

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

Org.nr: 769613-7517

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Årstaberget 6 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	84	6 230
Parkeringar och garageplatser	49	

Föreningens fastighet är byggd år 2006. Värdeår 2006.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Årstaberget 3 (Brf Sjöviksparken), Årstaberget 4 (Brf Sjöviksskogen) och Årstaberget 5 (Brf Sjöviksberget) som omfattar garage, markparkering, gård, angöringsväg och miljöstuga respektive ledningar för spill och dagvatten. Från 2010-02-25 förvaltas anläggningarna av Årstabergets Samfällighetsförening. Brf Sjövikshöjdens andel är 29 procent.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med HSB, och om teknisk förvaltning med Jakobsen Properties AB.

Servitut

Föreningen har ett belastande servitut avseende spårvägstunnel och bergtrum samt ett ömsesidigt servitut avseende uppställningsplats för brandfordon.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Fasader	Målning av trädetaljer
	Styrsystem	Utbyte styr och reglerenhet DUC i undercentral
2023	Luftbehandling	Fläktaggregat renovering TA eller FA aggregat
2024	Invändigt	Tvättstuga målning
	Hissar	Byte av hisslinor
2025	Vatten och avlopp	Spolning stickledning/huvudstammar
	Portar	Entreparti aluminium strykning utsida
2026	Fasader	Målning taksprång
	Balkong/skärmatak	Målning balkongplatta undersida
	Tak	Byte av rökluckor
	Luftbehandling	OVK och rensning av ventilationskanaler

Förvaltningsberättelse för bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Fasader Allmänt	Förbättring plåt vattenavrinning Förbättrat brandskydd
2020	Fasader	Målning av trädetaljer
2019	-	-
2018	Entréer	Förbättringsmålning och dekoration av entréer
2018	Kök, badrum	Spolning av ledningar i stammar, kök och badrum
2017	Belysning	Belysning utanför portarna, i entréer och trapphus bytt till LED
2016	Hissar	Ny elektronik i alla hissar

Övriga väsentliga händelser

Installation av nya tilluftsfilter har genomförts i alla lägenheter.

En städdag har anordnats under hösten. Vårens städdag blev inställd pga. pandemin.

Upphandling av tjänster för fastighetservice och hisservice har resulterat i nya avtal med Jakobsen Properties AB för fastighetservice from 1 oktober 2021 och Elevate AB för hisservice from 1 januari 2022.

Tre större lån har satts om under året. Ett engångsbelopp om 300 000kr amorterades. Styrelsen har beslutat att 1 280 000kr ska amorteras på befintliga lån varje år vilket utgör 2% av föreningens totala skuld.

Expertbesiktning av fasaderna har genomförts, vilket resulterade i ett antal förslag till åtgärder. Inga större felaktigheter identifierades. Plåtarbeten har utförts för att korrigera vattenavrinning. Nästa steg blir att åtgärda mindre putssläpp och mindre sprickor på fasader och socklar.

Föreningen är nu ansluten till initiativet Grannsamverkan för att tillsammans hjälpas åt att förhindra brott i området.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. Vid stämman deltog 12 medlemmar varav 12 var röstberättigade. Dessutom röstade 6 medlemmar via poströstning.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-06-15 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Marie Haag Grönlund	Ledamot, ordförande
Lars Burvall	Ledamot
Patrik Forslund	Ledamot
Jens Morell	Ledamot
Ilhan Yildiz	Ledamot
Robert Cooklin	Suppleant
Alexander Engman	Suppleant
Anna-Märta Israelsson	Suppleant
Gunilla Olsson	Suppleant

Styrelsen har under 2021-06-15 (stämmodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva Åkersten	Ledamot
Jens Morell	Ledamot
Lars Burvall	Ledamot
Marie Haag Grönlund	Ledamot
Robert Cooklin	Suppleant
Alexander Engman	Suppleant
Anna-Märta Israelsson	Suppleant
Gunilla Olsson	Suppleant

