

Årsredovisning för  
**Brf Skärholmshöjden**  
769620-5835

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Föreningens ekonomi	8
Noter	9-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skärholmshöjden, 769620-5835 får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Allmänt om verksamheten

#### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer om det i förvaltningsberättelsen.

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Brf Skärholmshöjden är en äkta förening.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av
Hamit Turmturk	Ordförande	Stämman
Delwar Hussain	Ledamot	Stämman
Stefan Fanang	Ledamot/Kassör	Stämman
Mojtaba Afshar	Ledamot	Stämman
Michelle Müller	Ledamot	Stämman
Isaac Inger	Ledamot	Stämman
Mursal Abdul	Ledamot	Stämman
Jamshed Hussain	Suppleant	Stämman
Jonas Deregård	Suppleant	Stämman
Elka Dragonova	Suppleant	Stämman

Styrelsen har under året hållit 7 st stycken protokollförda styrelsemöten, en ordinarie stämma. Information har skickats ut löpande till medlemmar och hyresgäster.

#### Firmatecknare

Föreningens styrelse har tecknats av två ledamöter i förening vid avtal.

#### Revisor

Revisor är Per Gustafsson, auktoriserad revisor, KPMG AB. Utsedd av stämman.

#### Valberedning

Arvid Andersson, utsedd av stämman.

#### Stämmor

Oridinarie årsstämma hölls 2017-04-11.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Harholmen 9	2012-06-28	Stockholm

Fastighetens adress är Ekholmsvägen 206-210, 218-222, 224-228 och 230-234.

#### Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via IF Skadeförsäkring AB.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren medan bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Värdeåret är 1968.

Bostadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 566 kvm , varav 12 066 avser lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 bostadslägenheter med bostadsrätt och 56 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 13 lokaler.

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 2 215 008 kr samt planerat underhåll för 25 061 kr.

Lägenhetsfördelning	Antal
Storlek	
2 rum och kokvrå	1
2 rum och kök	38
3 rum och kök	75
4 rum och kök	36
Lokaler	13
Parkeringsplats	20
<b>Utfört underhåll</b>	<b>Ar</b>
Hyreslägenheter	2017
Ventilation	2017

#### Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

<b>Förvaltningsavtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Jensen drift och underhåll AB
Ekonomisk Förvaltning	Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

<b>Övriga avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Städning	Kristallux Service HB
Markskötsel	Kristallux Service HB

*P*

Snöröjning  
Bredband  
EI  
Vatten  
Värme  
Sophämtning  
Hisservice

Flexibla företagservice AB  
Com Hem AB  
Fortum Markets AB  
AB Stockholmshem  
AB Stockholmshem  
SRV Återvinning AB  
Aseka Hiss och fastighet AB

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

#### Årets verksamhet

Föreningen har under räkenskapsåret utfört stambyte samt reparationer av hyreslägenheterna.

#### Föreningen

#### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94  
Överlåtelser under året: 9  
Upplåtelser: 2  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 131

#### Årets resultat

Föreningens resultat för året visar minus 3 595 922 kr, exklusive avskrivningar är resultatet minus 2 478 590 kr.

Detta med anledning av bl.a. reparationer hyreslägenheter, reparation tvättstuga, reparation sopanläggning, reparation VVS samt vattenskador.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

### Nyckeltal

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	506	512	495
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	900	906	943
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta	904	896	904
Balansomslutning	155 408 860	121 281 576	120 500 518
Resultat efter finansiella poster:	-3 595 922	311 101	390 862
Soliditet%	44	54	54
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	29	25	22
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta	139	187	191
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	34	34	34
Lån/m2 bostadsrättsyta	9 685	7 189	7 110

Definitioner: se not 23

### Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	59 053 200		1 289 800	60 343 000
Upplåtelse avgifter	8 244 602		4 220 200	12 464 802
Fond för yttre underhåll	290 613		290 613	581 226
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>67 588 415</b>	<b>-</b>	<b>5 800 613</b>	<b>73 389 028</b>
Balanserat resultat	-1 953 142	20 488		-1 932 654
Årets resultat	311 101		-3 907 023	-3 595 922
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 642 041</b>	<b>20 488</b>	<b>-3 907 023</b>	<b>-5 528 576</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>65 946 374</b>	<b>20 488</b>	<b>1 893 590</b>	<b>67 860 452</b>

