

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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 nuvarande stadgar registrerades 2020-03-27 hos Bolagsverket.

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

Fastighetsförvaltning

Under 2020 har teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel samt 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 50-90.

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 långor 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 59 st

Nyttillkomna medlemmar 8 st

Avgående medlemmar 7 st

Medlemmar vid årets utgång 60 st



Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Under året har sex överlåtelser skett till ett genomsnittligt försäljningspris om 57 489 kr/kvm. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrningar under 2020, en förlängning med en ytterligare hyresperiod. Andrahandshyresgästerna har senare förvärvat bostadsrätten med tillträdesdag 2021-01-01.

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

Styrelsen

Ingemar Larsson	Ordförande
Lars-Erik Englund	Ledamot, Kassör
Emma Andersson	Ledamot
Mathias Tellberg	Ledamot
Martin Zaar	Suppleant
Danijela Semunovic	Suppleant

Revisor

Johan Wall Auktoriserad revisor, BDO Mälardalen AB

Valberedning

Veronica Skogsberg
Louise Grapne

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden, varav 10 ordinarie sammanträden och ett konstituerande sammanträde. Från mars månad har styrelsemöten huvudsakligen hållits via Microsoft Teams med anledning av coronapandemin.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2020. Föreningsstämman kunde trots coronapandemin genomföras som fysiskt möte utomhus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2020 genomfördes de åtgärder som noterades efter obligatorisk ventilationskontroll (OVK) hösten 2019.

I maj månad 2020 har ett av föreningens fastighetslån, med skuldbelopp om 9 150 000 kronor, omförhandlats och refinansierats med en löptid om tre år.

Styrelsen har från den 15 juni 2020 nytecknat avtalet med Nordstaden Stockholm AB angående fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning. I tillägg till detta tecknade parterna även ett avtal om teknisk förvaltning.

Föreningen har av Miljöförvaltningen i Stockholm Stad uppmanats att genomföra en radomätning och vid behov åtgärda samt rapportera mätresultat. Radonmätning är påbörjad i november 2020 och radondosor är utplacerade i ett antal av föreningens 38 lägenheter. Mätningen avslutas för analys under första kvartalet 2021.

Styrelsen har tecknat avtal om fast elpris för verksamhetsåret 2021.

Föreningens ekonomi

Avgifter

Styrelsen beslutade om höjning av avgifterna med 2,5% från 1 april 2020.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2020 var den kommunala fastighetsavgiften 1 429 kr per bostadslägenhet.

Företagets säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Flerårsjämförelse*

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 327 516	2 292 428	2 329 345	2 289 266	2 222 641
Res. efter finansiella poster	40 079	-10 398	160 426	329 670	-274 833
Soliditet (%)	71,84	71,84	71,84	70,96	70,88
Kassalikviditet, decimaltal	4,98	3,41	3,18	3,35	1,45
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	734	721	721	708	693
Lån/kvm bostadsrättsyta	9395	9395	9395	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	1 409 514	-1 542 727
Resultatdisposition enligt beslut av Reservering till fond för yttre underhåll			220 065	-220 065
Årets resultat				40 079
Belopp vid årets utgång	58 500 000	7 700 000	1 629 579	-1 722 713

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-1 762 792
årets resultat	40 079
	-1 722 713

Styrelsen föreslår att

Reservering till yttre fond	-220 065
Anspråkstagande av yttre fond	214 198
i ny räkning överföres	-1 716 846
	-1 722 713

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

MA
JC
J

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 327 516</u> 2 327 516	<u>2 292 428</u> 2 292 428
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-332 060	-191 272
Drift	3	-930 362	-1 080 005
Administration	4	-159 463	-151 095
Fastighetsavgift		-54 300	-52 328
Avskrivningar	5	<u>-629 559</u>	<u>-613 914</u>
		-2 105 744	-2 088 614
Rörelseresultat		221 772	203 814
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-181 693</u> -181 693	<u>-214 213</u> -214 213
Resultat efter finansiella poster		40 079	-10 398
Årets resultat		<u>40 079</u>	<u>-10 398</u>

MA
AB
JC
J

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

	Not	2020-12-31	2019-12-31
--	-----	------------	------------

Summa materiella anläggningstillgångar

5

89 952 599

90 582 158

89 952 599

90 582 158

Summa anläggningstillgångar

89 952 599

90 582 158

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyres-, avgifts- och kundfordringar

5 888

1 931

Övriga fordringar

9 026

9 104

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

132 293

125 001

Summa kortfristiga fordringar

147 207

136 036

Kassa och bank

Kassa och bank

1 908 004

1 240 520

Summa kassa och bank

1 908 004

1 240 520

Summa omsättningstillgångar

2 055 211

1 376 556

SUMMA TILLGÅNGAR**92 007 810****91 958 714**

MA
30
J

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

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

Medlemsinsatser		58 500 000	58 500 000
Upplåtelseavgift		7 700 000	7 700 000
Fond för yttre underhåll		1 629 579	1 409 514
Summa bundet eget kapital		67 829 579	67 609 514

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 762 792	-1 532 328
Årets resultat		40 079	-10 398
Summa fritt eget kapital		-1 722 713	-1 542 726

Summa eget kapital

		66 106 866	66 066 788
--	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	25 488 750	16 338 750
Summa långfristiga skulder		25 488 750	16 338 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	6	0	9 150 000
Leverantörsskulder		64 539	93 008
Aktuell skatteskuld		26 249	27 626
Övriga skulder		1 938	1 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		319 468	280 604
Summa kortfristiga skulder		412 194	9 553 176

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		92 007 810	91 958 714
--	--	-------------------	-------------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, a signature with a checkmark below it, and the initials 'JC' at the bottom.

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

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	2020	2019
Hysesintäkter övrigt	18 776	9 559
Elintäkter	174 779	194 447
Årsavgifter bostäder	1 991 476	1 954 822
Hysesintäkter p-platser	129 873	125 557
Överlåtelseavgift	5 873	3 463
Pantsättningsavgift	6 582	4 580
Bredband	157	0
	<hr/> 2 327 516	<hr/> 2 292 428


JC
J

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

NOTER

Not 3	Drift	2020	2019
	Inköp av material	1 473	1 657
	Snöröjning/fastighetsskötsel	15 490	52 628
	Övrig skötsel	42 148	25 850
	Fastighetsel	460 769	622 428
	Vattenavgifter	76 608	72 997
	Sophämtning	73 006	65 741
	Fastighetsförsäkring	39 627	38 110
	Kabeltv/bredband	82 325	82 098
	Förvaltning	138 916	118 496
		<u>930 362</u>	<u>1 080 005</u>
Not 4	Administration	2020	2019
	Kreditupplysning	1 688	375
	Medlemsavgift	5 220	5 120
	Överlåtelse/pantsättningskostnad	11 565	7 500
	Övrig administration	22 435	22 185
	Styrelsearvode, sociala avgifter	93 242	91 665
	Revisionsarvode	25 313	24 250
		<u>159 463</u>	<u>151 095</u>
Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	94 973 248	94 463 217
	Inköp	0	510 031
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 973 248	94 973 248
	Ingående avskrivningar	-4 391 090	-3 777 176
	Årets avskrivningar	-629 559	-613 914
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 020 649	-4 391 090
	Utgående redovisat värde	89 952 599	90 582 158
	Redovisat värde byggnader	72 952 599	73 582 158
	Redovisat värde mark	17 000 000	17 000 000
		<u>89 952 599</u>	<u>90 582 158</u>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	73 355 000	73 355 000
	varav byggnader:	43 754 000	43 754 000
Not 6	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	<i>Lån</i>		
	Stadshypotek, 0,59%	8 250 000	8 250 000
	Nordea, 0,82%	9 150 000	9 150 000
	Nordea, 0,66%	8 088 750	8 088 750
		<u>25 488 750</u>	<u>25 488 750</u>
Not 7	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'MK', 'JL', and a checkmark.

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

NOTER

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 relation av kortfristiga skulder (decimaltal)

Bromma

2021-05-18


Mathias Tellberg


Emma Andersson


Lars-Erik Englund


Ingemar Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2021

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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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. 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 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

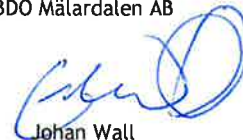
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag

till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Sollentuna den 20 maj 2021

BDO Mälardalen AB



Johan Wall
Auktoriserad revisor