

Brf Höjden 2



Årsredovisning 2020

13



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

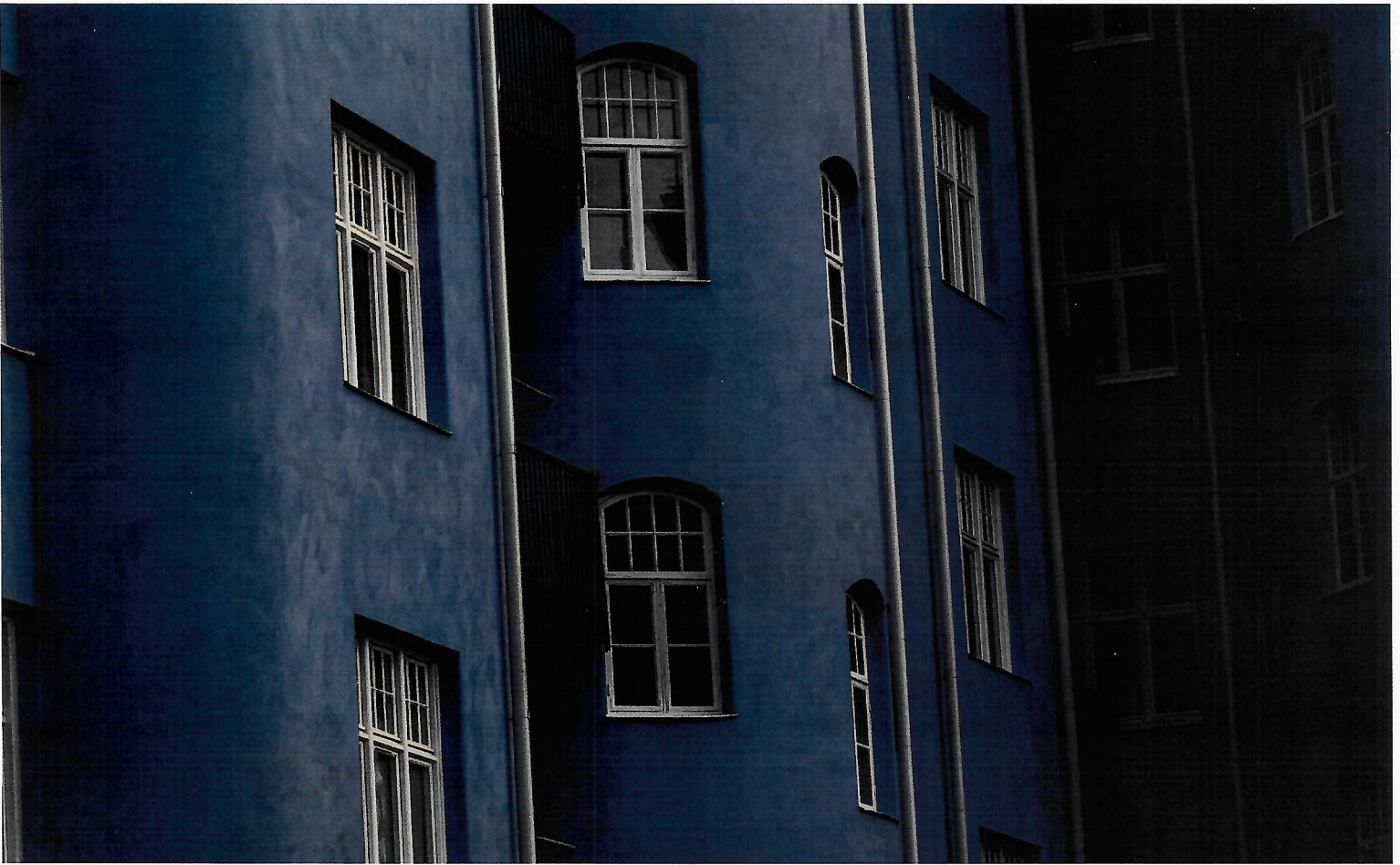
Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

EL

EN

A del OL



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Årsredovisning för
Brf Höjden 2

769601-8824

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	9-11
Underskrifter	13



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höjden 2 (769601-8824) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Befästningskulle 10 i Solna kommun omfattande adresserna signalistgatan 12, 14, 16. Bostadsrättsföreningen Höjden 2 byggdes år 2004 med inflyttning 2005. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
63	lägenheter, bostadsrätt	4812
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
0	lokaler, hyresrätt	0

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök 5 st

2 rum och kök 21 st

3 rum och kök 20 st

4 rum och kök 11 st

5 rum och kök 6 st

Samt en föreningslokal med övernattningsmöjligheter som varit uthyrd 88 dygn.

Den totala ytan (BOA) är 4 812 kvm. Taxeringsvärdet uppgår till 128 000 TSEK varav byggnadens taxeringsvärde är 78 000 TSEK.

På föreningens fastighet finns 50 parkeringsplatser varav 50 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och 0 används som gästparkering. Av de 50 parkeringsplatserna har 4st tillgång till ladd-stolpe för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-17. På stämman deltog 30 medlemmar, varav 27 röstberättigade.



Styrelsen har utgjorts av:

Martin Müssbichler

Ordförande

Johan Tezelson

tom 2020-05-17

Sekreterare, Suppleant

Johan Tezelson

from 2020-05-17

Sekreterare, Ledamot

Martin Holmstrand

tom 2020-05-17

Ledamot

Torbjörn Ekfeldt

Ledamot

Johny Akfidan

tom 2020-09-30

Ledamot

Michael Westin

tom 2020-05-17

Ledamot

Annamaria Kossuth

from 2020-05-17

Ledamot

Maria Wennegård

from 2020-05-17

Suppleant

Andé Nadenic

from 2020-05-17

Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Marie Dahlman med Edwin Langmann som suppleant, valda vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Monica Dohnhammar sammankallande, Ulla Gummeson och Siv Rune.

Avgifterna är oförändrade. I tillägg till avgiften för boendet debiteras varje månad 89 kronor per lägenhet för bredband och dessutom preliminär debiteras lägenheternas elförbrukning. En avräkning mot verklig elkostnad sker 2 gånger per år. Hyran för föreningens 50 parkeringsplatser är 450 kronor respektive 650 kronor + förbrukad el (plats med laddstolpe) per plats och månad. Föreningens lokal kan hyras för övernattnig till ett pris av 300 kronor per natt. Föreningen har också ett förråd som går att hyra för 200 kronor per månad.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har amortering med 1,0 MSEK genomförts på föreningens lån.

Lånebilden är för närvarande:

7 MSEK på 5 år till en fast ränta på 1,47% med förfallodag i november 2022

16,5 MSEK på 5 år till en fast ränta på 0,734% med förfallodag i augusti 2024

10,7 MSEK år till rörlig ränta på STIBOR + 1,14%, (vid årsskiftet 0,707%)

Efter att föreningen ändrade avskrivningsprinciperna till linjär avskrivning byggs ett likviditetsöverskott upp som föreningen använder till att amortera på våra rörliga lån. Styrelsen avser att fortsätta med amortering under 2021.

Under året har föreningen genomfört en installation av porttelefoni och bytt koddosorna i entreérna mot bricka och kod. Installation skedde under maj 2020.

Under sommaren 2020 har föreningen fullföljt översynen av samtliga större rabatter med den utanför hus 14 som grävdes upp ordentligt och helt nyplanterades.

Under 2020 har ett projekt startats för att undersöka möjligheterna att utöka antalet laddplatser för bilar. Sedan tidigare finns 4st och det bedöms att efterfrågan kommer att öka. Projektet beräknas fortgå under 2021 innan beslut kring investering kan tas.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 89 st. Under året har 5 st. tillkommit samt 6 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 88 st.

Av föreningens 63 medlemslägenheter har 4 (1) överlåtits till ett snittpris om 58 472 (71 904) kr /kvm. (Siffror inom parantes avser föregående år)

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Cemi entreprenad AB. Genom Cemi köper föreningen också fastighetsjour. Utemiljön har skötts av Crafttech AB. Snöröjningen hanteras av JP snö AB. Städningen av gemensamma utrymmen sköts av Skarins rutinstäd AB. Hisservice inkl jour sköter ITK AB. Med Comhem har avtal om bredband tecknats gällande kabelTV. Bredbandstjänsten levereras av Ownit Broadband AB. Entremattorna kommer från Berendsen textilservice AB.



Ekonomi

Flerårsöversikt

Några nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tsek)	3 741	3 747	3 757	3 725	3 759	3 696	3 670	3 616
Rörelseresultat (tsek)	912	947	1 147	987	1 101	1 105	1 150	993
Resultat efter fin. poster (tsek)	603	481	671	151	167	163	-35	-224
Fond f yttre underhåll (tsek)	2 501	2 268	2 034	1 842	1 650	1 458	1 266	1 366
Årsavgift sek/kvm	657	657	657	657	657	650	645	645
Överlåtelsepris sek/kvm	58 472	71 904	54 801	60 513	55 500	51 061	41 854	41 970
Belåningsgrad sek/kvm	7 107	7 315	7 523	7 793	7 976	8 163	8 330	8 537
Räntekostnader sek/kvm	64	97	99	174	194	196	248	254
Soliditet (%)	74,6%	73,9%	73,2%	72,4%	72,1%	71,4%	70,9%	70,4%



Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	98 700 000	-	2 267 800	115 392	481 367	101 564 559
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			234 000	-234 000		
Balanseras i ny räkning				481 367	-481 367	
Årets resultat					603 313	603 313
Belopp vid årets utgång	98 700 000	-	2 501 800	362 759	603 313	102 167 872

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	362 759
Årets resultat	603 313
Totalt	966 072
Avsättning till yttre fond	234 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	732 122
Summa	966 122

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 731 824	3 747 179
Övriga rörelseintäkter	3	10 001	23 295
Summa rörelseintäkter		3 741 825	3 770 474
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 091 814	-2 098 339
Övriga externa kostnader	6	-19 351	-14 790
Personalkostnader och arvoden	5	-95 430	-87 403
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-622 704	-622 704
Summa rörelsekostnader		-2 829 299	-2 823 236
Rörelseresultat		912 526	947 238
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 281	-466 005
Summa finansiella poster		-309 213	-465 870
Resultat efter finansiella poster		603 313	481 368
Resultat före skatt		603 313	481 368
Årets resultat		603 313	481 367

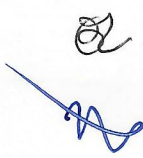
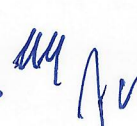
Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	135 550 780	136 173 484
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		135 550 780	136 173 484
Summa anläggningstillgångar		135 550 780	136 173 484
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		29 958	2 686
Övriga fordringar		75	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 041	42 581
Summa kortfristiga fordringar		135 074	45 342
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 286 266	1 238 540
Summa kassa och bank		1 286 266	1 238 540
Summa omsättningstillgångar		1 421 340	1 283 882
SUMMA TILLGÅNGAR		136 972 120	137 457 366

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 700 000	98 700 000
Fond för yttre underhåll		2 501 800	2 267 800
Summa bundet eget kapital		101 201 800	100 967 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		362 759	115 392
Årets resultat		603 313	481 367
Summa fritt eget kapital		966 072	596 759
Summa eget kapital		102 167 872	101 564 559
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	34 200 000	35 200 000
Summa långfristiga skulder		34 200 000	35 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		113 438	189 460
Skatteskulder		6 493	3 217
Övriga skulder		765	1 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		483 552	498 825
Summa kortfristiga skulder		604 248	692 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 972 120	137 457 366

BA  

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 21,4 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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,66%	(0,66%)

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.



Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 159 128	3 164 323
Hyror	565 196	559 703
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 151	8 078
Övriga hyresintäkter (övernattn.lgh)	1 349	15 075
	3 731 824	3 747 179

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	-	18 255
Övrigt	10 001	5 040
Summa	10 001	23 295

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	76 656	75 368
Städning	85 467	83 439
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 631	27 783
Trädgårdsskötsel	91 068	61 171
Snöröjning	12 700	31 855
Reparationer	121 685	130 596
El	361 625	347 717
Uppvärmning	469 340	493 245
Vatten	89 602	73 650
Sophämtning	120 146	122 929
Försäkringspremie	65 754	68 452
Självrisk	1 500	23 209
Fastighetsavgift bostäder	90 027	86 751
Övriga fastighetskostnader	2 610	10 807
Kabel-tv/Bredband/IT	188 582	165 909
Förvaltningsarvode ekonomi	110 864	109 933
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 776	10 176
Panter och överlåtelser	15 400	-
Juridiska åtgärder	-	1 725
Övriga externa tjänster	13 026	11 111
	1 935 459	1 935 826
Underhåll		
Lås	125 001	-
Balkonger	-	8 200
Gård	31 354	90 500
Övrigt	-	63 813
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 091 814	2 098 339

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	70 945	69 750
Sociala kostnader	24 485	17 653
	95 430	87 403

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	14 351	9 790
Revisionarvode	5 000	5 000
Summa	19 351	14 790

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	92 941 426	92 941 426
-Mark	49 358 574	49 358 574
	142 300 000	142 300 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 126 516	-5 503 812
-Årets avskrivning enligt plan	-622 704	-622 704
	-6 749 220	-6 126 516
Redovisat värde vid årets slut	135 550 780	136 173 484
Taxeringsvärde		
Byggnader	78 000 000	78 000 000
Mark	50 000 000	50 000 000
	128 000 000	128 000 000
Bostäder	128 000 000	128 000 000
Lokaler	-	-
	128 000 000	128 000 000

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	14 303	14 803
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 271 963	1 223 737
Summa	1 286 266	1 238 540

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank	2024-08-23	0,734%	16 500 000		16 500 000
Swedbank	Rörligt	0,707%	10 700 000	1 000 000	11 700 000
Swedbank	2022-11-25	1,47%	7 000 000		7 000 000
			34 200 000	1 000 000	35 200 000

Varav långfristig del	23 500 000
Varav kortfristig del	10 700 000

Beräknad låneskuld om 5 år är 29.200.000kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.	10 700 000
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.	23 500 000

Övriga Noter

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kommentar

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda pantar och säkerheter	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar	44 000 000	44 000 000

Eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Summa eventalförpliktelser		

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Underskrifter

Ort och datum 2021-03-23



Martin Mussbichler



Johan Tezelson

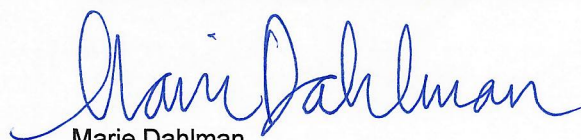


Torbjörn Ekfeldt



Marta AnnaMaria Kossuth

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-23



Marie Dahlman
Revisor



Edwin Langman