### Förslag till disposition av föreningens förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 932 654
årets resultat	-3 595 922
<b>Totalt</b>	<b>-5 528 576</b>
överförs i ny räkning	353 646
avsättning till yttre fond	-5 882 222
balanseras i ny räkning	-5 528 576
<b>Summa</b>	<b>-5 528 576</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 358 606	8 643 103
Övriga rörelseintäkter		87 040	93 660
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-986 559	-772 667
Reparationer	4	-2 215 009	-1 094 874
Underhåll	5	-25 061	-
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-3 728 175	-3 066 985
Övriga driftskostnader	7	-320 504	-423 643
Fastighetsskatt	8	-236 070	-229 020
Övriga externa kostnader	9	-2 534 130	-726 291
Personalkostnader	10	-159 378	-125 088
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-1 117 332	-1 117 332
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 876 572</b>	<b>1 180 863</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	1 256	10 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-720 606	-880 284
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 595 922</b>	<b>311 101</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 595 922</b>	<b>311 101</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 595 922</b>	<b>311 101</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	104 136 057	105 240 589
Inventarier, verktyg och installationer		97 210	110 010
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		46 292 998	1 774 433
		<u>150 526 265</u>	<u>107 125 032</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>150 526 265</u>	<u>107 125 032</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	15	146 547	137 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	164 848	133 658
		<u>311 395</u>	<u>271 487</u>
<i>Kassa och bank</i>	17	4 571 200	13 885 057
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 882 595</u>	<u>14 156 544</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>155 408 860</u>	<u>121 281 576</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		60 343 000	59 053 200
Upplåtelseavgifter		12 464 802	8 244 602
Fond för yttre underhåll		581 226	290 613
		<u>73 389 028</u>	<u>67 588 415</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 932 654	-1 953 142
Årets resultat		-3 595 922	311 101
		<u>-5 528 576</u>	<u>-1 642 041</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>67 860 452</u>	<u>65 946 374</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18,19	72 648 635	52 780 635
		<u>72 648 635</u>	<u>52 780 635</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		5 778 285	417 768
Skatteskulder	20	9 734	10 343
Övriga kortfristiga skulder	21	5 806	7 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	9 105 948	2 118 761
		<u>14 899 773</u>	<u>2 554 567</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>155 408 860</u>	<u>121 281 576</u>



## Föreningens ekonomi

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>			
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		13 885 057	12 741 440
<b>INBETALNINGAR</b>			
Rörelseintäkter		8 358 606	8 643 103
Övriga rörelseintäkter		87 040	93 660
Finansiella intäkter		1 256	10 522
Minskning kortfristiga fordringar			115 319
Medlemsinsatser & Upplåtelseavgifter		5 510 000	
Ökning av kortfristiga skulder		12 345 206	469 958
Ökning av långfristiga skulder		19 868 000	
		<u>60 055 165</u>	<u>22 074 002</u>
<b>UTBETALNINGAR</b>			
Rörelsekostnader exkl avskrivningar		-10 204 886	-6 438 569
Finansiella kostnader		-720 606	-880 284
Ökning av materiella anläggningstillgångar		-44 518 565	-870 092
Ökning av kortfristiga fordringar		-39 908	
		<u>-55 483 965</u>	<u>-8 188 945</u>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<u>4 571 200</u>	<u>13 885 057</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

#### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Värmeanläggning	25
Ventilation	20
Hissar	15
Övrig stomme	200

### Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	3 787 279	3 761 802
Hyror bostäder	4 179 965	4 205 291
Hyror lokaler ej momspliktig	546 986	542 167
Hyror parkeringsplatser	82 910	78 000
Hysesrabatter	-133 229	-
Hysesbortfall bostäder	-150 122	-
Tillvalsavgifter	17 844	6 261
Debiterad indrivning	7 260	12 180
Debiterad överlåtelseavgift	10 055	17 755
Debiterad pantsättningsavgift	9 353	16 407
Övriga fakturerade kostnader	400	3 300
Öresutjämning	-95	-60
	<b>8 358 606</b>	<b>8 643 103</b>

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	104 216	111 007
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	131 433	65 370
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	38 304	10 525
Städning enligt avtal	410 747	337 550
Städning enligt beställning	174 021	49 408
Besiktningkostnader	28 125	7 020
Hissbesiktning	-	34 768
Snöröjning inkl sandning	84 800	106 000
Snöröjning utöver avtal	14 913	-
Parkeringskostnader	-	282
Serviceavtal hiss	-	37 500
Serviceavtal lås	-	13 237
	<b>986 559</b>	<b>772 667</b>

#### Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyreslägenheter	681 777	470 378
Bostadrättslägenheter	3 985	7 344
Lokaler	-	13 508
Gemensamma utrymmen	14 903	4 744
Portar	12 543	40 788
Lås	25 405	32 575
Trapphus	-	2 063
Tvättstuga	254 135	25 713
Sopanläggning	218 297	91 022
Källare	-	20 673
Installationer	827	-
VVS	386 326	106 170
Ventilation	544	62 019
Elinstallationer	22 389	21 961
Hiss	91 443	51 453
Fönster	-	16 156
Tak	-	50 715
Fasad	48 125	-
Balkonger	41 400	10 900
Lekplats	7 163	1 169
Brandskador	938	11 555
Vattenskada	404 809	46 921
Skadegörelse	-	7 047
	<b>2 215 009</b>	<b>1 094 874</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyreslägenheter	23 951	-
Installationer	1 110	-
	<b>25 061</b>	<b>-</b>

#### Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Elkostnader	369 449	324 835
Värmekostnader	1 803 887	2 431 245
Vattenkostnader	569 835	-
Retroaktiv vattengång	761 090	-
Sophämtning	89 703	182 090
Grovsopor	134 211	128 815
	<b>3 728 175</b>	<b>3 066 985</b>

#### Not 7 Övriga driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	281 814	263 174
Självrisk	-40 000	35 800
Kabel-TV	29 815	49 084
Bredband/telefoni/fiber	48 875	75 585
	<b>320 504</b>	<b>423 643</b>

## Not 8 Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	236 070	229 020
	<b>236 070</b>	<b>229 020</b>

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark.

## Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier	9 001	-
Förbrukningsmaterial	3 396	3 891
Annonsering	2 700	-
Kreditupplysningar	701	-
Påminnelser/krav	11 159	12 180
Överlåtelseavgifter	11 735	16 647
Pantsättningsavgifter	13 386	16 407
P-platsbyten	-	8 861
Kontorsmaterial	-	659
Telefon	6 727	5 112
Datakommunikation	11 736	7 966
Porto	21	382
Avgifter för juridiska åtgärder	35 128	226 109
Lämnade skadestånd	1 339 600	-
Konstaterade hyresförluster	-	22 669
Revisionsarvode	26 313	13 319
Års-, föreningsstämma	3 300	1 650
Medlems- och styrelsemöten	-	195
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	166 527	148 099
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	18 984	8 845
Teknisk förvaltning enligt avtal	109 174	37 752
Teknisk förvaltning utöver avtal	111 938	-
Juridiska kostnader	232 182	160 084
Bankkostnader	411 285	9 324
Föreningsavgifter, avdragsgilla	-	24 902
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	8 062	-
Övriga externa kostnader	1 075	699
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-	539
	<b>2 534 130</b>	<b>726 291</b>

## Not 10 Personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	121 275	95 400
Sociala avgifter	38 103	29 688
	<b>159 378</b>	<b>125 088</b>

Under räkenskapsåret har medeltalet anställda varit 0 (noll).

### Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	1 104 532	1 104 532
Inventarier	12 800	12 800
	<u>1 117 332</u>	<u>1 117 332</u>

Se not 1 om avskrivningstider.

### Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter	-	2 937
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	1 256	7 552
Intäktsränta skattekontot	-	33
	<u>1 256</u>	<u>10 522</u>

### Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	679 363	877 753
Räntekostnader, kortfristiga skulder	41 007	-
Kostnadsränta skattekontot	236	2 531
	<u>720 606</u>	<u>880 284</u>

### Not 14 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader och mark	108 751 180	108 751 180
Värmeanläggning	99 375	99 375
-Nyanskaffningar		
Vid årets slut	<u>108 850 555</u>	<u>108 850 555</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början		
-Årets avskrivning	-3 609 966	-2 505 434
Vid årets slut	<u>-4 714 498</u>	<u>-3 609 966</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>104 136 057</u></b>	<b><u>105 240 589</u></b>
Taxeringsvärde byggnad	78 866 000	78 866 000
Taxeringsvärde mark	39 016 000	39 016 000
	<u>117 882 000</u>	<u>117 882 000</u>

### Not 15 Kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Förskott arvode	13 833	129
Avräkning för skatter och avgifter	132 714	137 700
Andra kortfristiga fordringar	<u>146 547</u>	<u>137 829</u>

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader	<u>164 848</u>	<u>133 658</u>
	<b>164 848</b>	<b>133 658</b>

### Not 17 Kassa och bank

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Handkassa	4 345	4 510
Nordea	4 229 310	9 513 900
Nordea	337 545	4 366 647
	<u>4 571 200</u>	<u>13 885 057</u>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2017-12-31	2016-12-31
Nordea	1,050	2020-10-14	22 723 635	22 780 635
Nordea	0,700	2018-10-17	20 000 000	20 000 000
Nordea	0,912		9 950 000	10 000 000
Nordea	0,822	2018-09-13	9 975 000	-
Nordea	0,650	2019-11-13	10 000 000	-
			<u>72 648 635</u>	<u>52 780 635</u>

### Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2017	2016
	-	-

### Not 20 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	-	3 908
Fastighetsskatt 2016	-	229 020
Fastighetsskatt 2017	236 070	-
Betald f-skatt	<u>-226 336</u>	<u>-222 585</u>
	<b>9 734</b>	<b>10 343</b>

### Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Sociala avgifter	2 970	3 935
Personalskatt	2 836	3 760
	<u>5 806</u>	<u>7 695</u>

### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	99 989	112 751
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	596 153	751 024
Beräknat revisionsarvode	25 000	23 000
Övriga upplupna kostnader	<u>8 384 806</u>	<u>1 231 986</u>
	<b>9 105 948</b>	<b>2 118 761</b>

### Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resultatet från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m2	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadsytan
Lån/m2	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan



## Underskrifter

Stockholm den 2018 - 05 - 30

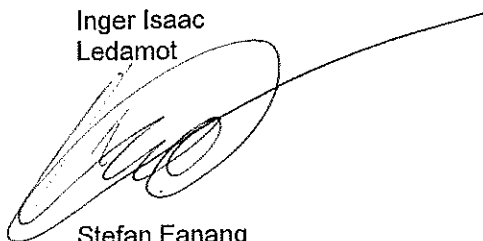
Hamit Turmturk  
Ordförande



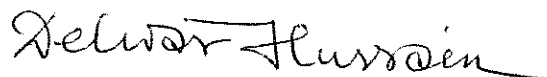
Michelle Müller  
Ledamot



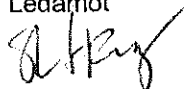
Inger Isaac  
Ledamot



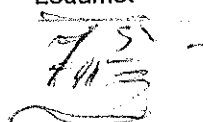
Delwar Hussein  
Ledamot



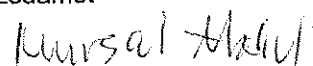
Stefan Fanang  
Ledamot



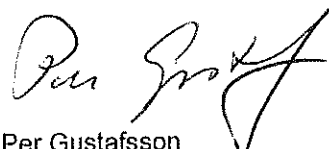
Mojtaba Afshar  
Ledamot



Mursal Abdul  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 - 05 - 31



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor





# 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 2017.

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 2017 och av föreningens resultat för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### 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 väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter vore en följd av oegentligheter eller av fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten eller om inget annat alternativ finns.

### Revisorns ansvar

Målet med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet innehåller några väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter vore en följd av oegentligheter eller av fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en väsentligen missvisande uppgift i årsredovisningen om en sådan uppgift skulle uppkomma. Väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen kan uppkomma till följd av oegentligheter eller av fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

I en revision som utförs i enlighet ISA använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Dessutom utför jag följande.

- Jag identifierar och bedömer riskerna för förekomst av väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle vara en följd av oegentligheter eller av fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än för en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopl, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Jag skapar mig förståelse för den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision i syfte att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen i sig.

- Jag utvärderar lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten av de styrelsens uppskattningar som använts vid upprättandet av årsredovisningen med dess tilläggsupplysningar.
- Jag tar ställning till lämpligheten av att styrelsen utgår från antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag tar också ställning till 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 skulle dra slutsatsen att det finns någon sådan väsentlig osäkerhetsfaktor har jag att i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på de upplysningar i årsredovisningen som avser sådana väsentliga osäkerhetsfaktorer. Skulle sådana upplysningar vara otillräckliga har jag att modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för avlämnandet av revisionsberättelsen. Dock skulle framtida händelser eller förhållanden likväl kunna medföra att en förening inte längre skulle kunna fortsätta sin verksamhet.
- Jag utvärderar den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och huruvida 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 genomförandet av revisionen. Jag måste också informera styrelsen om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag eventuellt identifierat.

## Rapport i övrigt enligt lag

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag utfört en revision av styrelsens förvaltning av föreningen under räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisorsd i Sverige och har i övrigt levt upp till mitt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling beträffande föreningens förlust.

Styrelsen ansvarar vidare 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

Målet med revisionen av förvaltningen är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende

sättningskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

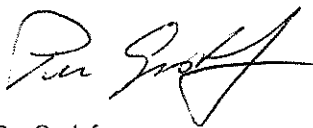
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

I en revision utförd i enlighet med god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens 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 behandling av föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Målet med revisionen av förslaget till behandling av föreningens 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 utgör ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsd i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda er-

Stockholm den 31 maj 2018



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor