

# Årsredovisning 2024

Brf Skärholmshöjden

769620-5835



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skärholmshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-02. Stadgar registrerades 2023-04-17 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Harholmen 9          | 2012    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1968

Föreningen har 44 hyreslägenheter och 106 bostadsrätter om totalt 12 066 kvm och 14 lokaler om 732 kvm. Byggnadernas totalyta är 12798 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Hamit Tümtürk     | Ordförande      |
| Delwar Hussain    | Styrelseledamot |
| Elka Draganova    | Styrelseledamot |
| Michelle Deregård | Styrelseledamot |
| Stefan Fanang     | Styrelseledamot |
| Jamshed Hussain   | suppleant       |

### Valberedning

Jamila Hassan Khali

Tasmin Hussain

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

|                     |                   |                             |
|---------------------|-------------------|-----------------------------|
| Sanna Lindqvist     | Revisor           | BOREV Revision AB           |
| Kristian Segerstedt | Revisorssuppleant | Utsedd av Borev Revision AB |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.  
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2058. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Planerade underhåll

2026 • Fönsterbyte

Avtal med leverantörer

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Bredband              | Bahnhof AB                    |
| Ekonomisk förvaltning | Nabo                          |
| El                    | Fortum Markets AB             |
| Markskötsel           | MHM Allservice AB             |
| Kabel tv              | Tele2 AB                      |
| Hisservice            | Aseka Hiss och Fastighet AB   |
| Städning              | MHM Allservice AB             |
| Teknisk förvaltning   | Jensen Drift och underhåll AB |
| Vatten                | AB Stockholmshem              |
| Värme                 | Stockholm Exergi AB           |
| Sophämtning           | MHM Allservice AB             |

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under år 2024 sålt 1 lägenhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Som ni vet händer det mycket i vår omvärld just nu. Kriget i Ukraina påverkar ekonomin i Europa och föreningen ser kraftigt ökade kostnader, främst drivet:

- Högre räntekostnader
- Kraftigt fördyrad el och värme
- Hög inflation med allmänna prisökningar

Övriga uppgifter

Föreningen har under år 2024 fått tillbaka 3 lägenheter som ska renoveras och sedan kommer dessa lägenheter att säljas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 142 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 147 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    |
|----------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                    | 10 214  | 9 947   | 9 401   | 9 228   |
| Resultat efter fin. poster                         | -4 353  | -3 065  | -3 810  | -4 185  |
| Soliditet (%)                                      | 49      | 48      | 49      | 49      |
| Yttre fond                                         | 3 547   | 2 731   | 2 317   | 1 856   |
| Taxeringsvärde                                     | 178 752 | 178 752 | 178 752 | 153 569 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 600     | 573     | 512     | 512     |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 47,1    | 45,5    | 43,3    | 44,3    |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 9 829   | 9 854   | 9 907   | 9 996   |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 166   | 6 181   | 6 214   | 6 271   |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -125    | -19     | -7      | 72      |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 33      | 34      | 48      | 32      |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 196     | 183     | 166     | 132     |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 86      | 63      | 48      | 52      |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 315     | 280     | 263     | 215     |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,14    | 2,28    | 1,22    | 0,84    |
| Räntekänslighet (%)                                | 16,39   | 17,19   | 19,36   | 19,54   |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -1 607 693 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

För närvarande bedömer föreningen att det negativa resultatet inte innebär någon omedelbar risk för att vi inte ska kunna fullfölja våra åtaganden. Föreningens kassaflöde är fortfarande tillräckligt för att täcka våra löpande kostnader. Just nu planeras försäljning av fyra lägenheter, medel från dessa kommer att sparas för framtida underhåll.

Sammanfattningsvis bedömer föreningen att vi, trots det negativa resultatet, kommer att kunna fullfölja våra långsiktiga ekonomiska åtaganden utan några större svårigheter. Vi kommer att följa upp den ekonomiska utvecklingen noggrant och vid behov vidta åtgärder som tex justering av årsavgiften för att säkerställa en stabil ekonomi för föreningen långsiktigt.

