

Årsredovisning 2019

BRF SKÄRHOLMSHÖJDEN 769620-5835

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden (i årsredovisningen benämnd Brf Skärholmshöjden) 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 Stockholms län, Stockholm Kommun.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2009-10-02.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Harholmen 9. Föreningen har 51 hyreslägenheter och 99 bostadsrätter om totalt 12 133 kvm och 14 lokaler om 732 kvm.

Årsavgift

Oförändrad

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Hamit Tümtürk	Ordförande
Delwar Hussain	Ledamot
Stefan Fanang	Ledamot
Mojtaba Afshar	Ledamot
Michelle Deregård	Ledamot
Jamshed Hussain	Suppleant
Fadi Makhoul	Suppleant

Valberedning

Tasmin Hussain och Jamila Hassan Khali.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

Revisorer

Alexandra Salomonsson, Auktoriserad revisor, KPMG AB.

Utförda historiska underhåll

201906-201907 Fasad reparation gavel

Planerade underhåll

2020 Fönsterbyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Jensen Drift och underhåll AB
Städning	MHM Allservice AB
Markskötsel	MHM Allservice AB
El	Fortum Markets AB
Vatten	AB Stockholmshem
Värme	AB Stockholmshem
Hisservice	Aseka Hiss och Fastighet AB
Bredband	Comhem & Fiber
Sophämtning	MHM Allservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresgäster har fått påslag på hyran efter stambyte samt att medlemmar / hyresgäster som valt tillval till stambytet har blivit fakturerade av föreningen därav ökad omsättning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 136 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 573	8 489	8 579	8 643
Resultat efter fin. poster	-2 687	-424	-3 596	311
Soliditet, %	48	45	44	54

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	69 975	-	175	70 150
Upplåtelseavgifter	13 429	-	2 025	15 454
Fond, yttre underhåll	935	-	-	935
Balanserat resultat	-5 882	-424	-	-6 307
Årets resultat	-424	424	-2 687	-2 687
<i>Eget kapital</i>	78 032	0	-487	77 545

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 307
Årets resultat	<u>-2 687</u>
Totalt	-8 993

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	461
Balanseras i ny räkning	<u>-9 454</u>
	-8 993

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		9 573	8 459
Rörelseintäkter		15	31
Summa rörelseintäkter		9 589	8 489
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-9 241	-5 911
Övriga externa kostnader	7	-465	-1 021
Personalkostnader	8	-203	-164
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 348	-1 348
Summa rörelsekostnader		-11 256	-8 445
Rörelseresultat		-1 667	45
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 020	-470
Summa finansiella poster		-1 019	-469
Resultat efter finansiella poster		-2 687	-424
Årets resultat		-2 687	-424

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	111 838	113 173
Maskiner och inventarier	11	72	84
Pågående projekt		39 272	39 272
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>151 182</i>	<i>152 530</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>151 182</i>	<i>152 530</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		351	63
Övriga fordringar	12	159	159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	249	214
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>759</i>	<i>436</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 470	9 052
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>9 470</i>	<i>9 052</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>10 230</i>	<i>9 489</i>
Summa tillgångar		161 412	162 019

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 603	83 403
Fond för yttre underhåll		935	935
Summa bundet eget kapital		86 538	84 338
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 307	-5 882
Årets resultat		-2 687	-424
Summa fritt eget kapital		-8 993	-6 307
Summa eget kapital		77 545	78 032
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	80 847	81 675
Summa långfristiga skulder		80 847	81 675
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		628	428
Leverantörsskulder		912	642
Skatteskulder		25	13
Övriga kortfristiga skulder		71	53
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 385	1 176
Summa kortfristiga skulder		3 021	2 312
Summa eget kapital och skulder		161 412	162 019

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skärholmshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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. Från och med 2019 bokförs avsättningen till fonden efter beslut från stämman enligt gängse praxis, jämfört med tidigare år då avsättningen har bokförts på innevarande år.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder. Den del av lånen som kommer att amorteras under kommande räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	4 386	3 804
Hysesintäkter, lokaler	574	642
Hysesintäkter, p-platser	94	93
Årsavgifter, bostäder	4 009	3 919
Övriga intäkter	526	32
Summa	9 589	8 489

