

Årsredovisning
för
Brf Skärholmshöjden

769620-5835

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Skärholmshöjden, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Harholmen 9 byggdes 1968 och har värdeår 1968. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 798 kvm varav 12066 kvm utgör lägenhetsyta och 732 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 16 565 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Jensen.

Övriga avtal

Städning	Kristallux Service HB
Markskötsel	Kristallux Service HB
Ei	Fortum Markets AB
Vatten	AB Stockholmshem
Värme	AB Stockholmshem
Hisservice	Aseka Hiss och fastighet AB
Bredband	Com Hem
Sophämtning	Kristallux Service HB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stambyte

Medlemsinformation

Fastigheten består av 98 st medlemslägenheter varav 13 st har överlåtits och 4 st upplåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 131 och vid årets slut 136. Föreningen upplåter med hyresrätt 52 st lägenheter och 14 st lokaler.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Kontraktets löptid</i>
Föreningslokal	139m2	Tillsvidare
Matrix School AB	139m2	Tillsvidare
Matrix School AB	139m2	Tillsvidare
Lagerlokal	16m2	Tillsvidare
Basradiostation för telefoni	20m2	Tillsvidare
Basstation för telefoni	17m2	Tillsvidare
Outhyrd lokal	127m2	
Outhyrd lokal	30m2	
Outhyrd lokal	9m2	
Outhyrd lokal	35m2	
Outhyrd lokal	21m2	
Outhyrd lokal	21m2	
Outhyrd lokal	19m2	

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Hamit Tumturk	Ordförande
Stefan Fanang	Ledamot
Mojtaba Afshar	Ledamot
Delwar Hussain	Ledamot
Michelle Mueller	Ledamot
Jonas Deregård	Suppleant
Jamshed Hussain	Suppleant
Anna Laine	Suppleant

Revisor har varit Per Gustafsson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-06-19.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året. Inga löner har utbetalats.

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 125 200kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 117 737 000 kr varav 39 016 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 76 000 000 kr samt lokaler
2 721 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under
2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande
tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 489	8 579	8 643	8 779
Resultat efter finansiella poster	-424	-3 596	311	391
Soliditet (%)	45	44	54	54

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 343 000	12 464 802	581 226	-1 932 654	-3 595 922	67 860 452
Ökning av insatskapital	9 631 661	964 000	353 646	-353 646		10 595 661
Disposition av föregående års resultat:				-3 595 922	3 595 922	0
Årets resultat					-424 448	-424 448
Belopp vid årets utgång	69 974 661	13 428 802	934 872	-5 882 222	-424 448	78 031 665

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 528 576
Fond för yttre underhåll	-353 646
årets förlust	-424 448
	-6 306 670
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 306 670
	-6 306 670

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 489 353	8 578 875
Summa rörelseintäkter		8 489 353	8 578 875
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-5 911 451	-7 732 490
Övriga externa kostnader	3	-1 020 828	-2 446 247
Arvoden och personalkostnader		-164 464	-159 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 347 826	-1 117 332
Summa rörelsekostnader		-8 444 569	-11 455 447
Rörelseresultat		44 784	-2 876 572
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		284	1 256
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 516	-720 606
Summa finansiella poster		-469 232	-719 350
Resultat efter finansiella poster		-424 448	-3 595 922
Resultat före skatt		-424 448	-3 595 922
Årets resultat		-424 448	-3 595 922

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	113 173 270	104 136 057
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	84 410	97 210
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	39 272 416	46 292 998
Summa materiella anläggningstillgångar		152 530 096	150 526 265
Summa anläggningstillgångar		152 530 096	150 526 265
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		63 345	0
Övriga fordringar		158 821	146 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	214 244	164 848
Summa kortfristiga fordringar		436 410	311 395
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 052 137	4 571 200
Summa kassa och bank		9 052 137	4 571 200
Summa omsättningstillgångar		9 488 547	4 882 595
SUMMA TILLGÅNGAR		162 018 643	155 408 860

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 403 463	72 807 802
Fond för yttre underhåll		934 872	581 226
Summa bundet eget kapital		84 338 335	73 389 028
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 882 222	-1 932 654
Årets resultat		-424 448	-3 595 922
Summa fritt eget kapital		-6 306 670	-5 528 576
Summa eget kapital		78 031 665	67 860 452
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	82 102 635	72 648 635
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-428 000	0
Summa långfristiga skulder		81 674 635	72 648 635
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		428 000	0
Förskott från kunder		45 265	0
Leverantörsskulder		642 367	5 778 285
Skatteskulder		13 034	9 734
Övriga skulder		7 900	5 806
Förutbetalda avgifter och hyror		530 191	596 153
Upplupna kostnader	10	645 586	8 509 795
Summa kortfristiga skulder		2 312 343	14 899 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 018 643	155 408 860

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivningen är linjär. I de fall där olika väsentliga delar i en anläggningstillgång förväntas ha skillnader i förbrukningen delas tillgången upp på dessa delar. För respektive del beaktas väsentliga restvärden

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Inkomsten från årsavgiften och hyresdintäkter resultatavräknas linjärt över den kalendariska perioden.

