

Årsredovisning för  
**Brf Sannadalshöjden**  
769614-8779

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sannahöjden (769614-8779), med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-07 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Grenljuset 2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Sannadalsvägen 4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30. Fastigheten byggdes år 1938. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
97	lägenheter, bostadsrätt	4481
16	lägenheter, hyresrätt	716
16	lokaler, bostadsrätt	240
1	lokaler, hyresrätt	72

Föreningen innehar 4 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar. Felparkerade bilar anmäls till Länsparkering Bevakning AB.

För lokaler och parkeringsplatser administrerar styrelsen kölistor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-10. På stämman deltog 21 medlemmar. Under året hölls två extrastämmor och på dessa beslöts det att göra en ändring i föreningens stadgar. Ändringen gäller val av revisor och syftet är att möjliggöra ett mer anpassat val av revisorer för föreningen.

Styrelsen har utgjorts av:

Eric Marklund	Ordförande
Fredrik Bernholm	Sekreterare
Max Adolfsson	Ledamot
Lars Lindevall	Ledamot
Carl-Henrik Jonsberg	Ledamot
Malin Arnesson	Suppleant
Fanny Laudon	Suppleant
Philip Gustafsson	Suppleant

Tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamot Fredrik Bernholm samt suppleanterna Fanny Laudon, Philip Gustafsson och Malin Arnesson.



Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Peter Neverling, vald vid extra föreningsstämma. Valberedningen har utgjorts av Ida Bokegård, Anna-Carin Nyberg och sammankallande Carl-Henrik Jonsberg.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2009	Stamspolning
2009	Nya fasader och entréportar
2011	Byte undercentral för fjärrvärme
2013	Nya fläkt och spiskåpor
2015	Tilläggsisolering vindar
2016	Källarbelysning med LED och rörelsesensorer
2017	Trapphusbelysning med LED och rörelsesensorer
2018	Stamspolning
2018	Renovering ytskikt i trapphus
2019	Takrenovering med ny taksäkerhet samt takpapp

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sommaren gjordes en omfattande renovering av yttertakets på samtliga hus. I samband med detta kompletterades också taken med ny säkerhetsutrustning. Kostnaden för detta underhållsprojekt slutade på 2 630 000 kr.

Föreningens samtliga lån hos SBAB är löpande på tre månader och en amortering på 2 000 000 kr har gjorts vilket innebär att föreningens totala lånesumma nu uppgår till 18 000 000 kr.

### Framtida underhåll

Närmsta stora underhållspunkt är renovering av källarfönster vilket ligger i planen för nästkommande verksamhetsår.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen, fastighetsskötsel samt städning har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Svea Park AB har anlåtats för snöröjning. Takskottning med tillhörande bevakningsavtal sköts av Plåt och Byggkonsult AB. Föreningen har även anlutat Svenska Störningsjourén. Föreningen har under året avslutat samarbetet med Solbruden AB gällande markskötsel sommartid och ska genomföra upphandling med ny entreprenör inför nästkommande verksamhetsår.

### Avgifter och hyror

Avgifterna för bostadsrätter ligger kvar på samma nivå som föregående år. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostadsrätter uppgår till ca 786 kr per kvm. Enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen sker en höjning av hyrorna för 2019 med 2,35 % för hyreslägenheter.

### Budget för år 2020

Budgeten visar på fortsatt balanserat resultat. Eventuella intäkter från upplåtelse av hyresrätt till bostadsrätt kommer att utnyttjas i huvudsak till amortering av lån. Under 2020 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring för bostadsrätter.

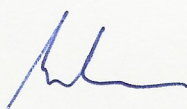


## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4 710	4 683	4 678	4 675	4 725
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 966	-674	12	86	-19
Soliditet (%)	85,4%	84,1%	81 %	81 %	74 %

R

  
MT

FB

  
CH7



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse -avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	103 005 056	18 364 025	923 453	-9 797 583	-673 575	111 821 376
Resultatdisposition enl föreningstämmen						
Reservering till fond för yttre underhåll			-608 705	608 705		
Balanseras i ny räkning				-673 575	673 575	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-1 966 107	
Belopp vid årets utgång	103 005 056	18 364 025	314 748	-9 862 453	-1 966 107	109 855 269

