

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

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 2020-03-25 hos Bolagsverket.

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

Fastighetsförvaltning

Under 2022 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 var under 2022 fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret). 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.

Teknisk status

Styrelsen har under året gjort uppföljning av den underhållsplan som föreligger. Upprättad underhållsplan sträcker sig till 2049.

Nedanstående underhållsarbeten har utförts.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2012	Byte samtliga fläktar och flätkåpor i lägenheter
Målningsarbeten	2014	Fönsterpartier och balkongen på villan
Garantiåtgärde balkonger vid radhuslängorna	2014	Reparerat balkong och riktat ett flertal kringliggande
Målningsarbeten	2015-2016	Målning och klotterskydd fasadsocklar
Målning ytterdörrar samt trä och metalldetaljer		kring balkonger och entrépartier vid radhuslängorna
Värmesystem	2019	Ny bergvärmepump till fastighetens värmeanläggning
Ventilation	2020	Fläktmotorer samt åtgärder efter OVK
Målningsarbeten	2021	Väggar runt avfallsstationen och vindskyddsplank
Ventilation	2021	Installation yttre fasadfläktar efter radonmätning
Värmesystem	2022	Byte elpatron för varmvatten
Vatten och avlopp	2022	Stampsplning

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

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

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	60 st
Nyttillkomna medlemmar	16 st
Avgående medlemmar	19 st
Medlemmar vid årets utgång	57 st

Under året har fem överlåtelse skett till ett genomsnittligt försäljningspris om 64 275 (67 438) kr/kvm. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under 2022.

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

Styrelsen

Mats Pettersson	Ordförande
Emma Andersson	Ledamot
Louise Grapne	Ledamot
Martin Zaar	Ledamot
Caroline Nilsson	Ledamot

Lars-Erik Englund	Suppleant
Aleksandar Milanovic	Suppleant

Revisor

Lena Normann Auktoriserad revisor, HQV Stockholm AB

Valberedning

Veronica Skogsberg
Sophie Svedjeby

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden, varav 11 ordinarie sammanträden och ett konstituerande sammanträde.

Stämmor

En extra föreningsstämma hölls den 18 maj 2022.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 genomfördes en omförhandling av ränta för ett av föreningens tre lån, i samband med detta gjordes en amortering om 1 miljon kronor.

Efter radonmätning vintern 2020/2021 noterades mätvärden över givet gränsvärde i ett antal lägenheter i radhuslängorna. Åtgärder för att ventilera bort markradon har genomförts under 2021. Yttre fasadfläktar har installerats på väggsockeln, två stycken på respektive radhuslänga. Under 2022 har fortsatt mätningar utförts och fasadfläktarna sitter kvar.

En extra föreningsstämma har hållits under 1:a halvåret 2022 där beslut tagits över finansiering och plan för åtgärd av underliggande installationsgolvet i radhuslängorna. Som ett led av detta beslut utfördes under hösten 2022 en inventering genom att en mätning av respektive lägenhet i radhuslängorna har utförts. Denna inventering ligger till grund för hur prioritering av åtgärd kommer att göras.

Föreningen har påbörjat ett systematiskt brandskyddsarbete under 2022 vilket kommer att fortsätta under 2023.

Under kvartal fyra har källsortering för matavfall införts.

Styrelsen har tecknat avtal om fast elpris för verksamhetsåren 2023-2027.

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Suppleant Ulrika Nyström avgick ur föreningens styrelse i samband med utträde som medlem i föreningen i samband med avflytt under hösten 2022.

Föreningens ekonomi

Avgifter

Styrelsen beslutade om höjning av avgifterna med 6,0 % från 1 januari samt 5,0 % från 1 oktober 2022. Ytterligare höjning av avgifterna med 7,5% från 1 januari 2023 beslutades under 2022.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2022 var den kommunala fastighetsavgiften 1519 kronor per bostadslägenhet.

Företagets säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 843 883	2 516 707	2 327 516	2 292 428	2 329 345
Res. efter finansiella poster	275 301	70 222	40 079	-10 398	160 426
Soliditet (%)	72,51	71,82	71,84	71,84	71,84
Kassalikviditet, (%)	16,86	32,69	498,0	14,4	317,5
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	832	757	734	721	721
Lån/kvm bostadsrättsyta	9027	9395	9395	9395	9395

*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	1 635 446	-1 658 358
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			220 065	-220 065
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-105 435	105 435
Årets resultat				275 301
Belopp vid årets utgång	58 500 000	7 700 000	1 750 076	-1 497 687

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-1 772 988
årets resultat	275 301
	<hr/>
	-1 497 687

Styrelsen föreslår att

Reservering till yttre fond	265 974
i ny räkning överföres	-1 763 661
	<hr/>
	-1 497 687

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

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 843 883</u>	<u>2 516 707</u>
		2 843 883	2 516 707
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-449 026	-157 897
Drift	3	-1 139 670	-1 318 386
Adminstration	4	-163 954	-124 912
Fastighetsavgift		-57 722	-55 442
Avskrivningar	5	<u>-555 624</u>	<u>-615 397</u>
		-2 365 996	-2 272 034
Rörelseresultat		477 887	244 673
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 691	2 075
Räntekostnader		<u>-209 277</u>	<u>-176 526</u>
		-202 586	-174 451
Resultat efter finansiella poster		275 301	70 222
Årets resultat		<u>275 301</u>	<u>70 222</u>

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2022-12-31

2021-12-31

5

88 781 578

89 337 202

88 781 578

89 337 202

88 781 578

89 337 202

0

12 290

2 252

10 608

169 572

98 400

171 824

121 298

2 684 862

2 676 466

2 684 862

2 676 466

2 856 686

2 797 764

91 638 264

92 134 966



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		1 750 076	1 635 446
Summa bundet eget kapital		67 950 076	67 835 446

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 772 988	-1 728 580
Årets resultat		275 301	70 222
Summa fritt eget kapital		-1 497 687	-1 658 358

Summa eget kapital

66 452 389 66 177 088

Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	8 250 000	17 400 000
Summa långfristiga skulder		8 250 000	17 400 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	6	16 238 750	8 088 750
Leverantörsskulder		116 277	78 150
Aktuell skatteskuld		5 461	27 389
Övriga skulder		29 661	1 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		545 726	361 651
Summa kortfristiga skulder		16 935 875	8 557 878

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

91 638 264 92 134 966

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	2022	2021
Hysesintäkter övrigt	35 007	32 779
Elintäkter	229 764	182 872
Årsavgifter bostäder	2 257 988	2 053 786
Hysesintäkter p-platser	213 015	153 100
Överlåtelseavgift	13 212	4 738
Pantsättningsavgift	9 625	7 580
Bredband	85 272	81 852
	<hr/> 2 843 883	<hr/> 2 516 707

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

NOTER

Not 3	Drift	2022	2021
	Inköp av material	1 481	523
	Snöröjning/fastighetskötsel	70 620	69 501
	Övrig skötsel	46 995	305 439
	Fastighetsel	557 197	484 810
	Vattenavgifter	89 038	81 994
	Sophämtning	95 150	99 711
	Fastighetsförsäkring	39 202	45 598
	Kabeltv/bredband	96 221	94 372
	Förvaltning	143 766	136 438
		<u>1 139 670</u>	<u>1 318 386</u>
Not 4	Administration	2022	2021
	Kreditupplysning	750	1 689
	Telekommunikation	2 057	0
	Medlemsavgift	5 380	5 330
	Överlåtelse/pantsättningskostnad	16 875	9 252
	Övrig administration	49 244	18 586
	Styrelsearvode, sociala avgifter	63 475	62 555
	Revisionsarvode	26 173	27 500
		<u>163 954</u>	<u>124 912</u>
Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	94 973 248	94 973 248
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 973 248	94 973 248
	Ingående avskrivningar	-5 636 046	-5 020 649
	Årets avskrivningar	-555 624	-615 397
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 191 670	-5 636 046
	Utgående redovisat värde	88 781 578	89 337 202
	Redovisat värde byggnader	71 781 578	72 337 202
	Redovisat värde mark	17 000 000	17 000 000
		<u>88 781 578</u>	<u>89 337 202</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	88 658 000	73 355 000
	varav byggnader:	58 000 000	43 754 000
Not 6	Fastighetslån	2022-12-31	2021-12-31
	Lån		
	Stadshypotek, 0,59%	8 250 000	8 250 000
	Nordea, 0,82%	9 150 000	9 150 000
	Nordea, 2,884% *	7 088 750	8 088 750
		<u>24 488 750</u>	<u>25 488 750</u>
	År 2023 skall två lån omförhandlas, 16 238 750 kr.		
	*Räntan på lånet är rörlig.		
Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000

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

Bromma

Mats Pettersson
Ordförande

Emma Andersson

Caroline Nilsson

Martin Zaar

Louise Grapne

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Lena Normann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2023 15:56

SENT BY OWNER:

Lena Normann • 27.03.2023 13:14

DOCUMENT ID:

rkTiqlyW3

ENVELOPE ID:

ByWtocxJ-h-rkTiqlyW3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Mariehällshöjden.pdf

10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS PETTERSSON mats.pettersson@mariehallshojden.se	Signed Authenticated	28.03.2023 16:04 27.03.2023 19:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/17) IP: 217.213.107.122
2. EMMA ANDERSSON emma.andersson@mariehallshojden.se	Signed Authenticated	31.03.2023 14:38 31.03.2023 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/20) IP: 94.234.117.128
3. CAROLINE NILSSON caroline.nilsson@mariehallshojden.se	Signed Authenticated	31.03.2023 14:41 31.03.2023 14:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/14) IP: 94.234.108.229
4. MARTIN ZAAR martin.zaar@mariehallshojden.se	Signed Authenticated	01.04.2023 12:24 01.04.2023 12:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/09) IP: 94.255.242.103
5. Ann-Charlotte Louise Grapne louise.grapne@mariehallshojden.se	Signed Authenticated	02.04.2023 08:08 02.04.2023 07:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/31) IP: 94.255.241.31
6. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	02.04.2023 15:56 02.04.2023 15:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed