

# Årsredovisning

---

*BRF Hägerstenshöjden*

769601-2637

Styrelsen för BRF Hägerstenshöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	14

## 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

- Brandskyddstillsyn har genomförts och avtal tecknats om villkorat brandskyddsarbete
- Brandsäkerhetsarbete har genomförts och brandskyddsutrustning monterats
- Markarbeten har genomförts, reparation och utjämning av asfalt, stenar demonterats och ny fartbula anlagts
- Målerikonsult för inventering och offertunderlag till målnings- och underhållsarbeten har anlåtats
- Målningsarbeten Etapp 1 har genomförts i trappuppgångarna 5, 7, 9 och 4 samt ny dörr i port 4
- Ny energideklaration har upprättats
- Föreningen har under året drabbats av fyra vattenskador
- Översyn, utökning och uppmärkning av sopkärl har genomförts
- Åtgärder för att komma till rätta med olovlig parkering på gården har påbörjats
- Omförhandling av bredbandsavtalet med All Tele/A3 har genomförts med mål om nytt avtal fr o m 2021 på 5 år

Ingen höjning av årsavgifterna har skett under året.

#### Kommande åtgärder

I vår rullande 5-åriga underhållsplan finns följande större åtgärder:  
Målningsarbeten Etapp 2, balkonger, trä- och plåtdetaljer på fasaden  
Målningsarbeten Etapp 3, balkonger, trä- och plåtdetaljer på fasaden  
Översyn av fastighetens uppvärmning  
Översyn och renovering av gårdens lekplatser  
Låsbar cykelparkering  
Laddstolpar till bilar

Vid denna årsrapports presentation är fortfarande den slutliga effekten av Corona Viruset (COVID-19) fortfarande oklar. Under 2020 och fortfarande i inledningen av 2021 har den haft en mindre påverkan på bostadsrättsföreningens förvaltning. Styrelsen har anpassat sitt uppdrag att förvalta föreningen i rådande situation och fortsatt genomfört de åtgärder som krävs med hänsyn att begränsa för smittorisker. Exempelvis hölls vår stämma utomhus i maj, vi ställde in vårens städdag och anpassade aktiviteterna under hösten städdag.

**BRF Hägerstenshöjden**

769601-2637

**Medlemsinformation**

Föreningen hade 2020-12-31 totalt 98 medlemmar.  
Två medlemmar innehar reverslån i föreningen

**Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Birgitta Enlund, ordförande

Daniel Sommerfeld, vice ordförande

Kristofer Åkesson, sekreterare

Patrik Karlsson, ledamot

Ellinor Crafoord, suppleant, avgick 2020-08-18

Tobias Hause, suppleant,

Lidia Ledent, Ledamot

Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden.

**Valberedning**

Caisa Jacobson

Patrik Eriksson

**Arvoden**

Styrelsen har inte tagit ut något arvode under året.

**Revisor**

Föreningens externa revisor har varit Tobias Berglund, Carlsson & Partners

**Föreningsstämmor**

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 17 maj 2020.

**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 6 lägenheter överlåtits.

KÅ

Genomsnittligt försäljningspris har varit 55 656 kronor per kvm motsvarande siffra är 56 368 kr för år 2019

#### Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Barnbidraget 2 i Stockholm. Markarealen uppgår till 12 045 m<sup>2</sup>.

Fastigheten består av 65 bostadslägenheter. En mindre lokal och 4 förråd är uthyrda.

Byggnadernas totala area är 7432 m<sup>2</sup> varav 5267 m<sup>2</sup> 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 2020-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 16 533 380 kronor. Skuldsättning uppgår till 3 139 kr/kvm.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2020-12-31 enligt följande:

Byggnad 70 000 000    Mark 54 600 000    Totalt 124 600 000

KÅ J

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Årsavgift/kvm					
bostadsrättsyta	630	630	630	630	630
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 139	3 139	3 139	3 147	3 147
Soliditet %	81	81	81	81	79
Nettoomsättning	3 736	3 738	3 732	3 725	3 722
Resultat efter finansiella poster	-689	86	121	107	323

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 786 261	1 550 449	582 754	86 420
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			86 420	-86 420
Förändring fond yttre underhåll		373 800	-373 800	
Årets resultat				-688 958
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 786 261</b>	<b>1 924 249</b>	<b>295 374</b>	<b>-688 958</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	295 374
Årets resultat	-688 958
<i>Summa</i>	<i>-393 584</i>

*Förslag till disposition:*

I anspråktagande av fond för yttre underhåll	-616 700
Avsättning till fond för yttre underhåll	373 800
Balanseras i ny räkning	-150 684
<i>Summa</i>	<i>-393 584</i>