Förändringar i eget kapital

|                       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS |          | DISPONERING AV |            |
|-----------------------|----------------------------------|----------|----------------|------------|
|                       | 2023-12-31                       | RESULTAT | ÖVRIGA POSTER  | 2024-12-31 |
| Insatser              | 74 539                           | -        | 1 123          | 75 661     |
| Upplåtelseavgifter    | 22 935                           | -        | 3 893          | 26 827     |
| Fond, yttre underhåll | 2 731                            | -        | 816            | 3 547      |
| Balanserat resultat   | -20 382                          | -3 065   | -816           | -24 263    |
| Årets resultat        | -3 065                           | 3 065    | -4 353         | -4 353     |
| Eget kapital          | 76 757                           | 0        | 662            | 77 420     |

Resultatdisposition

|                                                           |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |                |
| Balanserat resultat                                       | -24 263        |
| Årets resultat                                            | -4 353         |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-28 615</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 830            |
| Att från yttre fond i anspråk ta                          | -21            |
| Balanseras i ny räkning                                   | -29 424        |
|                                                           | <b>-28 615</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                |                |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 10 214         | 9 952          |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 8              | 161            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>10 222</b>  | <b>10 113</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                |                |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -8 794         | -7 825         |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -398           | -521           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -167           | -213           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -2 733         | -2 684         |
| Övriga rörelsekostnader                           |               | 0              | -124           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-12 092</b> | <b>-11 368</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 871</b>  | <b>-1 256</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                |                |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 0              | 0              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -2 482         | -1 809         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-2 482</b>  | <b>-1 809</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-4 353</b>  | <b>-3 065</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-4 353</b>  | <b>-3 065</b>  |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 149 493    | 152 193    |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 167        | 200        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 149 660    | 152 393    |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 149 660    | 152 393    |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 116        | 92         |
| Övriga fordringar                            | 14  | 21         | 22         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 243        | 224        |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 380        | 338        |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 9 567      | 5 787      |
| Summa kassa och bank                         |     | 9 567      | 5 787      |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 9 947      | 6 124      |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 159 607    | 158 517    |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL                                 |     |            |            |
| Bundet eget kapital                          |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 102 488    | 97 473     |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 547      | 2 731      |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 106 035    | 100 204    |
| Ansamlad förlust                             |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -24 263    | -20 382    |
| Årets resultat                               |     | -4 353     | -3 065     |
| Summa ansamlad förlust                       |     | -28 615    | -23 447    |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |     | 77 420     | 76 757     |
| Långfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 0          | 21 434     |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 0          | 21 434     |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 78 909     | 57 675     |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 186      | 712        |
| Skatteskulder                                |     | 37         | 34         |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -7         | 10         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 2 062      | 1 896      |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 82 187     | 60 326     |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 159 607    | 158 517    |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                  | 2024   | 2023   |
|--------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Den löpande verksamheten                                                 |        |        |
| Rörelseresultat                                                          | -1 871 | -1 256 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |        |        |
| Realisationsförlust                                                      | 0      | 124    |
| Årets avskrivningar                                                      | 2 733  | 2 684  |
| Omklassificering                                                         | 0      | -157   |
|                                                                          | 863    | 1 396  |
| Erhållen ränta                                                           | 0      | 0      |
| Erlagd ränta                                                             | -2 409 | -1 595 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -1 546 | -199   |
| Förändring i rörelsekapital                                              |        |        |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -42    | -1     |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 554    | -573   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | -1 035 | -772   |
| Investeringsverksamheten                                                 |        |        |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                              | 0      | -1 595 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0      | -1 595 |
| Finansieringsverksamheten                                                |        |        |
| Bundet eget kapital                                                      | 5 015  | 4 675  |
| Amortering av lån                                                        | -200   | -421   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | 4 815  | 4 254  |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 3 780  | 1 886  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 5 787  | 3 900  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 9 567  | 5 787  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skärholmshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Maskiner och inventarier | 10 %       |
| Byggnad                  | 0 - 6,67 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING   | 2024          | 2023         |
|--------------------------|---------------|--------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 4 699         | 4 600        |
| Hysesintäkter, bostäder  | 4 382         | 4 280        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 881           | 821          |
| Hysesintäkter, p-platser | 100           | 100          |
| Kabel-TV/Bredband        | 145           | 146          |
| Övriga intäkter          | 7             | 5            |
| <b>Summa</b>             | <b>10 214</b> | <b>9 952</b> |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2024     | 2023       |
|-------------------------------|----------|------------|
| Öres- och kronutjämning       | -0       | -0         |
| Elprisstöd                    | 0        | 100        |
| Övriga intäkter               | 2        | 58         |
| Övriga rörelseintäkter        | 6        | 3          |
| <b>Summa</b>                  | <b>8</b> | <b>161</b> |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2024         | 2023         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsskötsel        | 179          | 570          |
| Städning                 | 548          | 661          |
| Besiktning och service   | 220          | 207          |
| Trädgårdsarbete          | 235          | 284          |
| Övrigt                   | 155          | 13           |
| Snöskottning             | 114          | 137          |
| <b>Summa</b>             | <b>1 450</b> | <b>1 872</b> |

| NOT 5, REPARATIONER     | 2024         | 2023         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Bostäder                | 997          | 470          |
| Bostäder VVS            | 126          | 0            |
| Tvättstuga              | 73           | 0            |
| Soprum/miljöanläggning  | 315          | 290          |
| Dörrar och lås/porttele | 24           | 48           |
| VA                      | 13           | 45           |
| Värme                   | 0            | 2            |
| Ventilation             | 314          | 0            |
| Hissar                  | 183          | 266          |
| Gård/markytor           | 0            | 34           |
| <b>Summa</b>            | <b>2 044</b> | <b>1 155</b> |

| NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL | 2024      | 2023      |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Bostäder                   | 0         | 14        |
| Dörrar och lås/porttele    | 21        | 0         |
| <b>Summa</b>               | <b>21</b> | <b>14</b> |

| NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2024         | 2023         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel                | 424          | 439          |
| Uppvärmning                 | 2 512        | 2 340        |
| Vatten                      | 1 101        | 806          |
| Sophämtning                 | 437          | 421          |
| <b>Summa</b>                | <b>4 475</b> | <b>4 007</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2024       | 2023       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsförsäkringar        | 231        | 212        |
| Kabel-TV                      | 51         | 48         |
| Bredband                      | 220        | 222        |
| Fastighetsskatt               | 302        | 296        |
| <b>Summa</b>                  | <b>804</b> | <b>777</b> |

| NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2024       | 2023       |
|---------------------------------|------------|------------|
| Övriga förvaltningskostnader    | 60         | 93         |
| Förbrukningsmaterial            | 8          | 5          |
| Juridiska kostnader             | 34         | 102        |
| Revisionsarvoden                | 29         | 28         |
| Ekonomisk förvaltning           | 222        | 204        |
| Konsultkostnader                | 45         | 90         |
| <b>Summa</b>                    | <b>398</b> | <b>521</b> |

| NOT 10, PERSONALKOSTNADER | 2024       | 2023       |
|---------------------------|------------|------------|
| Styrelsearvoden           | 136        | 174        |
| Sociala avgifter          | 31         | 40         |
| <b>Summa</b>              | <b>167</b> | <b>213</b> |

|                                                     |       |       |
|-----------------------------------------------------|-------|-------|
| NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER   |       |       |
|                                                     | 2024  | 2023  |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 482 | 1 809 |
| Summa                                               | 2 482 | 1 809 |

|                                            |               |               |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                   |               |               |
|                                            | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
| Ackumulerat anskaffningsvärde              |               |               |
| Ingående                                   | 171 666       | 161 720       |
| Årets inköp                                | 0             | 9 946         |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde     | 171 666       | 171 666       |
| Ackumulerad avskrivning                    |               |               |
| Ingående                                   | -19 473       | -16 852       |
| Årets avskrivning                          | -2 699        | -2 621        |
| Utgående ackumulerad avskrivning           | -22 173       | -19 473       |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN             | 149 493       | 152 193       |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>30 221</i> | <i>30 221</i> |
| Taxeringsvärde                             |               |               |
| Taxeringsvärde byggnad                     | 120 197       | 120 197       |
| Taxeringsvärde mark                        | 58 555        | 58 555        |
| Summa                                      | 178 752       | 178 752       |