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*  
MA

FB

*[Handwritten signature]*  
CHJ



## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-9 862 453
Årets resultat	-1 966 107
Totalt	<u>-11 828 560</u>
Avsättning till yttre fond	380 883
Uttag ur yttre fond	-314 748
Balanseras i ny räkning	-11 894 695
Summa	<u>-11 828 560</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

MA

FB

CHJ



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 710 084	4 683 140
Övriga rörelseintäkter	3	151 616	4 488
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 861 700</b>	<b>4 687 628</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-5 409 973	-3 875 673
Övriga externa kostnader	5	-88 225	-158 369
Personalkostnader och arvoden	6	-148 425	-132 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-999 612	-999 612
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 646 235</b>	<b>-5 166 374</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 784 535</b>	<b>-478 746</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 287	3 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 859	-198 577
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-181 572</b>	<b>-194 829</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 966 107</b>	<b>-673 575</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 966 107</b>	<b>-673 575</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 966 107</b>	<b>-673 575</b>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

MA

FB

*[Handwritten signature]*

CH7



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	126 416 550	127 416 162
Summa materiella anläggningstillgångar		126 416 550	127 416 162
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		126 416 550	127 416 162
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 912	11 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 388	59 919
Summa kortfristiga fordringar		69 300	71 304
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		2 193 533	5 410 912
Summa kassa och bank		2 193 533	5 410 912
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 262 833	5 482 216
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		128 679 383	132 898 378

*R*

*MA*

*TB*

*CH*



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		121 369 081	121 369 081
Fond för yttre underhåll		314 748	923 453
Summa bundet eget kapital		121 683 829	122 292 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 862 453	-9 797 583
Årets resultat		-1 966 107	-673 575
Summa fritt eget kapital		-11 828 560	-10 471 158
<b>Summa eget kapital</b>		<b>109 855 269</b>	<b>111 821 376</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		18 000 000	20 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		395 594	445 579
Skatteskulder		6 151	10 598
Övriga skulder		-	21 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		422 369	599 045
Summa kortfristiga skulder		824 114	1 077 002
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>128 679 383</b>	<b>132 898 378</b>

*R*

*[Signature]*

MA

FB

*[Signature]*  
*[Signature]*  
CA7



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,9	0,9
Fasadrenovering	2,5	2,5
Fönster	2,5	2,5
Entreportar + källardörrar	2,5	2,5
Ombyggnad gård	5,0	5,0
Flärrvärmexlare	4,0	4,0
Ljuskällor	20,0	20,0
Ventilation	3,3	3,3

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

  
MA  
FB  
CHJ



**Noter till resultaträkning**

**Not 2 Nettoomsättning**

	2019	2018
Årsavgifter	3 522 862	3 492 856
Hyror	1 151 248	1 157 113
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 245	20 025
Övriga hyresintäkter	16 729	13 146
	<u>4 710 084</u>	<u>4 683 140</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019	2018
Försäkringsersättning	145 600	-
Övrigt	6 016	4 488
<b>Summa</b>	<u>151 616</u>	<u>4 488</u>

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

MA

*[Handwritten signature]*

FB

CH



#### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	190 740	210 883
Städning	96 166	107 556
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 555	4 944
Trädgårdsskötsel	105 315	113 514
Snöröjning	60 874	66 294
Reparationer	150 502	108 386
El	129 466	116 613
Uppvärmning	1 039 717	936 238
Vatten	143 177	137 504
Sophämtning	127 270	110 277
Försäkringspremie	109 023	90 910
Självrisk	-	22 700
Fastighetsavgift bostäder	155 601	151 081
Fastighetsskatt lokaler	9 610	9 160
Övriga fastighetskostnader	20 810	32 024
Kabel-tv/Bredband/IT	178 150	177 468
Förvaltningsarvode ekonomi	144 556	162 692
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 938
Panter och överlåtelse	17 438	20 703
Förvaltningsarvode teknik	-	18 625
Juridiska åtgärder	14 825	154 479
Övriga externa tjänster	31 719	22 555
	<u>2 732 514</u>	<u>2 780 544</u>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-	846 188
Tvättstuga	-	32 738
Installationer	-	63 990
VA/Sanitet	-	127 213
Byggnad	2 677 459	-
Övrigt	-	25 000
	<u>5 409 973</u>	<u>3 875 673</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>5 409 973</b>	<b>3 875 673</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	8 850	12 244
Konsultarvode	59 375	126 375
Revisionarvode	20 000	19 750
<b>Summa</b>	<u>88 225</u>	<u>158 369</u>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	110 000	105 000
Sociala kostnader	31 550	27 720
Övriga personalkostnader	6 875	-
	<u>148 425</u>	<u>132 720</u>

Föreningen har ingen anställd personal

*R*

*MA*

*FB* *City*



## Noter till balansräkning

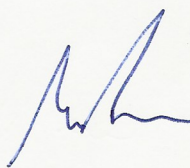
### Not 7 Byggnader och mark

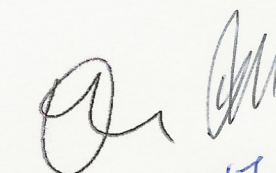
	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	86 166 398	86 166 398
-Ombyggnad	8 167 555	8 167 555
-Mark	39 861 032	39 861 032
-Markanläggning	427 548	427 548
	<u>134 622 533</u>	<u>134 622 533</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-7 206 371	-6 206 759
Årets avskrivning enligt plan	-999 612	-999 612
	<u>-8 205 983</u>	<u>-7 206 371</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>126 416 550</b>	<b>127 416 162</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	64 885 000	60 859 000
Mark	62 076 000	44 057 000
	<u>126 961 000</u>	<u>104 916 000</u>
Bostäder	126 000 000	104 000 000
Lokaler	961 000	916 000
	<u>126 961 000</u>	<u>104 916 000</u>

### Not 8 Kassa och bank

	2019	2018
Sparkonto	380 937	977 742
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 812 596	4 433 170
<b>Summa</b>	<b>2 193 533</b>	<b>5 410 912</b>

R

  
MA

  
FB CHJ



### Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2018-12-31
SBAB	2020-06-17	0,76%	6 000 000		6 000 000
SBAB	2020-06-17	0,76%	6 000 000		6 000 000
SBAB	2020-12-09	0,62%	6 000 000		4 000 000
					4 000 000
			<b>18 000 000</b>		<b>20 000 000</b>
Nästa års amortering			-		-
			<b>18 000 000</b>		<b>20 000 000</b>

### Övriga noter

#### Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>56 000 000</b>	<b>56 000 000</b>

#### Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

*[Handwritten mark]*

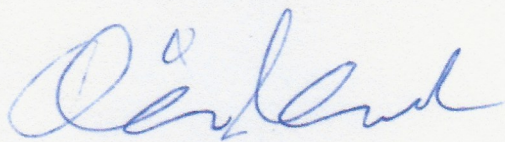
*[Handwritten signature]*  
MA

*[Handwritten signature]*  
FB  
*[Handwritten signature]*  
CMT

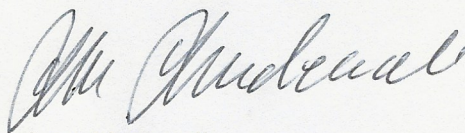


**Underskrifter**

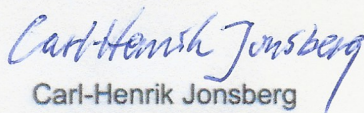
Stockholm 2020- 06-10



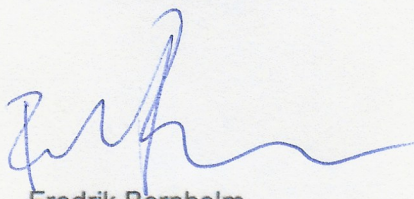
Eric Marklund



Lars Lindewall



Carl-Henrik Jonsberg

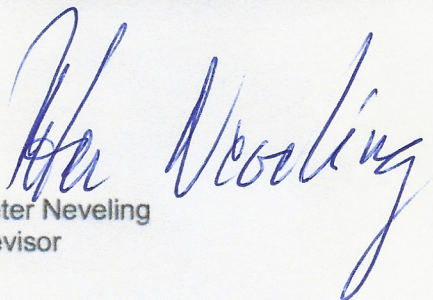


Fredrik Bernholm



Max Adolfsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 06-10.



Peter Neveling  
Revisor