

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för beslut om årsavgifter.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2001-12-06. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2003-12-05 och stadgar registrerades 2002-07-02 hos Bolagsverket. Vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-28 beslutades om antagande av nya stadgar. Nya stadgar är inlämnade till Bolagsverket för registrering.

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

Fastighetsförvaltning

Under 2019 har fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning utförts av Nordstaden Stockholm AB.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Hingsten 12 i Stockholms Kommun förvärvades 2001. Fastighetens byggnader är belägna på adresserna Klintbacken 52-90.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Nordeuropa Försäkring AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av tre flerbostadshus, en villa med byggår 1929 och två längor med stadsradhus med byggår 2004. Värdeåret är 2004.

Byggnadsytan utgörs av 2 713 kvm lägenhetsyta. Ytor för parkeringsplatser utomhus tillkommer.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter i flerfamiljshus med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas enligt nedan:

2 rok 20 st
3 rok 1 st
4 rok 17 st

Parkering/Garage

Föreningen har 33 parkeringsplatser utomhus, varav 27 med tillhörande motorvärmastolpe och sex platser med tillhörande laddstation för elbil.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 57 st
Nyttillkomna medlemmar 7 st
Avgående medlemmar 5 st
Medlemmar vid årets utgång 59 st

Under året har tre överlåtelser skett till ett genomsnittligt försäljningspris om 54 455 kr/kvm. Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar under 2019, varav en förlängning med en ytterligare hyresperiod.

RB
W
JL

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Ingemar Larsson	Ordförande
Lars-Erik Englund	Ledamot, Kassör
Emma Andersson	Ledamot
Rickard Berg	Ledamot

Martin Zaar	Suppleant
-------------	-----------

Revisor

Johan Wall	Auktoriserad revisor, BDO Mälardalen AB
------------	---

Valberedning

Anna-Lena Wählin	Sammanställande
Ann-Charlott Keymer	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden, varav nio ordinarie sammanträden och två konstituerande sammanträden.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019 och extra föreningsstämma hölls den 10 november 2019. Vid extra stämma 10 november beslutades om fyllnadsval av styrelseledamot.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2019 har föreningen investerat i en ny bergvärmepump till fastighetens värmearläggning.

Föreningen har installerat tre st laddstolpar med laddstation för laddning av elbil på sex av föreningens 33 parkeringsplatser. Föreningen har sökt och erhållit bidrag från Klimatklivet som är ett investeringsstöd från Naturvårdsverket för laddstation till elbil. Bidrag från Naturvårdsverket har utgått med 49 % av utgiften för installation och driftsättning.

Under året har två av föreningens fastighetslån, med skuldbelopp om 8 088 750 kronor samt 8 250 000 kronor, omförhandlats och refinansierats med löptider om tre respektive fem år.

Under året genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Efterföljande åtgärder genomförs under 2020.

Föreningens ekonomi

Avgifter

Styrelsen beslutade om bibehållen avgiftsnivå för verksamhetsåret 2019.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2019 var den kommunala fastighetsavgiften 1 377 kr per bostadslägenhet.

Företagets säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Handwritten notes in blue ink, including the letters "WZ" and "JL" with arrows pointing to specific areas on the page.

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Flerårsjämförelse*

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 292 428	2 329 345	2 289 266	2 222 641	2 135 060
Res. efter finansiella poster	-10 398	160 426	329 670	-274 833	-780 836
Soliditet (%)	71,84	71,84	70,96	70,88	71,01
Kassalikviditet (decimaltal)	3,41	3,18	3,35	1,45	1,32
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	721	721	708	693	675
Lån/kvm bostadsrättsyta	9395	9395	9764	9764	9764

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	58 500 000	7 700 000	1 211 847	-1 334 661
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			197 667	-197 667
Årets resultat				-10 398
Belopp vid årets utgång	58 500 000	7 700 000	1 409 514	-1 542 726

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-1 532 328
årets resultat	-10 398
	-1 542 726

Styrelsen föreslår att
Reservering till yttre fond
i ny räkning överföres

-220 065
-1 322 661
-1 542 726

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "JL".

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 292 428</u> 2 292 428	<u>2 329 345</u> 2 329 345
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-191 272	-107 397
Drift	3	-1 080 005	-1 056 773
Administration	4	-151 095	-121 253
Fastighetsavgift		-52 328	-50 808
Avskrivningar	5	<u>-613 914</u> -2 088 614	<u>-593 580</u> -1 929 811
Rörelseresultat		203 814	399 534
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-214 213</u> -214 213	<u>-239 108</u> -239 108
Resultat efter finansiella poster		-10 398	160 426
Årets resultat		<u>-10 398</u>	<u>160 426</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EB" and "JC".

