

Årsredovisning för  
**Brf Höjden 2**  
769601-8824

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

St  
Me MU  
MU GL

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höjden 2 (769601-8824) 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.

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 2019-04-25. På stämman deltog 31 medlemmar, varav 28 röstberättigade.

*Handwritten signatures:*  
A  
ME MW  
MM AL



Styrelsen har utgjorts av:

Martin Müssbichler	from 2019-04-25	Ordförande
Philip Batic	tom 2019-04-25	Ordförande
Johan Tezelson	from 2019-04-25	Sekreterare, Suppleant
Miriam Barzelatto	tom 2019-04-25	Sekreterare
Martin Holmstrand		Ledamot
Torbjörn Ekfeldt		Ledamot
Johny Akfidan	from 2019-04-25	Ledamot
Michael Westin	from 2019-04-25	Ledamot
Aleksander Slavic	tom 2019-04-25	Ledamot
Pegah Emadi	tom 2019-04-25	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.

*Fek*  
*ME* *MW*  
*///* *A.*



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Lånebilderna 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  
11,7 MSEK år till rörlig ränta på STIBOR + 0,807%, (vid årsskiftet 0,872%)

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 2020.

Långtidsmätning av radon enligt myndighetskrav slutfördes under våren 2019.

Styrelsen har följt upp reparationsåtgärderna av yttertak på hus 16 som genomfördes under 2017. Beslut har tagits att löpande genomföra fuktmetningar på vindarna i husen.

Förnyelse av föreningens bygglov för balkonginglasning har gjorts under året. Bygglovet gäller i 5 år.

Under året har en extrastämman hållits där föreningen har röstat för ett förslag att investera i porttelefoni och byta koddosorna i entreéerna mot bricka och kod. Installation beräknas ske under 2020.

En lagstadgad energideklaration har genomförts under våren 2019. Nästa intervall för denna åtgärd är 2029.

Under våren 2019 genomfördes en förebyggande stamspolning i alla lägenheterna i fastigheterna samt i huvudstammarna. Åtgärden kommer att följas upp under 2020 med inspektion av delar av stammarna.

Häckarna kring parkeringsrefugerna har under 2019 tagits bort och ersatts av stenläggning i refugerna. Åtgärden genomfördes då häckarna varit till besvär för de angränsande parkeringarna.

På initiativ av miljögruppen gjordes en upphandling av återvinning. Genom det så finns återvinning nu även av plast och metall.

Uthyrningslägenheten i hus 14 har under våren genomgått en liten renovering

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 89 st. Under året har 1 st. tillkommit samt 1 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 89 st.

Av föreningens 63 medlemslägenheter har 1 (6) överlåtits till ett snittpris om 71 904 ( 54 801) kr /kvm. (Siffror inom parentes 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 numera från Berendsen textilservice AB.

JH  
MR MW  
/// M



## Ekonomi

### Flerårsöversikt

Några nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tsek)	3 747	3 757	3 725	3 759	3 696	3 670	3 616	3 603
Rörelseresultat (tsek)	947	1 147	987	1 101	1 105	1 150	993	1 312
Resultat efter fin. poster (tsek)	481	671	151	167	163	-35	-224	-189
Fond f yttre underhåll (tsek)	2 268	2 034	1 842	1 650	1 458	1 266	1 366	1 194
Årsavgift sek/kvm	657	657	657	657	650	645	645	645
Överlåtelsepris sek/kvm	71 904	54 801	60 513	55 500	51 061	41 854	41 970	39 207
Belåningsgrad sek/kvm	7 315	7 523	7 793	7 976	8 163	8 330	8 537	8 537
Räntekostnader sek/kvm	97	99	174	194	196	248	254	313
Soliditet (%)	73,9%	73,2%	72,4%	72,1%	71,4%	70,9%	70,4%	70,4%

  
 14  
 ME MW  
 111 11

**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	-	2 033 800	-321 362	670 754	101 083 192
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			234 000	-234 000		
Balanseras i ny räkning				670 754	-670 754	
Årets resultat					481 367	481 367
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>98 700 000</b>	<b>-</b>	<b>2 267 800</b>	<b>115 392</b>	<b>481 367</b>	<b>101 564 559</b>

**Resultatdisposition**
*Belopp i kr*
**Förslag till resultatdisposition**

Balanserat resultat	115 392
Årets resultat	481 367
<b>Totalt</b>	<b>596 759</b>
Avsättning till yttre fond	234 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	362 759
<b>Summa</b>	<b>596 759</b>

  
 MK MW  
 11/1 2016

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 747 179	3 757 494
Övriga rörelseintäkter	3	23 295	16 174
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 770 474</b>	<b>3 773 668</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 098 339	-1 895 332
Övriga externa kostnader	6	-14 790	-16 082
Personalkostnader och arvoden	5	-87 403	-92 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-622 704	-622 704
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 823 236</b>	<b>-2 626 303</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>947 238</b>	<b>1 147 365</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 005	-476 626
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-465 870</b>	<b>-476 611</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>481 368</b>	<b>670 754</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>481 368</b>	<b>670 754</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>481 367</b>	<b>670 754</b>

  
 MR MW  
 MW



**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>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	136 173 484	136 796 188
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		136 173 484	136 796 188
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		136 173 484	136 796 188
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 686	3 025
Övriga fordringar		75	7 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 581	33 870
Summa kortfristiga fordringar		45 342	43 898
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		1 238 540	1 232 156
Summa kassa och bank		1 238 540	1 232 156
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 283 882	1 276 054
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		137 457 366	138 072 242

  
 MR HW  




## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 700 000	98 700 000
Fond för yttre underhåll		2 267 800	2 033 800
Summa bundet eget kapital		100 967 800	100 733 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		115 392	-321 362
Årets resultat		481 367	670 754
Summa fritt eget kapital		596 759	349 392
<b>Summa eget kapital</b>		<b>101 564 559</b>	<b>101 083 192</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	35 200 000	36 200 000
Summa långfristiga skulder		35 200 000	36 200 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		189 460	197 907
Skatteskulder		3 217	41 426
Övriga skulder		1 305	765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		498 825	548 952
Summa kortfristiga skulder		692 807	789 050
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 457 366</b>	<b>138 072 242</b>

  
 ML MLW  
 ML ML

## 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 parentes)

<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.

HA  
MR MW  
/// DL



**Noter till resultaträkning**  
**Not 2 Nettoomsättning**

	2019	2018
Årsavgifter	3 164 323	3 164 360
Hyror	559 703	556 106
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 078	12 921
Övriga hyresintäkter (övernattn.lgh)	15 075	24 107
	<b>3 747 179</b>	<b>3 757 494</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019	2018
Försäkringsersättning	18 255	-
Övrigt	5 040	16 174
<b>Summa</b>	<b>23 295</b>	<b>16 174</b>

**Not 4 Drift- och fastighetskostnader**

	2019	2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	75 368	67 384
Städning	83 439	81 035
Tillsyn, besiktning, kontroller	27 783	60 400
Trädgårdsskötsel	61 171	64 104
Snöröjning	31 855	31 214
Reparationer	130 596	68 072
El	347 717	335 344
Uppvärmning	493 245	504 936
Vatten	73 650	80 412
Sophämtning	122 929	99 660
Försäkringspremie	68 452	56 113
Självrisk	23 209	-
Fastighetsavgift bostäder	86 751	84 231
Övriga fastighetskostnader	10 807	4 519
Kabel-tv/Bredband/IT	165 909	176 627
Förvaltningsarvode ekonomi	109 933	105 642
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	10 176	5 556
Panter och överlåtelse	-	12 513
Juridiska åtgärder	1 725	-
Övriga externa tjänster	11 111	15 445
	<b>1 935 826</b>	<b>1 853 207</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-	2 750
Balkonger	8 200	-
Gård	90 500	39 375
Övrigt	63 813	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 098 339</b>	<b>1 895 332</b>

*JA*  
*MR MW*  
*MM AI*

**Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader**

	2019	2018
Styrelsearvode	69 750	69 000
Sociala kostnader	17 653	23 185
	<b>87 403</b>	<b>92 185</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Porto / Telefon	9 790	11 082
Revisionarvode	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>14 790</b>	<b>16 082</b>

**Noter till balansräkning**
**Not 7 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	92 941 426	92 941 426
-Mark	49 358 574	49 358 574
	<b>142 300 000</b>	<b>142 300 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-5 503 812	-4 881 108
-Årets avskrivning enligt plan	-622 704	-622 704
	<b>-6 126 516</b>	<b>-5 503 812</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>136 173 484</b>	<b>136 796 188</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	78 000 000	71 000 000
Mark	50 000 000	36 000 000
	<b>128 000 000</b>	<b>107 000 000</b>
Bostäder	128 000 000	107 000 000
Lokaler	-	-
	<b>128 000 000</b>	<b>107 000 000</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	14 803	15 303
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 223 737	1 216 853
<b>Summa</b>	<b>1 238 540</b>	<b>1 232 156</b>

  
 MR MW  
 MM BV



**Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga**

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2019-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2018-12-31</i>
Swedbank		0,734%	16 500 000		16 500 000
Swedbank		0,872%	11 700 000	1 000 000	12 700 000
Swedbank		1,470%	7 000 000		7 000 000
			<b>35 200 000</b>		<b>36 200 000</b>

**Övriga noter**
**Not 10 Ställda säkerheter**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	44 000 000	44 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>44 000 000</b>	<b>44 000 000</b>

**Not 11 Eventualförpliktelser**

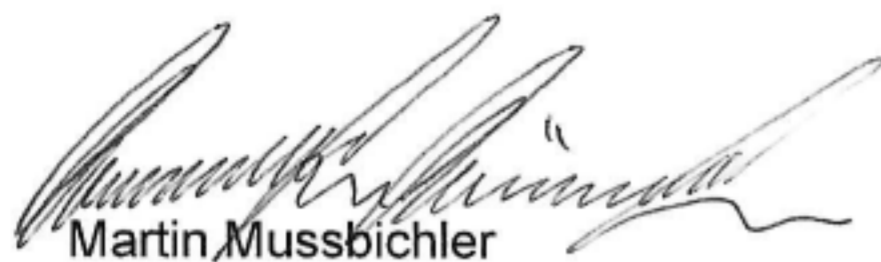
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**
**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

*H*  
*MR MW*  
*MM GL*

## Underskrifter

Stockholm 2020-



Martin Mussbichler



Torbjörn Ekfeldt



Johny Akfidan

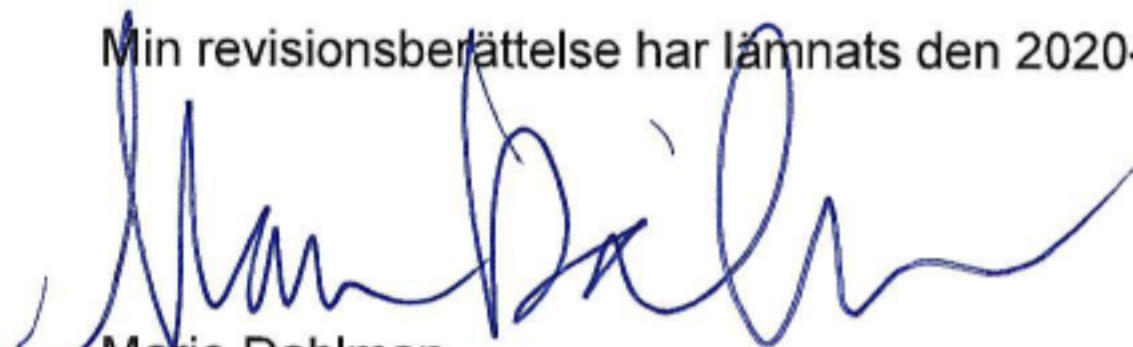


Martin Holmstrand



Michael Westin

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-



Marie Dahlman  
Revisor