

Årsredovisning 2018

BRF SKÖNTORPSHÖJDEN
769619-3403

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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

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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2008-09-24.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen förvärvade den 15 juni 2010 tomträtten till Stockholm Säven 4 i Stockholms kommun. Tomträttsavgiften kommer att höjas med 61 700kr linjärt i fem år därefter kommer avgiften att vara fast på 770 200kr i fem år. Fastigheten innehar med tomträtt fastigheterna Sköntorpsvägen 5 och Sköntorpsvägen 7 på adressen Sköntorpsvägen 7 i Årsta. Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 4 827 kvm.

Styrelsens sammansättning

Larsson Pontus	Ordförande
Kihlström Monica	Ledamot
Åsa Schwieler	Ledamot
Michael Johansson	Ledamot
Rolf Jonsson	Suppleant
Christina Dyvik	Suppleant
Karin Martinsson	Suppleant
Thomas Waern	Suoleant

Valberedning

Rasmus Oldmar och Linnea Jonze.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen eller av en styrelseledamot i föreningen med en annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Joakim Mattsson, BoRevision i Sverige AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20190613. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Rådrum
Teknisk förvaltning	ADB Fastighetservice
Parkeringsförvaltning	Q-Park AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året installerat 24 st laddplatser för elbilar i garaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För 2018 höjdes avgifterna med en procent.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 95 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 167	5 685	4 809	4 758
Resultat efter fin. poster	-583	-830	-803	-811
Soliditet, %	75	75	74	74
Yttre fond	2 494	1 992	1 490	988
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	788	780	772	757

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	53 208	-	-	53 208
Upplåtelseavgifter	99 977	-	-	99 977
Fond, yttre underhåll	1 992	-	502	2 494
Balanserat resultat	-4 317	-830	-502	-5 648
Årets resultat	-830	830	-583	-583
Eget kapital	150 031	0	-583	149 449

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 146
Reservering yttre underhåll	-502
Årets resultat	<u>-583</u>
Totalt	-6 231

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-6 231</u>
	-6 231

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 167	4 959
Rörelseintäkter		133	726
Summa rörelseintäkter		5 300	5 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 771	-3 166
Övriga externa kostnader	7	-126	-166
Personalkostnader	8	-82	-72
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 738	-1 738
Summa rörelsekostnader		-4 718	-5 143
Rörelseresultat		582	542
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 164	-1 372
Summa finansiella poster		-1 164	-1 372
Resultat efter finansiella poster		-583	-830
Årets resultat		-583	-830

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	196 070	197 808
Summa materiella anläggningstillgångar		196 070	197 808
Summa anläggningstillgångar		196 070	197 808
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		141	231
Övriga fordringar	11	247	69
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	246	267
Summa kortfristiga fordringar		634	566
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 342	1 658
Summa kassa och bank		2 342	1 658
Summa omsättningstillgångar		2 976	2 224
Summa tillgångar		199 046	200 032

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		153 185	153 185
Fond för yttre underhåll		2 494	1 992
Summa bundet eget kapital		155 679	155 177
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 648	-4 317
Årets resultat		-583	-830
Summa fritt eget kapital		-6 231	-5 146
Summa eget kapital		149 449	150 031
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	47 809	48 920
Summa långfristiga skulder		47 809	48 920
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		144	144
Leverantörsskulder		738	98
Skatteskulder		309	222
Övriga kortfristiga skulder		71	119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	526	498
Summa kortfristiga skulder		1 788	1 081
Summa eget kapital och skulder		199 046	200 032

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sköntorpshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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:

Byggnader och tomträtt 120 år

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	3 801	3 764
Övriga intäkter	1 498	1 921
Summa	5 300	5 685

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	279	261
Fastighetsskötsel	191	168
Snöskottning	36	37
Trädgårdsarbete	0	19
Övrigt	0	6
Summa	506	492

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	0	275
Reparationer	601	807
Summa	601	1 081

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	180	205
Sophämtning	47	49
Uppvärmning	269	222
Vatten	78	73
Summa	575	549

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	169	169
Fastighetsförsäkringar	58	57
Fastighetsskatt	177	132
Tomträttsavgälder	686	686
Summa	1 089	1 044

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	0	26
Kameral förvaltning	67	65
Konsultkostnader	13	25
Revisionsarvoden	23	23
Övriga förvaltningskostnader	23	26
Summa	126	166

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Löner, tjänstemän	63	56
Sociala avgifter	19	17
Summa	82	72

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 163	1 371
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	1 164	1 372

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	205 140	205 140
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	205 140	205 140
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 332	-5 593
Årets avskrivning	-1 738	-1 738
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 070	-7 332
Utgående restvärde enligt plan	196 070	197 808

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 000	86 000
Taxeringsvärde mark	43 969	43 969
Summa	129 969	129 969

Not 11, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	133	0
Övriga fordringar	113	68
Summa	247	69

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	28	0
Fastighetsskötsel	14	0
Förutbet försäkr premier	19	19
Förvaltning	6	0
Tomträtt	172	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	248
Summa	246	267

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	2022-03-18	1,79 %	14 911	14 923
SBAB	2020-06-15	3,44 %	17 005	17 087
SBAB	2019-06-17	0,90 %	16 038	17 054
Summa			47 953	49 064
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			144	144

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	23	0
EI	16	0
Förutbetalda avgifter/hyror	373	364
Löner	35	0
Uppvärmning	42	0
Utgiftsräntor	19	22
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	112
Summa	526	498

Not 15, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	80 000	80 000
Summa	80 000	80 000

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har haft löpande kontakt med föreningens fastighetsförvaltare för att förebygga och åtgärda uppkomna problem. Detta har bland annat gällt snöröjning, halkbekämpning, belysning, trädgårdsskötsel, underhåll samt rondering. Under kommande år kommer styrelsen arbeta kontinuerligt med föreningens ekonomi och fastighetsskötsel. Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften för 2019.

Underskrifter

Sköntorpshöjden, 2019 - 06 - 03

Ort och datum


Larsson Pontus
Ordförande


Kihlström Monica
Ledamot


Åsa Schwieler
Ledamot


Michael Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2019 - 06 - 05


Joakim Mattsson, BoRevision i Sverige AB
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sköntorpshöjden, org.nr. 769619-3403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sköntorpshöjden för räkenskapsår 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. 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 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 bristerna i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sköntorpshöjden för räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Stockholm den 5/6 2019

Joakim Mattsson
BoRevision AB