

# Årsredovisning 2023

## Bostadsrättsföreningen Sturehillshöjden

769627-5184



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sturehillshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 8
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-23 hos Bolagsverket.

### Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Äkta förening

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har 2017 erhållit 6 421 123 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till en hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Årstadalsskolan 8, vilken förvärvades 2016-08-23. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus, innehållande 82 bostadsrätter och en lokal på adressen Sturehillsvägen 4-26 i Stockholm. Fastigheten färdigställdes 2016 och har värdeår 2016.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Årstadalsskolan 8 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår per 2023-12-31 till 1 091 Kkr. Avtalet gäller till och med 2025-06-30.

Byggnadernas totala yta uppgår till 8 782 kvm, varav 6 329 kvm utgör lägenhetsyta, 975 kvm lokalyta och 1 478 kvm garageyta. Föreningen disponerar över 57 parkeringsplatser i garage.

### Lägenhetsfördelning

36 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

Lokal	Yta	Moms	Löptid t.o.m
Förskola	975 kvm	Ja	2027-09-30

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa via Leif Bolander & Co AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. En som omfattar körväg och gård samt en som omfattar övernattningslägenheten.

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Årstadalsskolans samfällighetsförening (717923-1464), med en andel på 20%. Samfälligheten förvaltar Årstadalsskolan GA:1.

### Väsentliga servitut

Servitut avseende angöring finns till förmån för föreningens tomträtt.

Servitut avseende in- och utfart, angöring och allmän gångtrafik samt gångväg med därtill hörande anordningar belastar föreningens tomträtt. Föreningen har ansvaret för drift och underhåll av gångvägen.

Nyttjanderätt/ledningsrätt för att anlägga, utnyttja, underhålla och bygga om allmänna ledningar med tillhörande anordningar samt belysning och skyltar för allmänna gator och vägar i området belastar föreningens tomträtt till förmån för Stockholms stad.

#### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-05-30 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lena Dalman	Ordförande
Annette Alenius	Styrelseledamot
Karin Arvidsson Ladufjäll	Styrelseledamot
Malin Nilsson	Styrelseledamot
Stefan Nilsson	Styrelseledamot
Christoffer Israelsson	Suppleant
Yaser Mohamed	Suppleant

#### Valberedning

Valberedningen består av Carolina Fernsten och Jenny Sundqvist.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Till revisor har Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts.

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30 och en extra föreningsstämma hölls 2023-09-21. Stämman sammankallades i anledning av att stadgarna behövde ändras.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2066.

#### Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Nya filter till lägenheterna  
Inredning till cykelrummen  
Droppskydd till kyl/frys  
Hisskyltar
- 2021** ● Laddstolpar  
Montage av brytskydd på 18 dörrar  
Nya filter till lägenheten  
Nya entrétavlor
- 2020** ● Installerat kamerabevakning av cykelrum  
Energideklaration  
Installation av Wifi i garaget  
Installation av automatiska dörröppnare  
Utbyte av armatur (till LED) i trapphusen med "rörelsevakt".

#### Planerade underhåll

- 2024 ● Rengöring av ventilationskanalerna i samtliga lägenheter  
Stamspolning

Till framtida fastighetsunderhåll samlas medel via en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden i enlighet med föreningens stadgar, beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boarea för föreningens hus.

#### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Riksbyggen Ekonomisk förening
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Fortum AB
Kameraövervakning i garage och soprum	Övervakningsbutiken AB
Trappstädning	Städhuset AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2023 är lägre i jämförelse med år 2022, där förändringen främst beror på högre drifts- och räntekostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har i jämförelse med år 2022 ökat med 555 tkr då ett av lånen omförhandlats till en betydligt högre ränta från och med mars 2023. Utöver detta så amorterar föreningen löpande på sina lån, vilket är positivt för räntekostnaderna.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%. I samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 10% från och med 2024-01-01. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

#### Underhåll och reparationer

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 426 tkr och planerat underhåll för 112 tkr.

