

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

## 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 2020-03-25 hos Bolagsverket.

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

### Fastighetsförvaltning

Under 2023 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 2023 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. Vårdeåret 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 2052. Nedanstående underhållsarbeten har utförts.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2012	Byte samtliga fläktar och flätkåpor i lägenheter
Målningsarbeten	2014	Fönsterpartier och balkongen på villan
Garantiåtgärder	2014	Reparerat balkong och riktat ett flertal kringliggande balkonger vid radhuslängorna
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 elpanna för varmvatten
Vatten och avlopp	2022	Stampsplöning
OVK	2023	OVK, gäller i 6 år
Tak	2023	Samtliga tak besiktigade och mindre risker åtgärdade
Fasad	2023	Inspektion och byta av dilationsfogar på radhuslängorna
Lägenheter	2023	Golv med sättningar har åtgärdats i fyra lägenheter

#### Lägenheter och lokaler

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

2 rok 20 st

3 rok 1 st

# Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

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	5 st
Avgående medlemmar	6 st
Medlemmar vid årets utgång	56 st

Under året har 4 överlåtelse skett till ett genomsnittligt försäljningspris om 52 991 (64 275 ) kr/kvm. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under 2023 och upphört under 2023.

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

## Styrelsen

Mats Pettersson	Ordförande
Mattias Albinsson	Ledamot (avgått i och med flytt från föreningen december 2023)
Love Ekstrand	Ledamot
Martin Zaar	Ledamot
Caroline Nilsson	Ledamot

Lars-Erik Englund	Suppleant
Aleksandar Milovanovic	Suppleant
Emma Andersson	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. Vid årsstämman 9e maj 2023 valdes Mattias Albinsson in som styrelseledamot och har verkat som det fram till flytt från föreningen december 2023.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2023.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 genomfördes en omförhandling av ränta för två av föreningens tre lån.

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 väggsöckeln, två stycken på respektive radhuslänga. Under 2022 och 2023 har fortsatt mätningar utförts och fasadfläktarna sitter kvar. Under 2023 har tilluftskanaler rensats för att för bättre luftflödet vartefter ny mätning gjorts i den lägenhet som tidigare visat förhöjda halter. Resultatet från mätningen påvisar fortsatt en lägenhet med förhöjda värden och fortsatta åtgärder planeras under 2024.

Inventering av sviktande golv skedde under 2022 i enlighet med stämmobeslutet från extra stämman. Fyra lägenheter åtgärdades under räkenskapsåret efter en upphandling av MZ bygg. Ny inventering gjordes sent under 2023 för prioritering och beslut av åtgärder under 2024.

## Föreningens ekonomi

### Avgifter

Styrelsen beslutade om höjning av avgifterna med 7,5 % från 1 januari samt 5,0 % från 1 juli 2023. Ytterligare höjning av avgifterna med 7,5% från 1 januari 2024 beslutades under 2023 samt en ökning avseende månatlig hyra av parkeringsplats om 100 kr per plats och månad.

### Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1 589 kronor per bostadslägenhet .

# Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Företagets säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 198 572	2 843 883	2 516 707	2 327 516	2 292 428
Res. efter finansiella poster	-295 600	275 301	70 222	40 079	-10 398
Soliditet (%)	71,99	72,51	71,82	71,84	71,84
Kassalikviditet (%)	14,25	16,86	32,69	498,00	14,4
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 082	948			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	90			
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 027	9 027			
Sparande (kr/kvm)	252	306			
Räntekänslighet (%)	8	10			
Energikostnad (kr/kvm)	394	238			

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2713 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2713 kvadratmeter.

## Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar 2023 en förlust till följd av ökade kostnader för framförallt ränta. För att säkerställa framtida finansiering har styrelsen löpande beslutat om avgiftshöjningar. I samband med att räntorna höjdes började föreningen höja avgiften vilket resulterade i positivt resultat 2022 och negativt resultat 2023. Föreningen förväntar sig att ha en budget i balans senast 2025. Syftet har varit att ha en löpande höjning för att undvika för stora höjningar i ett skede samt att kunna parera förändringar i ränteprognosen.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	58 500 000	7 700 000	1 750 076	-1 497 687
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			265 974	-265 974
Årets resultat				-295 600
Belopp vid årets utgång	58 500 000	7 700 000	2 016 050	-2 059 261

# Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-1 763 661

årets resultat

-295 600

-2 059 261

Styrelsen föreslår att

Reservering till yttre fond

265 974

i ny räkning överföres

-2 325 235

-2 059 261

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

# Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 198 572	2 843 883
Övriga rörelseintäkter		<u>178 867</u>	<u>0</u>
		3 377 439	2 843 883
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-292 638	-449 026
Drift	3	-2 035 938	-1 139 670
Administration	4	-145 704	-163 954
Fastighetsavgift		-60 382	-57 722
Avskrivningar	5	<u>-555 624</u>	<u>-555 624</u>
		-3 090 286	-2 365 996
<b>Rörelseresultat</b>		287 153	477 887
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 243	6 691
Räntekostnader		<u>-615 996</u>	<u>-209 277</u>
		-582 753	-202 586
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-295 600	275 301
<b>Årets resultat</b>		<u>-295 600</u>	<u>275 301</u>

# Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	<u>88 225 954</u>	<u>88 781 578</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		88 225 954	88 781 578
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		88 225 954	88 781 578
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		182 999	2 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>178 672</u>	<u>169 572</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		361 671	171 824
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>3 307 785</u>	<u>2 684 862</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		3 307 785	2 684 862
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 669 456	2 856 686
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>91 895 410</b>	<b>91 638 264</b>

# Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		58 500 000	58 500 000
Upplåtelseavgift		7 700 000	7 700 000
Fond för yttre underhåll		<u>2 016 050</u>	<u>1 750 076</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 216 050</b>	<b>67 950 076</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 763 661	-1 772 988
Årets resultat		<u>-295 600</u>	<u>275 301</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 059 261</b>	<b>-1 497 687</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>66 156 789</b>	<b>66 452 389</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	6	<u>0</u>	<u>8 250 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 250 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	6	24 488 750	16 238 750
Leverantörsskulder		560 462	116 277
Aktuell skatteskuld		7 731	5 461
Övriga skulder		32 242	29 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>649 436</u>	<u>545 726</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 738 621</b>	<b>16 935 875</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>91 895 410</b>	<b>91 638 264</b>



# Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		287 153	477 887
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		555 624	555 624
Erhållen ränta m.m.		33 243	6 691
Erlagd ränta		-615 996	-209 277
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> 260 024	<hr/> 830 925
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	12 290
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-189 847	-62 816
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		444 185	38 127
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		108 561	189 870
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> 622 923	<hr/> 1 008 396
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		0	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> 0	<hr/> -1 000 000
<b>Förändring av likvida medel</b>		622 923	8 397
Likvida medel vid årets början		2 684 862	2 676 465
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>3 307 785</b>	<hr/> <b>2 684 862</b>

**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**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter övrigt	40 517	35 007
Elintäkter	270 319	229 764
Årsavgifter bostäder	2 580 168	2 257 988
Hysesintäkter p-platser	215 565	213 015
Överlåtelseavgift	3 833	13 212
Pantsättningsavgift	2 898	9 625
Bredband	85 272	85 272
	<u>3 198 572</u>	<u>2 843 883</u>
<b>Not 3 Drift</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Underhåll	422 500	0
Inköp av material	24 449	1 481
Snöröjning/fastighetsskötsel	64 794	70 620
Övrig skötsel	66 720	46 995
Fastighetsel	945 291	557 197
Vattenavgifter	124 351	89 038
Sophämtning	73 121	95 150
Fastighetsförsäkring	42 764	39 202
Kabeltv/bredband	110 222	96 221
Förvaltning	161 726	143 766
	<u>2 035 938</u>	<u>1 139 670</u>

**NOTER**

<b>Not 4 Administration</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kreditupplysning	376	750
Telekommunikation	2 686	2 057
Medlemsavgift	5 460	5 380
Överlåtelse/pantsättningskostnad	3 918	16 875
Övrig administration	36 764	49 244
Styrelsearvode, sociala avgifter	69 000	63 475
Revisionsarvode	27 500	26 173
	<u>145 704</u>	<u>163 954</u>

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	<u>94 973 248</u>	<u>94 973 248</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 973 248	94 973 248
Ingående avskrivningar	-6 191 670	-5 636 046
Årets avskrivningar	<u>-555 624</u>	<u>-555 624</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 747 294</u>	<u>-6 191 670</u>
Utgående redovisat värde	88 225 954	88 781 578
Redovisat värde byggnader	71 225 954	71 781 578
Redovisat värde mark	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
	88 225 954	88 781 578

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:  
varav byggnader:

88 658 000  
58 000 000

88 658 000  
58 000 000

<b>Not 6 Fastighetslån</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Lån</b>		
Stadshypotek, 0,59%	8 250 000	8 250 000
Nordea, 4,564%*	9 150 000	9 150 000
Nordea, 4,487% *	7 088 750	7 088 750
	<u>24 488 750</u>	<u>24 488 750</u>

Alla tre lånen skall omförhandlas under år 2024, därför kortfristig skuld.

\*Räntan på lånet är rörligt.

<b>Not 7 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## NOTER

### Not 9 Definition av nyckeltal

**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Kassalikviditet**

Omsättningstillgångar exkl. varulager i relation av kortfristiga skulder

**Skuldsättning**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**Sparande**

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

**Räntekänslighet**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

**Energikostnad**

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Bromma

Mats Pettersson

Love Ekstrand

Caroline Nilsson

Martin Zaar

Lars-Erik Englund  
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Lena Normann

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.04.2024 14:20

SENT BY OWNER:  
Lena Normann • 02.04.2024 19:51

DOCUMENT ID:  
H1ZhHatYA

ENVELOPE ID:  
rkl2BTY10-H1ZhHatYA

DOCUMENT NAME:  
årsredovisning Brf Mariehällshöjden.pdf  
12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS PETTERSSON mats.petterson@mariehallshojden.se	Signed Authenticated	03.04.2024 07:16 03.04.2024 07:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/17) IP: 176.10.207.234
2. Björn Niklas Love Ekstrand love.ekstrand@mariehallshojden.se	Signed Authenticated	03.04.2024 13:14 03.04.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/31) IP: 134.238.48.113
3. CAROLINE NILSSON caroline.nilsson@mariehallshojden.se	Signed Authenticated	03.04.2024 13:18 03.04.2024 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/14) IP: 94.255.242.248
4. MARTIN ZAAR martin.zaar@mariehallshojden.se	Signed Authenticated	03.04.2024 13:21 03.04.2024 13:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/09) IP: 37.122.145.115
5. LARS-ERIK ENGLUND lars-erik.englund@mariehallshojden.se	Signed Authenticated	03.04.2024 14:11 03.04.2024 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/26) IP: 83.187.169.253
6. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	03.04.2024 14:20 03.04.2024 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06) IP: 4.223.168.217

\* 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