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2019-12-31

2018-12-31

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

90 582 158

90 582 158

90 582 158

11 035

125 001

136 036

1 240 520

1 240 520

1 376 556

91 958 714

90 686 041

90 686 041

90 686 041

8 802

124 517

133 319

1 151 000

1 151 000

1 284 319

91 970 360

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a checkmark, 'EB', 'JC', and other scribbles.

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgift

Fond för yttre underhåll

2019-12-31

2018-12-31

Not

58 500 000
7 700 000
1 409 514

67 609 51458 500 000
7 700 000
1 211 847

67 411 847**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

-1 532 328
-10 398

-1 542 726-1 495 087
160 426

-1 334 661**Summa eget kapital**

66 066 788

66 077 186

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

6

16 338 750

16 338 75025 488 750

25 488 750**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut, kortfristig del

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

6

9 150 000
93 008
27 626
1 938
280 604

9 553 1760
85 856
27 614
1 938
289 016

404 424**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****91 958 714****91 970 360**

Handwritten notes in blue ink:

- Handwritten symbol resembling a stylized 'S' or '3' at the top right.
- Handwritten symbol resembling a stylized 'L' or '2' below it.
- Handwritten initials 'CB' to the right of the 'L' symbol.
- Handwritten symbol resembling a stylized 'A' or 'B' at the bottom left.
- Handwritten initials 'JK' to the right of the 'A' symbol.

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme, byggnad, fastighet och fasad	200
Stomme tak, stammar och balkong	100
Konstruktion, fönster, ventilation	100
Spiskåpor samt ventilation	10
Trädgårdsanläggning	10
Värmepump	20
Laddstolpar	5

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter övrigt	9 559	35 344
Elintäkter	194 447	197 359
Årsavgifter bostäder	1 954 822	1 954 822
Hysesintäkter p-platser	125 557	133 700
Överlåtelseavgift	3 463	4 515
Pantsättningsavgift	4 580	3 605
	<hr/> 2 292 428	<hr/> 2 329 345

Not 3 Drift	2019	2018
Inköp av material	1 657	0
Snöröjning/fastighetsskötsel	52 628	46 192
Övrig skötsel	25 850	12 846
Fastighetsel	622 428	635 417
Vattenavgifter	72 997	72 164
Sophämtning	65 741	58 588
Fastighetsförsäkring	38 110	35 877
Kabeltv/bredband	82 098	84 037
Förvaltning	118 496	111 652
	<hr/> 1 080 005	<hr/> 1 056 773

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

NOTER

Not 4 Administration	2019	2018
Kreditupplysning	375	375
Telekommunikation	0	1 308
Medlemsavgift	5 120	15 977
Datakommunikation	0	3 325
Överlåtelse/pantsättningskostnad	7 500	8 690
Övrig administration	22 185	2 782
Styrelsearvode, sociala avgifter	91 665	59 796
Revisionsarvode	24 250	29 000
	<u>151 095</u>	<u>121 253</u>

Not 5 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	94 463 217	94 463 217
Inköp	<u>510 031</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 973 248	94 463 217
Ingående avskrivningar	-3 777 176	-3 183 596
Årets avskrivningar	<u>-613 914</u>	<u>-593 580</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 391 090</u>	<u>-3 777 176</u>
Utgående redovisat värde	90 582 158	90 686 041
Redovisat värde byggnader	73 582 158	73 686 041
Redovisat värde mark	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
	90 582 158	90 686 041
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	73 355 000	65 889 000
varav byggnader:	43 754 000	41 609 000

Not 6 Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
<i>Lån</i>	<i>Tid för utbyte</i>	
Stadshypotek, 0,59%	2024-09-30	8 250 000
Nordea, 0,95%	2020-05-13	9 150 000
Nordea, 0,66%	2022-06-15	8 088 750
		<u>25 488 750</u>

Not 7 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder (decimaltal)

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

NOTER

Bromma 2020-05-04

Rickard Berg

Lars-Erik Englund

Emma Andersson

Ingemar Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2020

BDO Mälardalen AB

Johan Wall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mariehällshöjden,
org.nr 769607-8091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mariehällshöjden för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 på 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 på 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 revisorssed 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 på 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. 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 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 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 Brf Mariehällshöjden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 granskningen på 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.

Sollentuna den 6 maj 2020

BDO Mälardalen AB



Johan Wall
Auktoriserad revisor