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

*ki*

## RESULTATRÄKNING

	1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Föreningens intäkter	2	3 736 062	3 738 075
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 736 062</b>	<b>3 738 075</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-659 314	-482 092
Driftskostnader	4	-1 979 933	-2 152 428
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-347 499	-162 556
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 190 291	-675 279
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 177 037</b>	<b>-3 472 355</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-440 975</b>	<b>265 720</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	41 340	41 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-289 323	-220 640
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-247 983</b>	<b>-179 300</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-688 958</b>	<b>86 420</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-688 958</b>	<b>86 420</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-688 958</b>	<b>86 420</b>

ki di

# BALANSRÄKNING

1

2020-12-31

2019-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	9	76 552 474	76 902 095
Inventarier, verktyg och installationer	10	7 779 318	8 619 988
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>84 331 792</i>	<i>85 522 083</i>

### Summa anläggningstillgångar

84 331 792

85 522 083

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Fordran årsavgifter		70 677	57 608
Reversfordran	11	1 033 380	1 033 380
Övriga fordringar		303	296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	125 711	92 033
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 230 071</i>	<i>1 183 317</i>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		4 265 571	3 552 035
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 265 571</i>	<i>3 552 035</i>

### Summa omsättningstillgångar

5 495 642

4 735 352

## SUMMA TILLGÅNGAR

89 827 434

90 257 435

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	13	69 752 881	69 752 881
Ej inbetalda insatshöjningar (reverser)		1 033 380	1 033 380
Fond för yttre underhåll		1 924 249	1 550 449
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>72 710 510</i>	<i>72 336 710</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		295 374	582 754
Årets resultat		-688 958	86 420
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-393 584</i>	<i>669 174</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>72 316 926</b>	<b>73 005 884</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	16 533 380	16 533 380
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 533 380</b>	<b>16 533 380</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från medlemmar		17 464	-
Leverantörsskulder		400 051	193 260
Skatteskulder		170 956	170 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	388 657	353 956
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>977 128</b>	<b>718 171</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 827 434</b>	<b>90 257 435</b>

KS  
li



## NOTER

### Not 1 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	10-30 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 ianspråkta medel från fonden för yttre underhåll.

Ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgift bostäder	3 312 324	3 312 324
Avgift TV, Bredband, telefoni	175 500	175 500
Hysesintäkt garage	74 200	76 800
Hysesintäkt parkeringsplats	125 500	126 000
Hysesintäkt lokal	39 000	39 600
Avgift överlåtelse av bostad	7 140	4 599
Avgift pantsättning	474	948
Övriga intäkter	1 924	10
	3 736 062	3 738 075

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer markytor	89 174	99 350
Hissunderhåll, grundservice	21 230	35 279
Löpande reparationer	105 870	89 656
Ventilation, reparationer	48 825	219 800
El, reparationer	5 689	3 025
Fastigheten, reparationer	388 526	34 982
Summa	659 314	482 092

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städ	149 268	150 484
Sophämtning och renhållning	31 779	53 213
Hissar, besiktningar och reparationer	15 259	4 151
Trädgårdsskötsel/snöröjning	169 626	280 336
El fastigheten	148 634	171 198
Fastighetsförsäkring	71 168	68 129
Fastighetsskatt	86 906	85 478
Vatten/hushållsavfall	218 085	167 630
Fjärrvärme, Fortum	869 664	936 425
Bredband, TV, telefone	175 500	175 500
Ventilation, besiktningar och reparationer	27 514	43 984
Inspektion skadedjur	16 530	15 900
Summa	1 979 933	2 152 428

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Korttidsinventarier 3 år	19 678	13 494
Adm/kontorsmat/dat	7 527	8 391
Revisorsarvode	30 188	26 750
Redovisningstjänster	95 100	88 100
Övriga förvaltningskostnader	20 625	
Bankkostnader	3 575	4 950
Styrelseomkostnader	110	11 980
Övriga externa tjänster	19 820	8 890
Konsultarvode	150 876	
	347 499	162 555

KS

## BRF Hägerstenshöjden

769601-2637

## Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	349 621	349 621
Anläggningar	805 626	290 614
Inventarier	35 044	35 044
	1 190 291	675 279

## Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar som är omsättningstillgång	41 340	41 340

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader lån	271 788	199 719
Kreditavgift Danske Bank		5 000
Räntekostnader Reverslån	15 943	14 854
Räntekostnader Skattekonto	1 086	205
Övr finansiella kostnader	506	862
Räntekostnader övrigt	289 323	220 640

## Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 954 495	85 954 495
Utgående anskaffningsvärden	85 954 495	85 954 495
	-9 052 400	-8 702 779
Ingående avskrivningar		
Förändringar av avskrivningar	-349 621	-349 621
Årets avskrivningar	-9 402 021	-9 052 400
Utgående avskrivningar		
<b>Redovisat värde</b>	<b>76 552 474</b>	<b>76 902 095</b>