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	304	14
Fastighetsskötsel	341	145
Snöskottning	251	69
Städning	512	479
Trädgårdsarbete	1 429	116
Övrigt	12	0
Summa	2 849	822

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Balkonger	0	1
Dörrar och lås/porttele	29	22
El	161	24
Fasader	428	1
Fönster	28	9
Försäkringsskador	0	21
Gård/markytor	0	298
Hissar	101	54
Hyseslägenheter	237	503
Reparationer	8	75
Soprum	29	37
Tak	2	5
Trapphus/port/entr	0	7
Tvättstuga	1	114
Underhåll	40	47
VA	1 063	0
Vattenskada	0	199
Ventilation	169	117
Värme	0	3
Övriga gemensamma utrymmen	0	4
Summa	2 294	1 539

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	335	410
Sophämtning	744	417
Uppvärmning	1 784	1 848
Vatten	583	524
Summa	3 446	3 199

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	66	51
Fastighetsförsäkringar	293	143
Fastighetsskatt	251	238
Kabel-TV	41	30
Övrigt	0	-110
Summa	651	352

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	18	23
Kameral förvaltning	184	182
Konsultkostnader	112	163
Revisionsarvoden	30	45
Övriga förvaltningskostnader	121	608
Summa	465	1 021

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	48	39
Styrelsearvoden	154	125
Summa	203	164

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 020	510
Övriga räntekostnader	0	-40
Summa	1 020	470

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	119 223	108 751
Årets inköp	0	10 472
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>119 223</u>	<u>119 223</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 050	-4 714
Årets avskrivning	-1 335	-1 335
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-7 384</u>	<u>-6 050</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>111 838</u>	<u>113 173</u>
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	30 221	30 221
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 190	78 721
Taxeringsvärde mark	51 379	39 016
Summa	<u>153 569</u>	<u>117 737</u>

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	128	128
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>128</u>	<u>128</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-44	-31
Avskrivningar	-13	-13
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-56</u>	<u>-44</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>72</u>	<u>84</u>

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	26	26
Övriga fordringar	133	133
Summa	<u>159</u>	<u>159</u>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	15	0
Försäkringspremier	144	143
Förvaltning	46	0
Kabel-TV	10	0
Räntor	23	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	71
Summa	249	214

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Nordea	2021-08-18	1,10 %	9 775	9 875
Nordea	2021-10-20	1,25 %	20 000	20 000
Nordea	2020-10-14	1,05 %	22 325	22 553
Nordea	2022-10-19	1,10 %	29 375	0
Nordea			0	9 900
Nordea			0	9 925
Nordea			0	9 850
Summa			81 475	82 103
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			628	428

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	27	0
Förutbetalda avgifter/hyror	859	530
Uppvärmning	269	0
Utgiftsräntor	146	137
Vatten	48	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	509
Summa	1 385	1 176

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	Inga	Inga
Summa	Inga	Inga

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret


Väsentliga händelser efter verksamhetsåret är att föreningen kommer att fräscha up trapphusen och källargången genom att måla om med ny färg, kakla om entréerna samt sätta upp nya anslagstavlor och lägenhetsregisterskyltar. Föreningen kommer även renovera om tvättstugan bredvid port 224 till en föreningslokal.

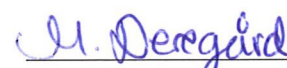
Underskrifter


Stockholm, 2020 - 05 - 07

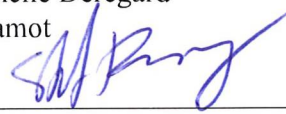
Ort och datum


Hamit Tümtürk
Ordförande



Delwar Hussain
Ledamot


Michelle Deregård
Ledamot


Mojtaba Afshar
Ledamot


Stefan Fanang
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 11


KPMG AB
Alexandra Salomonsson
Revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 maj 2020

KPMG AB

Alexandra Salomonsson

Auktoriserad revisor