Väsentliga underhåll/åtgärder som genomförts i fastigheten under räkenskapsåret:

- Filterbyte i lägenheterna
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) frånluft
- Utbyte av kameror och system i garaget, cykelrummen och soprummen
- Reparation/underhåll av en hiss

#### Förändringar i avtal

Avtal om ny tomträttsavgäld har slutits med Stockholms stad. Avgälden höjs fr.o.m. 2025-07-01.

#### Övriga uppgifter

Föreningen har den 27 oktober 2023 ansökt om medling i Fjärrvärmenämnden. Stockholm Exergi har höjt fjärrvärmesaxan för 2024 med 12 % vilket vi inte accepterar. Fastighetsägarna har erbjudit sig att kostnadsfritt företräda föreningen i Fjärrvärmenämnden. Inget beslut har ännu kommit från Fjärrvärmenämnden.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 143 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 15. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.



## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 918 466	9 456 218	8 996 056	8 719 711
Resultat efter fin. poster	-36 000	143 159	-132 993	-360 633
Soliditet (%)	79	78	77	77
Yttre fond	194 923	173 887	200 557	377 345
Taxeringsvärde	377 000 000	377 000 000	251 800 000	251 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	859	793	765	764
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,6	53,1	53,8	55,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 501	14 133	14 607	15 318
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 730	10 186	10 527	11 040
Sparande per kvm totalyta, kr	423	446	418	409
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	48	35	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	54	48	42
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	10	10	12
Energikostnad per kvm totalyta, kr	123	111	92	78
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	1,25	1,34	1,51
Räntekänslighet (%)	15,72	17,82	19,09	20,05

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 118 877 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på cirka 35 000 kronor vilket får betraktas som en ringa förlust i relation till föreningens totala omsättning. Förlusten beror i huvudsak på ökade energikostnader och högre räntor. I budget för 2024 har vi strävat efter ett positivt resultat, men kostnadsutvecklingen är mycket svår att förutse. För 2025 vet vi att utöver ökade räntekostnader kommer vi också att få en höjd avgäld. Vi kommer vid kommande budgetarbete att eftersträva positiva resultat och bedömer i nuläget att 2023 års förlust inte kommer att påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	203 362 000	-	-	203 362 000
Upplåtelseavgifter	122 413 000	-	-	122 413 000
Fond, yttre underhåll	173 887	-	21 036	194 923
Balanserat resultat	-250 166	143 159	-21 036	-128 043
Årets resultat	143 159	-143 159	-36 000	-36 000
<b>Eget kapital</b>	<b>325 841 880</b>	<b>0</b>	<b>-36 000</b>	<b>325 805 880</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-128 043
Årets resultat	-36 000
<b>Totalt</b>	<b>-164 043</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	316 450
Att från yttre fond i anspråk ta	-111 698
Balanseras i ny räkning	-368 795
	<b>-164 043</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 918 466	9 428 052
Övriga rörelseintäkter	3	422 223	28 166
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 340 689</b>	<b>9 456 218</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 708 845	-4 065 545
Övriga externa kostnader	8	-169 282	-316 509
Personalkostnader	9	-168 197	-155 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 636 120	-3 636 120
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 682 444</b>	<b>-8 173 178</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 658 245</b>	<b>1 283 041</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 161	128
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 695 407	-1 140 010
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 694 246</b>	<b>-1 139 882</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-36 000</b>	<b>143 159</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-36 000</b>	<b>143 159</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	11	271 911 580	274 302 460
Tomträtt	12	136 971 170	138 175 442
Inventarier och installationer	13	305 899	346 867
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>409 188 649</b>	<b>412 824 769</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>409 188 649</b>	<b>412 824 769</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		48 241	38 528
Övriga fordringar	14	78 180	66 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	719 280	606 171
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>845 701</b>	<b>711 466</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 561 144	4 266 418
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 561 144</b>	<b>4 266 418</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 406 846</b>	<b>4 977 884</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>413 595 495</b>	<b>417 802 653</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		325 775 000	325 775 000
Fond för yttre underhåll		194 923	173 887
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>325 969 923</b>	<b>325 948 887</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-128 043	-250 166
Årets resultat		-36 000	143 159
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-164 043</b>	<b>-107 007</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>325 805 880</b>	<b>325 841 880</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 20	60 762 500	65 612 500
Övriga långfristiga skulder	17	16 400	17 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 778 900</b>	<b>65 630 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 20	24 687 500	23 837 500
Leverantörsskulder		182 021	155 606
Skatteskulder		130 841	80 837
Övriga kortfristiga skulder	18	203 802	194 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 806 551	2 062 320
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 010 715</b>	<b>26 330 773</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>413 595 495</b>	<b>417 802 653</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 658 245</b>	<b>1 283 041</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 636 120	3 636 120
	<b>5 294 365</b>	<b>4 919 161</b>
Erhållen ränta	1 161	128
Erlagd ränta	-1 701 184	-1 165 228
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 594 343</b>	<b>3 754 061</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-134 235	-59 980
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-164 281	403 651
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 295 827</b>	<b>4 097 732</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-4 000 000	-3 000 000
Depositioner	-1 100	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-4 001 100</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-705 273</b>	<b>1 097 732</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 266 418</b>	<b>3 168 686</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 561 144</b>	<b>4 266 418</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sturehillshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv och vatten.