Under våren 2022 har följande styrelsemedlemmar flyttat/avgått ur styrelsen: Ilhan Yildiz, Alexander Engman, Anna-Märta Israelsson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Burvall, Jens Morell, Eva Åkersten, Robert Cooklin, Gunilla Olsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltningsberättelse för bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

Firmatecknare

Styrelsen utsåg alla ordinarie styrelseledamöter att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB: Joakim Häll, ordinarie och Jörgen Götehed, suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Carl Gunnarsson (sammankallande) och Bogdan Andric.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond. Under året utförd underhåll framgår av förvaltningsberättelsen

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-10-17.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen arbetar aktivt för att identifiera och genomföra åtgärder som minskar skadliga effekter på människor och miljö.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 123 (123) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 8 (9) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	340	375	339	354	381
Skuldsättning, kr/kvm	10 237	10 434	10 711	10 980	11 484
Räntekänslighet, %	14%	14%	14%	15%	15%
Energikostnad, kr/kvm	169	142	139	142	138
Driftskostnad, kr/kvm*	465	419	461	418	381
Årsavgift, kr/kvm	754	754	754	754	754
Totala intäkter, kr/kvm*	888	885	904	882	871

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	5 548	5 521	5 629	5 490	5 425
Resultat efter finansiella poster i tkr	150	414	291	276	550
Soliditet %	71%	71%	70%	70%	69%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Förvaltningsberättelse för bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		5 547 934
Rörelsekostnader	-	4 883 307
Finansiella poster	-	514 232
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		150 394
Planerat underhåll	+	144 341
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 823 402
Årets sparande		2 118 138
Årets sparande per kvm total yta		340

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 213 000	100 007 000	3 385 480	-1 527 653	413 927
Reservering till fond 2021			603 000	-603 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-144 341	144 341	
Balanserad i ny räkning				413 927	-413 927
Årets resultat					150 394
Belopp vid årets slut	60 213 000	100 007 000	3 844 139	-1 572 384	150 394

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 113 725
Årets resultat	150 394
Reservering till underhållsfond	-603 000
Ianspråktagande av underhållsfond	144 341
Summa till stämmans förfogande	-1 421 990

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 421 990
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 547 934	5 521 065
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 847 309	-2 510 288
Övriga externa kostnader	Not 3	-49 368	-48 218
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-163 228	-156 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 823 402</u>	<u>-1 823 402</u>
Summa rörelsekostnader		-4 883 307	-4 538 630
Rörelseresultat		664 627	982 435
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 334	737
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-515 566</u>	<u>-569 245</u>
Summa finansiella poster		-514 232	-568 508
Årets resultat		150 394	413 927

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>223 837 350</u>	<u>225 660 753</u>
		223 837 350	225 660 753
Summa anläggningstillgångar		<u>223 837 350</u>	<u>225 660 753</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 183
Övriga fordringar	Not 8	3 178 012	2 004 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>150 351</u>	<u>310 363</u>
		3 328 362	2 316 378
Kassa och bank	Not 10	366 035	337 249
Summa omsättningstillgångar		<u>3 694 398</u>	<u>2 653 628</u>
Summa tillgångar		<u>227 531 748</u>	<u>228 314 380</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	160 220 000	160 220 000
Yttre underhållsfond	3 844 139	3 385 480
	<u>164 064 139</u>	<u>163 605 480</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 572 384	-1 527 653
Årets resultat	150 394	413 927
	<u>-1 421 990</u>	<u>-1 113 725</u>
Summa eget kapital	<u>162 642 149</u>	<u>162 491 755</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 55 803 390	18 965 000
	<u>55 803 390</u>	<u>18 965 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 7 965 000	46 035 319
Leverantörsskulder	186 679	83 470
Skatteskulder	12 320	14 475
Övriga skulder	Not 13 1 335	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 920 875	724 362
	<u>9 086 209</u>	<u>46 857 626</u>
Summa skulder	<u>64 889 599</u>	<u>65 822 626</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>227 531 748</u>	<u>228 314 380</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	150 394	413 927
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 823 402	1 823 402
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 973 797	2 237 330
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	112 515	-45 274
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	298 902	-334 384
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 385 214	1 857 673
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 231 929	-1 722 257
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 231 929	-1 722 257
Årets kassaflöde	1 153 285	135 416
Likvida medel vid årets början	2 325 259	2 189 843
Likvida medel vid årets slut	3 478 544	2 325 259