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER |            |            |
|                                  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ackumulerat anskaffningsvärde    |            |            |
| Ingående                         | 338        | 243        |
| Inköp                            | 0          | 95         |
| Utgående anskaffningsvärde       | 338        | 338        |
| Ackumulerad avskrivning          |            |            |
| Ingående                         | -138       | -107       |
| Avskrivningar                    | -34        | -30        |
| Utgående avskrivning             | -171       | -138       |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN   | 167        | 200        |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Skattekonto               | 22         | 12         |
| Övriga fordringar         | -1         | 10         |
| Summa                     | 21         | 22         |

| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 11         | 11         |
| Försäkringspremier                                   | 118        | 112        |
| Kabel-TV                                             | 13         | 13         |
| Bredband                                             | 42         | 31         |
| Förvaltning                                          | 58         | 57         |
| Summa                                                | 243        | 224        |

| NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek                      | 2024-10-16               | 2,83 %                  | 28 475              | 28 475              |
| Nordea Hypotek                      | 2024-10-16               | 2,83 %                  | 29 000              | 29 200              |
| Nordea Hypotek                      | 2025-09-17               | 4,75 %                  | 21 434              | 21 434              |
| Summa                               |                          |                         | 78 909              | 79 109              |
| Varav kortfristig del               |                          |                         | 78 909              | 57 675              |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 909 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| El                                                   | 48         | 48         |
| Uppvärmning                                          | 335        | 332        |
| Utgiftsräntor                                        | 381        | 308        |
| Vatten                                               | 278        | 202        |
| Bredband                                             | 0          | 0          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 988        | 974        |
| Beräknat revisionsarvode                             | 32         | 32         |
| Summa                                                | 2 062      | 1 896      |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 82 781     | 82 781     |

# Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.  
Stockholm

\_\_\_\_\_  
Delwar Hussain  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Elka Draganova  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Hamit Tümtürk  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Michelle Deregård  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Stefan Fanang  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

\_\_\_\_\_  
BOREV Revision AB  
Kristian Segerstedt  
Revisorsuppleant



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
06.04.2025 20:41

SENT BY OWNER:  
Nabo Digital signering · 27.03.2025 15:13

DOCUMENT ID:  
ByEVZaCGTyl

ENVELOPE ID:  
S1XW6Azp1g-ByEVZaCGTyl

DOCUMENT NAME:  
Brf Skärholmshöjden, 769620-5835 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. MICHELLE DEREGÅRD<br>michelle.deregard@gmail.com         | Signed<br>Authenticated | 27.03.2025 16:21<br>27.03.2025 16:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.31.189.133 |
| 2. STEFAN FANANG<br>stefan.fanang@gmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 27.03.2025 20:51<br>27.03.2025 20:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.31.189.225 |
| 3. HAMIT TÜMTÜRK<br>helturken@hotmail.com                   | Signed<br>Authenticated | 27.03.2025 21:17<br>27.03.2025 21:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.31.189.155 |
| 4. ELKA DRAGANOVA<br>draganova.elka@gmail.com               | Signed<br>Authenticated | 28.03.2025 11:44<br>28.03.2025 11:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.31.189.219 |
| 5. DELWAR HUSSAIN<br>delwar127@gmail.com                    | Signed<br>Authenticated | 02.04.2025 21:29<br>02.04.2025 21:27 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.31.189.139 |
| 6. Kristian Lars Segerstedt<br>kristian.segerstedt@borev.se | Signed<br>Authenticated | 06.04.2025 20:41<br>06.04.2025 20:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.82.247  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden, org.nr 769620-5835

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 11/5 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Kristian Segerstedt  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
06.04.2025 20:43

SENT BY OWNER:  
Nabo Digital signering · 27.03.2025 15:13

DOCUMENT ID:  
SJG4ZaCfpyl

ENVELOPE ID:  
SyNZ6CGpyl-SJG4ZaCfpyl

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse 2024 Brf Skärholmshöjden.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. Kristian Lars Segerstedt<br>kristian.segerstedt@borev.se | Signed<br>Authenticated | 06.04.2025 20:43<br>06.04.2025 20:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.82.247 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed