

Årsredovisning

Kontrollstyrelsen för BRF Hägerstenshöjden, Box 100, 141 21 Hägersten, Tel: 08-730 10 10, E: kontrollstyrelsen@hagerstenshojden.se

BRF Hägerstenshöjden

769601-2637

Styrelsen för BRF Hägerstenshöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet, Barnbidraget 2, förvärvades 1996-11-26. Fastigheten består av f.d. Hökmossens skola, uppförd 1952. De ursprungliga skolbyggnaderna kompletterades med nya bostadsbyggnader i likartad stil, parkeringsplatser, garage och tre mindre byggnader för sopsortering. Föreningen har fyra tvättstugor, gemensamhetslokal, hobbylokal och ett utrymme med möjlighet till fysisk träning.

Ombyggnaden fick ROT-priset 1997 för bästa renoverings- och ombyggnadsprojekt. Rot-priset utdelas av Stockholms Byggmästareförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trappshissen utanför port 12 har bytts ut. Brister i ventilationssystemen har identifierats och åtgärder påbörjats.

Ingen höjning av årsavgifterna har skett.

Viktiga åtgärder

Enligt vår rullande 5-åriga underhållsplan planeras följande:

- balkonger, trä- och plåtdetaljer på fasaden ska rustas upp
- översyn av husens uppvärmning
- översyn och renovering av markanläggning
- låsbar cykelparkering

Medlemsinformation

Föreningen hade 2019-12-31 totalt 100 medlemmar.

2 medlemmar innehar reverslån i föreningen

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maria Wahrby, ordförande

Birgitta Enlund, vice ordförande

Kristofer Åkesson, ledamot

Ellinor Crafoord, ledamot

Daniel Sommerfeld, ledamot

Anders Wallberg, suppleant

Patrik Karlsson, suppleant

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

lu MWA
KI

Valberedning
Caisa Jacobson
Patrik Eriksson

Arvoden
Under år 2019 har styrelsen inte tagit ut något arvode.

Revisor
Föreningens revisor har varit Tobias Berglund, Carlsson & Partners

Föreningsstämmor
Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 11 april 2019.

Förvaltning
Fastighetsförvaltningen har utförts av styrelsen.

- Fakturering och bokföring har utförts av Ekonomiteamet i Stockholm AB.
- Fastighetsskötsel har utförts av styrelsen.
- Kontroll av värme- och ventilationsanläggningarna har utförts av Klimatbolaget
- Städning har utförts av Städpulsen AB.
- Trädgårdsskötsel har utförts av Samhall
- Snöröjning och sandning har utförts av Miramix
- Maskinparken i tvättstugor servas av AT-drift

Stort tack till alla medlemmar som på olika vis deltagit i arbetet med förvaltning och underhåll.

Överlåtelser
Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 4 lägenheter överlåtit.
Genomsnittligt försäljningspris har varit 56 368 kronor per kvm motsvarande siffra är 44 167 kr för år 2018

Fastigheten
Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Barnbidraget 2 i Stockholm. Markarealen uppgår till 12 045 m².
Fastigheten består av 65 bostadslägenheter. En mindre lokal och 5 förråd är uthyrda .
Byggnadernas totala area är 7432 m² varav 5267 m² lägenhetsyta.
Inom fastigheten finns 52 parkeringsplatser, varav 16 i garage.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Medlemskap
Föreningen är medlem i branschorganisationen Bostadsrätterna.

Fastighetslån och taxeringsvärde
Per 2019-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 16 533 380 kronor. Skuldsättning uppgår till 3 139 kr/kvm.
Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2019-12-31 enligt följande:
Byggnad 70 000 000 Mark 54 600 000 Totalt 124 600 000


MWA
KA

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Årsavgift/kvm					
bostadsrättsyta	630	630	630	630	630
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 139	3 139	3 147	3 147	2 100
Soliditet %	81	81	81	79	86

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 752 881	1 033 380	1 304 449	707 488	121 266
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				121 266	-121 266
Förändring fond yttre underhåll			246 000	-246 000	
Årets resultat					86 420
Belopp vid årets utgång	69 752 881	1 033 380	1 550 449	582 754	86 420

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	582 754
Årets resultat	86 420
Summa	669 174

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	373 800
Balanseras i ny räkning	295 374
Summa	669 174

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.


MWA
KA


RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Föreningens intäkter	1	3 738 075	3 731 650
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 738 075	3 731 650
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	2	-482 092	-372 341
Driftskostnader	3	-2 152 428	-2 198 805
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-162 556	-207 245
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-675 279	-607 102
Summa rörelsekostnader		-3 472 355	-3 385 493
Rörelseresultat		265 720	346 157
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	41 340	41 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-220 640	-266 231
Summa finansiella poster		-179 300	-224 891
Resultat efter finansiella poster		86 420	121 266
Resultat före skatt		86 420	121 266
Årets resultat		86 420	121 266

MWA
KÄ

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	8	76 902 095	77 251 716
Inventarier, verktyg och installationer	9	8 619 988	8 730 646
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>85 522 083</i>	<i>85 982 362</i>
Summa anläggningstillgångar		85 522 083	85 982 362
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran årsavgifter		57 608	138 160
Reversfordran	10	1 033 380	1 033 380
Övriga fordringar		296	85 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	92 033	88 874
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 183 317</i>	<i>1 346 059</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 552 035	3 079 378
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 552 035</i>	<i>3 079 378</i>
Summa omsättningstillgångar		4 735 352	4 425 437
SUMMA TILLGÅNGAR		90 257 435	90 407 799

bl MWA  ki

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	69 752 881	69 752 881
Ej inbetalda insatshöjningar (reverser)		1 033 380	1 033 380
Fond för yttre underhåll		1 550 449	1 304 449
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>72 336 710</i>	<i>72 090 710</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		582 754	707 488
Årets resultat		86 420	121 266
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>669 174</i>	<i>828 754</i>
Summa eget kapital		73 005 884	72 919 464
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 533 380	16 533 380
Summa långfristiga skulder		16 533 380	16 533 380
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		193 260	370 894
Skatteskulder		170 955	170 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	353 956	413 109
Summa kortfristiga skulder		718 171	954 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 257 435	90 407 799

kl MWA
KI

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Ursprunglig byggnad 200 år
Tak 30 år
Fastighetsförbättringar 10-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital efter att behörigt organ fattat beslut. Behörigt organ är stämman. Stämman kan dock bevilja styrelsen behörighet att reservera och ianspråka medel från fonden för yttre underhåll.

Ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgift bostäder	3 312 324	3 314 274
Avgift TV, Bredband, telefoni	175 500	175 500
Hysesintäkt garage	76 800	76 800
Hysesintäkt parkeringsplats	126 000	123 100
Hysesintäkt lokal	39 600	38 600
Avgift överlåtelse av bostad	4 599	3 413
Avgift pantsättning	948	0
Övriga intäkter	10	-37
	3 738 075	3 731 650

 MWA

Not 2 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer markytor	99 350	36 813
Hissunderhåll, grundservice	35 279	15 312
Löpande reparationer	89 656	87 663
Ventilation, reparationer	219 800	157 628
El, reparationer	3 025	
Fastigheten, reparationer	34 982	74 925
Summa	482 092	372 341

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Städ	150 484	143 765
Sophämtning och renhållning	53 213	27 677
Hissar, besiktningar och reparationer	4 151	7 394
Trädgårdsskötsel/snöröjning	280 336	335 144
El fastigheten	171 198	187 380
Fastighetsförsäkring	68 129	65 988
Fastighetsskatt	85 478	85 476
Vatten/hushållsavfall	167 630	175 348
Tele, mobil, bevakning	–	2 340
Fjärrvärme, Fortum	936 425	974 675
Bredband, TV, telefone	175 500	176 100
Ventilation, besiktningar och reparationer	43 984	2 288
Inspektion skadedjur	15 900	15 230
Summa	2 152 428	2 198 805