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från ingående värdet 2014-01-01, anskaffningsvärdet minus gjorda avskrivningar.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 699 512	4 699 512
Individuell mätning el	20 575	8 738
Hyror	574 200	561 000
Bredband	232 848	232 848
Övriga intäkter	21 399	21 967
Bruttoomsättning	<u>5 548 534</u>	<u>5 524 065</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-600	-3 000
	5 547 934	5 521 065
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	472 753	537 254
Reparationer	272 454	205 210
El	182 569	143 239
Uppvärmning	723 467	621 162
Vatten	165 875	131 024
Sophämtning	112 986	125 335
Fastighetsförsäkring	87 144	79 610
Kabel-TV och bredband	273 994	201 217
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	151 536	149 016
Förvaltningsarvoden	228 678	186 241
Övriga driftkostnader	31 512	33 856
Planerat underhåll	144 341	97 125
	<u>2 847 309</u>	<u>2 510 288</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 845	1 699
Administrationskostnader	13 500	8 835
Extern revision	22 750	32 500
Konsultkostnader	3 659	0
Medlemsavgifter	4 614	5 184
	<u>49 368</u>	<u>48 218</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	121 001	119 501
Övriga arvoden	8 000	4 000
Sociala avgifter	34 227	33 220
	<u>163 228</u>	<u>156 721</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 099	655
Övriga ränteintäkter	235	82
	<u>1 334</u>	<u>737</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	515 172	567 865
Övriga räntekostnader	394	1 380
	<u>515 566</u>	<u>569 245</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	183 214 457	183 214 457
Ingående anskaffningsvärde mark	56 000 000	56 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 214 457	239 214 457
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 553 704	-11 730 302
Årets avskrivningar	-1 823 402	-1 823 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 377 107	-13 553 704
Utgående redovisat värde	223 837 350	225 660 753
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 898 000	2 898 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
Summa taxeringsvärde	182 898 000	182 898 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 329	16 823
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 112 509	1 988 009
Övriga fordringar	57 174	0
	3 178 012	2 004 832
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	144 101	310 363
Upplupna intäkter	6 250	0
	150 351	310 363
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
Swedbank	366 035	337 249
	366 035	337 249

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20433809	0,58%	2022-10-11	6 715 000	20 000
SBAB	32511066	0,73%	2024-12-11	16 426 368	210 000
SBAB	32511260	0,56%	2023-12-11	13 734 000	210 000
Stadshypotek AB	406817	0,82%	2025-01-30	11 630 000	600 000
Stadshypotek AB	470903	0,61%	2026-01-30	15 263 022	240 000
				63 768 390	1 280 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					57 368 390
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					55 803 390
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				79 000 000	79 000 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				7 965 000	46 035 319
				7 965 000	46 035 319
Not 13 Övriga skulder					
Momsskuld				1 335	0
Inre fond				0	0
				1 335	0
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				18 400	52 559
Förutbetalda hyror och avgifter				507 446	386 673
Övriga upplupna kostnader				395 029	285 130
				920 875	724 362
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Eva Åkersten

.....
Jens Morell

.....
Lars Burvall

.....
Marie Haag Grönlund

.....
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjövikshöjden, org.nr. 769613-7517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjövikshöjden för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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

Årsredovisningen för år 2020 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2021-04-29 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

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 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 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 revisionsred 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, 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 brister 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 Sjövikshöjden för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsförening Sjövikshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIE HAAG GRÖNLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 16:54:14



LARS BURVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 10:02:05



EVA ÅKERSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 13:08:31



JENS MORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 16:57:26



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 16:18:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsförening Sjövikshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 16:20:14

