

Årsredovisning för
Brf Höjden 2
769601-8824

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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 2021-01-01--2021-12-31.

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 2021-05-23. På stämman deltog 37 medlemmar, varav 31 röstberättigade. 2 fullmakter lämnades in för ej närvarande medlemmar.

Handwritten signatures:
JA, M4, Ac

Styrelsen har utgjorts av:

Martin Müssbichler

Ordförande

Johan Tezelson

Sekreterare, Ledamot

Torbjörn Ekfeldt

Ledamot

Annamaria Kossuth

Ledamot

Maria Wennegård

tom 2021-05-23

Suppleant

Andé Nadenic

tom 2021-05-23

Suppleant

Andé Nadenic

from 2021-05-23

Ledamot

Staffan Axelsson

from 2021-05-23

Suppleant

Louice Antemyr

2021-05-23 - 2021-09-21

Suppleant

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Marie Dahlman med Gunnar Svedberg 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.

Handwritten signatures:
Styrelsen
RA to AC

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

9,7 MSEK år till rörlig ränta på STIBOR + 1,14%, (vid årsskiftet 0,455%)

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 2022.

Föreningen har under året som gått startat en översyn av taksäkerhet och tagit in offerter för åtgärder på skador på spånt vid takfot på ett antal ställen. Projektet beräknas utföras under våren 2022.

Under 2021 har ett antal nya laddplatser för bilar installerats och ersatt de 4 tidigare. Projektet genomfördes under september 2021.

Föreningen har registrerat sig för moms för att kunna debitera el för medlemmarna med moms specificerad. Planering har skett under försommaren och första momsperiod blev kvartal 4 2021.

Under vintern har styrelsen tagit in offerter för dörrautomatik som beslutades om på årsmötet. Arbetet fortsätter under våren 2022.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 88 st. Under året har 10 st. tillkommit samt 10 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 88 st.

Av föreningens 63 medlemslägenheter har 6 (4) överlåtits till ett snittpris om 66 415 (58 472) 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.

[Handwritten signatures and initials]

Ekonomi

Flerårsöversikt

Några nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tsek)	3 962	3 741	3 747	3 757	3 725	3 759	3 696	3 670
Rörelseresultat (tsek)	753	912	947	1 147	987	1 101	1 105	1 150
Resultat efter fin. poster (tsek)	466	603	481	671	151	167	163	-35
Fond f yttre underhåll (tsek)	2 735	2 501	2 268	2 034	1 842	1 650	1 458	1 266
Årsavgift sek/kvm	657	657	657	657	657	657	650	645
Överlåtelsepris sek/kvm	66 415	58 472	71 904	54 801	60 513	55 500	51 061	41 854
Belåningsgrad sek/kvm	6 899	7 107	7 315	7 523	7 793	7 976	8 163	8 330
Räntekostnader sek/kvm	60	64	97	99	174	194	196	248
Soliditet (%)	75,2%	74,6%	73,9%	73,2%	72,4%	72,1%	71,4%	70,9%

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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	-	2 501 800	362 759	603 313	102 167 872
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			234 000	-234 000		
Balanseras i ny räkning				603 313	-603 313	
Årets resultat					466 455	466 455
Belopp vid Årets utgång	98 700 000	-	2 735 800	732 072	466 455	102 634 327

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	732 072
Årets resultat	466 455
Totalt	1 198 527
Avsättning till yttre fond	234 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	964 527
Summa	1 198 527

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

Handwritten signatures and initials:



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 753 198	3 731 824
Övriga rörelseintäkter	3	209 278	10 001
Summa rörelseintäkter		3 962 476	3 741 825
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 475 967	-2 091 814
Övriga externa kostnader	5	-15 348	-19 351
Personalkostnader och arvoden	6	-94 604	-95 430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-622 704	-622 704
Summa rörelsekostnader		-3 208 623	-2 829 299
Rörelseresultat		753 853	912 526
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 215	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 612	-309 281
Summa finansiella poster		-287 397	-309 213
Resultat efter finansiella poster		466 456	603 313
Resultat före skatt		466 456	603 313
Årets resultat		466 455	603 313

Handwritten signature and initials:

 RA H R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	134 928 076	135 550 780
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		134 928 076	135 550 780
Summa anläggningstillgångar		134 928 076	135 550 780
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 185	29 958
Övriga fordringar		17 824	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 494	105 041
Summa kortfristiga fordringar		77 503	135 074
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 496 764	1 286 266
Summa kassa och bank		1 496 764	1 286 266
Summa omsättningstillgångar		1 574 267	1 421 340
SUMMA TILLGÅNGAR		136 502 343	136 972 120

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 700 000	98 700 000
Fond för yttre underhåll		2 735 800	2 501 800
Summa bundet eget kapital		101 435 800	101 201 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		732 072	362 759
Årets resultat		466 455	603 313
Summa fritt eget kapital		1 198 527	966 072
Summa eget kapital		102 634 327	102 167 872
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 500 000	34 200 000
Summa långfristiga skulder		16 500 000	34 200 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	16 700 000	-
Leverantörsskulder		156 773	113 438
Skatteskulder		8 383	6 493
Övriga skulder		-	765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		502 860	483 552
Summa kortfristiga skulder		17 368 016	604 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 502 343	136 972 120

[Handwritten signatures]

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 20,6 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	0,66%	(0,66%)
Installation laddstolpar	10%	-

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MA", "KA", "A", and "P.C."

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 164 323	3 159 128
Hyror	563 687	565 196
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 261	6 151
Övriga hyresintäkter (övernattn.lgh)	10 927	1 349
Summa	3 753 198	3 731 824

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Erhållna bidrag	208 513	-
Övrigt	765	10 001
Summa	209 278	10 001

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	74 645	76 656
Städning	77 541	85 467
Tillsyn, besiktning, kontroller	34 319	15 631
Trädgårdsskötsel	71 284	91 068
Snöröjning	51 588	12 700
Reparationer	119 772	121 685
El	334 351	361 625
Uppvärmning	531 387	469 340
Vatten	93 465	89 602
Sophämtning	159 318	120 146
Försäkringspremie	73 074	65 754
Självrisk	-	1 500
Fastighetsavgift bostäder	91 917	90 027
Övriga fastighetskostnader	19 438	2 610
Kabel-tv/Bredband/IT	177 804	188 582
Förvaltningsarvode ekonomi	115 780	110 864
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 857	3 776
Panter och överlåtelser	17 851	15 400
Övriga externa tjänster	13 550	13 026
	2 058 941	1 935 459
Underhåll		
Lås	-	125 001
Laddstationer	417 026	
Gård	-	31 354
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 475 967	2 091 814

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	15 348	14 351
Revisionarvode	-	5 000
Summa	15 348	19 351

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	71 242	70 945
Sociala kostnader	23 362	24 485
	94 604	95 430

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	92 941 426	92 941 426
-Mark	49 358 574	49 358 574
	142 300 000	142 300 000
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 749 220	-6 126 516
-Årets avskrivning enligt plan	-622 704	-622 704
	-7 371 924	-6 749 220
Redovisat värde vid årets slut	134 928 076	135 550 780
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

	2021-12-31	2020-12-31
Sparkonto	222 315	14 303
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 274 449	1 271 963
Summa	1 496 764	1 286 266

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2021-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2020-12-31
Swedbank	2024-08-23	0,734%	16 500 000	-	16 500 000
Swedbank		0,455%	9 700 000	1 000 000	10 700 000
Swedbank	2022-11-25	1,47%	7 000 000	-	7 000 000
			33 200 000	1 000 000	34 200 000

Varav långfristig del 16 500 000

Varav kortfristig del 16 700 000

Planerad amortering kommande år 1 000 000 kr

Beräknad låneskuld om 5 år är 28.200.000kr

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

Övriga Noter

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	44 000 000	44 000 000

Eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Handwritten signatures and initials:
BA, AD, AC

Underskrifter

Ort och datum 2022 -



Martin Müssbichler



Torbjörn Ekfeldt



Johan Tezelson



Márta AnnaMária Kossuth

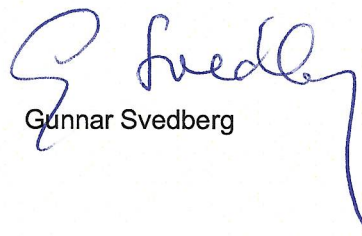


André Nadenic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022 -



Marie Dahlman
Revisor



Gunnar Svedberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Höjden 2
Org nr 769601-8824

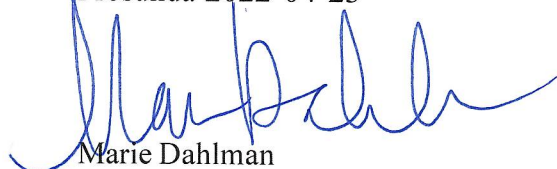
Årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Höjden 2 för år 2021 har granskats. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Internrevisors ansvar är att uttala sig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts med god revisionssed i Sverige. Det innebär att revisionen planerats och genomförts för att med hög men inte absolut säkerhet kunna försäkras om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen och dessutom utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för uttalandet om ansvarsfrihet har väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen granskats för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Genomgången revision ger en rimlig grund för texten nedan.

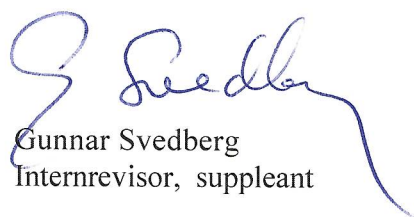
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Undertecknad tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Frösunda 2022-04-23



Marie Dahlman
Internrevisor



Gunnar Svedberg
Internrevisor, suppleant