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Korttidsinventarier 3 år	13 494	1 995
Adm/kontorsmat/dat	8 391	7 371
Revisorsarvode	26 750	27 344
Redovisningstjänster	88 100	84 430
Övriga förvaltningskostnader	0	8 237
Bankkostnader	4 950	2 504
Styrelseomkostnader	11 980	9 279
Övriga externa tjänster	8 890	9 083
Konsultarvode	0	57 002
	162 555	207 245

MWA
KA

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	349 621	349 621
Anläggningar	117 870	123 050
Inventarier	35 044	35 044
Fönster	172 744	99 387
	675 279	607 102

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar som är omsättningstillgång	41 340	41 340

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader lån	199 719	249 328
Kreditavgift Danske Bank	5 000	5 000
Räntekostnader Reverslån	14 854	10 893
Räntekostnader Skattekonto	205	1 010
Övr finansiella kostnader	862	
Räntekostnader övrigt	220 640	266 231

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 954 495	85 954 495
Utgående anskaffningsvärden	85 954 495	85 954 495
Ingående avskrivningar	-8 702 779	-8 353 158
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-349 621	-349 621
Utgående avskrivningar	-9 052 400	-8 702 779
Redovisat värde	76 902 095	77 251 716

Er MWA
[Signature] KS

Not 9	Anläggningar, maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 236 653	9 561 841
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	215 000	789 606
	Försäljningar/utrangeringar	-	-114 794
	Utgående anskaffningsvärden	10 451 653	10 236 653
	Ingående avskrivningar	-1 506 007	-1 306 318
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	-	57 792
	Årets avskrivningar	-325 658	-257 481
	Utgående avskrivningar	-1 831 665	-1 506 007
	Redovisat värde	8 619 988	8 730 646

Not 10	Skuld till kreditinstitut	2019	2018
	Lån Danske Bank	15 500 000	15 500 000
	Reverslån SEB	1 033 380	1 033 380
		16 533 380	16 533 380

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019	2018
	Försäkring	71 168	68 129
	Alltele	14 625	14 625
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 240	6 120
	Summa	92 033	88 874

Not 12	Inbetalda insatser	2019-12-31	2018-12-31
	Insatser	15 006 000	15 006 000
	Beslutade insatshöjningar	46 612 261	46 612 261
	Beslutade insatshöjningar, ännu ej betalda Upplåtelseavgifter	-1 033 380	-1 033 380
	Upplåtelse- avgifter	9 168 000	9 168 000
	Summa	69 752 881	69 752 881

U MWA
Ki

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Förutbetalda avgifter & Hyror	308 740	308 740
Uppl övriga kostnader	13 088	55 864
Uppl arvoden till revisor	25 000	25 000
Upplupna utgiftsräntor	7 127	23 505
Summa	353 955	413 109

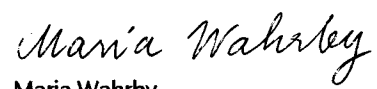
Not 14 Övriga ställda panter

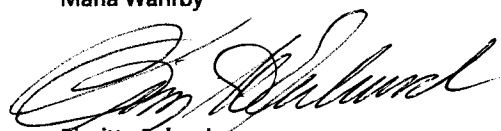
	2019	2018
Pantbrev Sthlm Barnbidraget 2	32 145 000	32 145 000

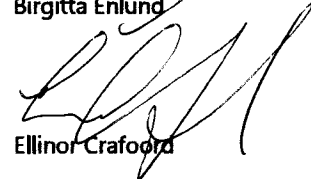
bl
MWA *[Signature]*
~~ES~~ *[Signature]*

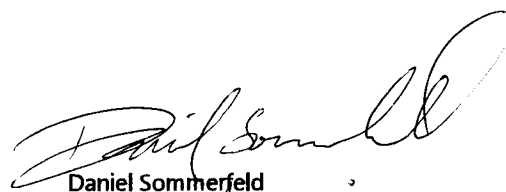
UNDERSKRIFTER

Hägersten den 2020-03-17


Maria Wahrby


Birgitta Enlund


Ellinor Craford


Daniel Sommerfeld


Kristofer Åkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-30


Tobias Berglund
Auktoriserad revisor