## BRF Hägerstenshöjden

769601-2637

Not 10	Anläggningar, maskiner och inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 451 653	10 236 653
	Förändringar av anskaffningsvärden	-	215 000
	Inköp	10 451 653	10 451 653
	Utgående anskaffningsvärden	-1 831 665	-1 506 007
	Ingående avskrivningar		
	Förändringar av avskrivningar	-840 670	-325 658
	Årets avskrivningar	-2 672 335	-1 831 665
	Utgående avskrivningar		
	<b>Redovisat värde</b>	<b>7 779 318</b>	<b>8 619 988</b>

## Not 11 Skuld till kreditinstitut

	2020	2019
Lån Danske Bank	15 500 000	15 500 000
Reverslån SEB	1 033 380	1 033 380
	16 533 380	16 533 380

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Försäkring	73 313	71 168
Alltele	14 625	14 625
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 370	6 240
Övriga förutbetalda kostnader	31 403	
Summa	125 711	92 033

## Not 13 Inbetalda Insatser

	2020-12-31	2019-12-31
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	<b>69 752 881</b>	<b>69 752 881</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Förutbetalda avgifter & Hyror	308 740	308 740
Uppl övriga kostnader	34 987	13 088
Uppl arvoden till revisor	28 000	25 000
Upplupna utgiftsräntor	16 930	7 128
Summa	388 657	353 956

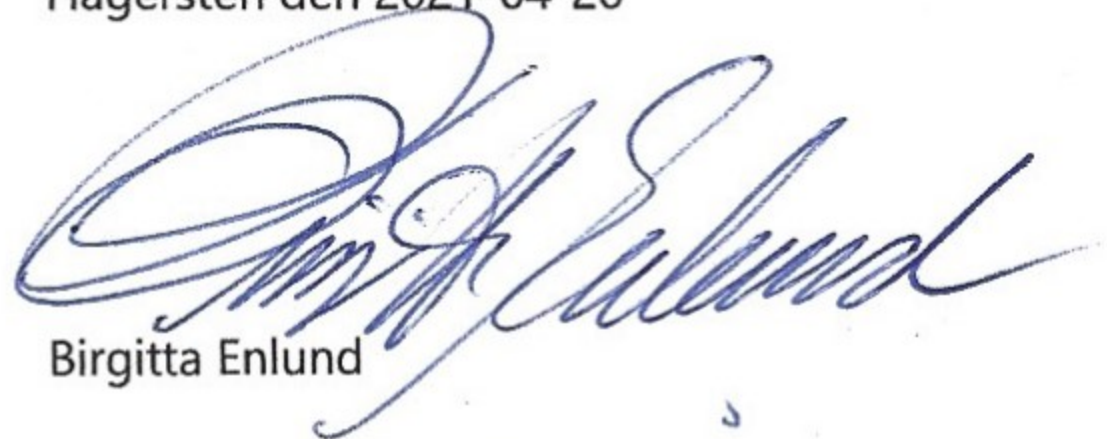
## Not 15 Övriga ställda panter

	2020	2019
Pantbrev Sthlm Barnbidraget 2	32 145 000	32 145 000

ki di

UNDERSKRIFTER


Hägersten den 2021-04-26



Birgitta Enlund



Daniel Sommerfeld



Kristofer Åkesson

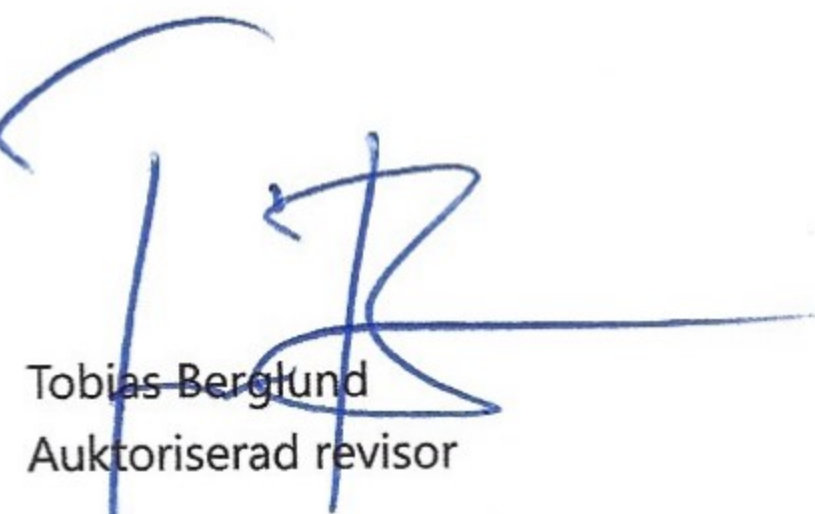


Patrik Karlsson



Lidja Ledent

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-17



Tobias Berglund  
Auktoriserad revisor