Materiella anläggningstillgångar

Stammar	50
EI	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Värmeanläggning	25
Ventilation	20
Hissar	15
Övrig stomme	200

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Fönsterbyte
- Porttelefoner

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	3 918 530	3 787 279
Hyresintäkter bostäder	3 804 429	4 179 965
Hyresintäkter lokaler	554 460	546 986
Hyresintäkter p-plats	92 910	82 910
Deb. fastighetsskatt	87 364	0
Hyresbortfall, bostad hyresr.	0	-150 122
Påminnelseavgift	900	0
Inkassoavgift	0	7 260
Pantförskrivningsavgift	0	9 353
Överlåtelseavgift	0	10 055
Administrativ avgift	100	0
Övriga fakturerade kostnader	0	400
Öres- och kronutjämning	264	-96
Försäkringsersättning	0	87 040
Övriga rörelseintäkter	30 396	17 844
	8 489 353	8 578 874

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	102 540	104 216
Fastighetsskötsel extradeb	42 813	0
Trädgårdsskötsel	115 500	169 737
Snöröjning/sandning	68 813	99 713
Städning grundavtal	449 748	410 747
Städning extradebiteringar	28 813	174 021
OVK	19 405	0
Brandskydd	8 697	0
Övr. besiktn./kontroller	-27 856	28 125
Hiss serviceavtal	13 954	0
Hyresrätt	502 985	705 728
Bostadsrätt	46 896	3 985
Tvättstuga	113 856	254 135
Trapphus	490	0
Soprum	37 258	218 297
Dörrar och lås	21 620	25 405
Övriga gemensamma utrymmen	3 682	14 902
VA	0	386 326
Värme	2 689	0
Ventilation	116 584	1 654
El	23 872	22 389
Hissar	53 512	91 443
Portar	6 588	12 543
Övriga rep/underh installation	3 050	827
Tak	4 946	0
Fasader	1 339	48 125
Fönster	8 837	0
Balkonger	618	41 400
Gård	298 029	7 163
Försäkringsskada	20 980	938
Vattenskada	198 690	404 810
Övriga rep./underhåll	72 202	0
Elavgifter	409 583	369 449
Uppvärmning	1 847 820	1 803 886
Vatten	524 217	1 330 924
Sophämtning	132 822	89 703
Grosopor	284 194	134 212
Fastighetsförsäkring	142 805	281 814
Självrisker	0	-40 000
Försäkringar	1 619	0
Kabel-tv	30 190	29 815
Bredband	51 068	48 875
Arvode teknisk förvaltning	-111 938	221 112
Fastighetsskatt	38 820	0
Kommunal fastighetsavgift	200 550	236 070
Justering fast.skatt/avgift	-1 450	0
	5 911 450	7 732 489

P

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	7 628	9 001
Förbrukningsmaterial	15 214	3 396
Inkasso- och KFM-avgifter	-6 720	11 159
Telefon	11 153	6 727
Hemsida	238	11 736
Administration, kontorsmaterie	7 470	21
Lämnade skadestånd	0	1 339 600
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	135 002	133 229
Styrelseomkostnader	15 013	0
Revisionsarvode extern revisor	44 813	26 313
Möteskostnader	12 650	3 300
Arvode ekonomisk förvaltn.	182 000	166 527
Extradeb. ekonomiskförvaltn	33 563	18 984
Konsultarvoden	162 821	0
Bankkostnader	209 492	411 285
Juridisk konsultation	177 351	267 310
Medlems- och föreningsavgifter	16 642	8 062
Övriga externa kostnader	-3 501	29 597
	1 020 829	2 446 247

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 629 444	78 629 444
Inköp	10 372 239	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 001 683	78 629 444
Ingående avskrivningar	-4 714 498	-3 609 966
Årets avskrivningar	-1 335 026	-1 104 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 049 524	-4 714 498
Utgående redovisat värde	82 952 159	73 914 946
Taxeringsvärden byggnader	78 721 000	78 866 000
Taxeringsvärden mark	39 016 000	39 016 000
	117 737 000	117 882 000
Bokfört värde byggnader	82 952 159	73 914 946
Bokfört värde mark	30 221 111	30 221 111
	113 173 270	104 136 057

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 000	128 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 000	128 000
Ingående avskrivningar	-30 790	-17 990
Årets avskrivningar	-12 800	-12 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 590	-30 790
Utgående redovisat värde	84 410	97 210

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Pågående arbeten	39 272 416	46 292 998
	39 272 416	46 292 998

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	142 805	0
Förutbetald kostnad kabel TV	10 285	0
Förutbetald kostnad bredband	15 488	0
Förtubetalad kostnad Telia	3 272	0
Förtubetalad kostnad ekonomisk förvaltning	42 394	0
Förutbetalda kostnader övrigt	0	164 848
	214 244	164 848

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	0,65	2019-03-31	9 900 000	10 000 000
Nordea	1,1	2019-03-31	9 875 000	9 950 000
Nordea	1,05	2019-03-31	22 552 635	22 723 635
Nordea	0,62	2019-03-31	9 925 000	9 975 000
Nordea	1,25	2019-03-31	20 000 000	20 000 000
Nordea	0,91	2019-03-31	9 850 000	
			82 102 635	72 648 635

Kortfristig del av långfristig skuld 428 000

Not 9 Ställda säkerheter

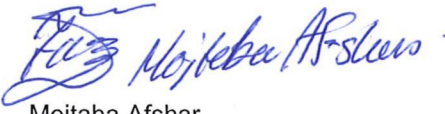
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	82 781 000	72 781 000
	82 781 000	72 781 000

Not 10 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad ränta	136 548	99 989
Upplupen kostnad revisorarvode	35 000	25 000
Upplupen kostnad el	33 814	0
Upplupen kostnad vatten	50 688	0
Upplupen kostnad värme	259 689	0
Upplupen kostnad grovsopor	44 035	0
Upplupen kostnad städning	52 999	0
Upplupen kostnad snöröjning	32 813	0
Övriga upplupna kostnader	0	8 384 806
	645 586	8 509 795

Stockholm den ²³ / 5 2019


Hamit Tumturk
Ordförande


Mojtaba Afshar
Ledamot


Michelle Mueller
Ledamot

Stefan Fanang
Ledamot

Delwar Hussain
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den ^{10/6} 2019


Per Gustafsson
Auktoriserad revisor