#### 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:

Byggnad	120 år
Installationer	10-15 år

#### 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.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 020 512	4 560 593
Hysesintäkter, lokaler	3 148 904	3 066 721
Hysesintäkter, garage	891 900	917 376
Övriga intäkter	30	-60
Fastighetsskatt, lokaler	340 712	340 712
TV/Bredband	216 480	216 260
Varmvattenförbrukning	197 363	243 848
Elförbrukning laddstolpar	55 254	40 882
Hysesintäkter, övernattningslägenhet	20 300	15 200
Pant- och överlåtelseavgift	27 011	26 520
<b>Summa</b>	<b>9 918 466</b>	<b>9 428 052</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturering	185 533	26 929
Övriga intäkter	94	1 237
Försäkringsersättning	157 414	0
Elstöd	79 182	0
<b>Summa</b>	<b>422 223</b>	<b>28 166</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturering	185 533	26 929
Larm och bevakning	32 964	30 711
Städning	148 874	131 653
Teknisk förvaltning	402 893	358 267
Besiktning och service	208 754	174 331
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	52 315	19 843
Yttre skötsel	8 589	5 621
Vinterunderhåll	29 206	28 913
Entrémattor	34 440	32 614
<b>Summa</b>	<b>1 103 568</b>	<b>808 882</b>

#### NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	410 785	184 878
Försäkringsskador	15 310	18 111
Planerat underhåll	111 698	137 189
<b>Summa</b>	<b>537 793</b>	<b>340 178</b>



**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	287 803	420 560
Uppvärmning	653 335	473 450
Vatten	141 170	83 961
Sophämtning	171 521	129 151
<b>Summa</b>	<b>1 253 829</b>	<b>1 107 122</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	89 972	61 758
Självrisker	240	28 800
Tomträttsavgälder	1 091 000	1 091 000
TV/Bredband	212 443	207 805
Fastighetsskatt	420 000	420 000
<b>Summa</b>	<b>1 813 655</b>	<b>1 809 363</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gemensamhetsanläggningar	-102 750	57 000
Förbrukningsmaterial	19 696	1 155
Övriga externa kostnader	12 338	27 651
Revisionsarvoden	59 493	64 056
Styr.möte/stämma/städdag	23 217	18 432
Ekonomisk förvaltning	107 999	104 136
Pant- och överlåtelsekostnad	27 011	26 520
It-tjänster	10 718	10 394
Bankkostnader	4 410	4 646
Tillsynsavgifter Myndigheter	7 150	2 520
<b>Summa</b>	<b>169 282</b>	<b>316 509</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	131 250	120 750
Sociala avgifter	36 947	34 254
<b>Summa</b>	<b>168 197</b>	<b>155 004</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 694 323	1 139 335
Övriga räntekostnader	1 084	675
<b>Summa</b>	<b>1 695 407</b>	<b>1 140 010</b>

**NOT 11, BYGGNAD**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	288 057 200	288 057 200
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>288 057 200</b>	<b>288 057 200</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 754 740	-11 363 860
Årets avskrivning	-2 390 880	-2 390 880
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 145 620</b>	<b>-13 754 740</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>271 911 580</b>	<b>274 302 460</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	241 000 000	241 000 000
Taxeringsvärde mark	136 000 000	136 000 000
<b>Summa</b>	<b>377 000 000</b>	<b>377 000 000</b>

**NOT 12, TOMTRÄTT**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	145 092 800	145 092 800
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>145 092 800</b>	<b>145 092 800</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 917 358	-5 713 086
Årets avskrivning	-1 204 272	-1 204 272
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 121 630</b>	<b>-6 917 358</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>136 971 170</b>	<b>138 175 442</b>

NOT 13, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	640 392	640 392
Utgående anskaffningsvärde	640 392	640 392
<b>Ingående bidrag</b>	-182 333	-182 333
Utgående bidrag	-182 333	-182 333
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-111 192	-70 224
Avskrivningar	-40 968	-40 968
Utgående avskrivning	-152 160	-111 192
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>305 899</b>	<b>346 867</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	65 336	64 175
Övriga fordringar	12 844	2 592
<b>Summa</b>	<b>78 180</b>	<b>66 767</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 448	139 040
Försäkringspremier	84 776	33 094
TV/Bredband	35 565	40 183
Tomträtt	272 750	272 750
Ekonomisk förvaltning	25 715	25 164
Upplupna varmvattenintäkter	138 026	95 940
<b>Summa</b>	<b>719 280</b>	<b>606 171</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Handelsbanken Stadshypotek AB	2026-03-01	1,24 %	22 337 500	22 987 500
Nordea Hypotek AB	2024-03-04	2,29 %	22 337 500	22 987 500
Handelsbanken Stadshypotek AB	2025-03-01	0,91 %	20 937 500	21 987 500
Handelsbanken Stadshypotek AB	2027-03-01	4,09 %	19 837 500	21 487 500
<b>Summa</b>			<b>85 450 000</b>	<b>89 450 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>24 687 500</i>	<i>23 837 500</i>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 450 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	16 400	17 500
<b>Summa</b>	<b>16 400</b>	<b>17 500</b>

NOT 18, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	203 802	194 410
Skuld till medlem	0	100
<b>Summa</b>	<b>203 802</b>	<b>194 510</b>

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 526	0
El	57 123	57 698
Uppvärmning	67 644	97 359
Beräknat revisionsarvode	15 000	25 585
Utgiftsräntor	39 786	45 563
Vatten	30 161	27 165
Styrelsearvoden	66 899	56 399
Sophantering	23 815	21 560
Sociala avgifter	21 019	17 721
Förutbetalda avgifter/hyror	1 465 578	1 385 520
Gemensamhetsanläggningar	0	327 750
<b>Summa</b>	<b>1 806 551</b>	<b>2 062 320</b>

**NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	107 450 000	107 450 000

**NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Stamspolning och rengöring av luftkanalerna i samtliga lägenheter kommer att genomföras under första halvan av år 2024.

Föreningen har gjort en upphandling av städning och har Optimal Trappstädning (556842-2371) som leverantör fr.o.m. 2024-03-01.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

---

Lena Dalman  
Ordförande

---

Annette Alenius  
Styrelseledamot

---

Karin Arvidsson Ladufjäll  
Styrelseledamot

---

Malin Nilsson  
Styrelseledamot

---

Stefan Nilsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUREHILLSHÖJDEN** 769627-5184 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2024-05-30 11:49:31 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA DALMAN

Datum

Lena Dalman

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2024-05-29 17:31:37 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNETTE ALENIUS

Datum

Annette Alenius

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2024-05-29 17:32:25 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARIN ARVIDSSON  
LADUFJÄLL

Datum

Karin Arvidsson Ladufjäll

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2024-05-29 17:12:56 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: MALIN NILSSON

Datum

Malin Nilsson

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2024-05-29 19:55:21 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN NILSSON

Datum

Stefan Nilsson

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2024-05-30 15:50:39 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sturehillshöjden, org.nr 769627-5184

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sturehillshöjden för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### 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 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

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 revisions sed 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 Sturehillshöjden för år 2023 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 revisionssed 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 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.

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 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 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 överträdelser 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2024-05-30 15:50:54 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post