

Årsredovisning

BRF Hägerstenshöjden

769601-2637

Styrelsen för BRF Hägerstenshöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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	13

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

- Projekt "Laddinfrastruktur" på plats med 30 ladd platser och med Naturvårdsverkets bidrag
- Målning etapp II klart
- Planering för målning etapp III balkonger med start 2023
- Arborist har sett över och beskurit träd
- Lekplatsen renoverad och uppdaterad och med ny "sandmatta"
- Städ dagar vår och höst genomförda
- Rensning av brunnar på gården genomfört
- Nummerskylt port 4 under belysningen
- Ellevio har bytt ut samtliga elmätare
- Ventilationsgenomgång i port 12 planerad och slutförd i januari 2023
- Projektstart för översyn av uppvärmningen
- Skyddsrumsgenomgång av MSB
- Trädgårdsgruppen insats för miljön på gården

En höjning av årsavgifterna har skett under året fr o m 2022-10-01 med 2,5%.

Kommande åtgärder

I den rullande 5-åriga underhållsplanen finns följande större åtgärder:

- Översyn och uppgradering av fastighetens uppvärmning och energiförsörjning
- Målningsarbeten Etapp III under år 2023
- Stamspolning 2023
- Målning etapp IV fönster i 5,7 och 9
- Fortsatt översyn och uppgradering av gårdens disposition, inramningar och planteringar
- Cykelparkering

Medlemsinformation

Föreningen hade 2022-12-31 totalt 100 medlemmar.

Två medlemmar innehar reverslån i föreningen

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Birgitta Enlund, ordförande

Tobias Hause, vice ordförande

Nils Suneson, sekreterare

Pia Rosenblad, ledamot

Hampus Malm, ledamot

Mikaela Larsson, suppleant

Charlotte Edell, suppleant

Styrelsen har under 2022 haft 13 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Caisa Jacobson

Patrik Eriksson

Arvoden

Stämman beslutade i juni 2021 om arvode till styrelsen om totalt kronor 65 000.

Styrelsen har i maj 2022 tagit ut arvode för verksamhetsåret 2021. På motsvarande sätt kommer styrelsen att ta ut arvode för verksamhetsåret 2022 efter stämman i maj 2023.

Revisor

Föreningens externa revisor har varit Tobias Berglund, Carlsson & Partners.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 19 maj 2022.

Förvaltning

- Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel har utförts av styrelsen
- Ekonomisk förvaltning har utförts av Ekonomiteamet i Stockholm AB
- Föreningens bank är Danske Bank AB
- Kontroll av värme- och ventilationsanläggningarna har utförts av Klimatbolaget AB
- Städning har utförts av Novotex Elite AB
- Trädgårdsskötsel har utförts av Bucerius AB
- Snöröjning och sandning har utförts av PREko Mark AB
- Maskinparken i tvättstugor har servats av AT-drift
- Hissarna har inspekterats och servats av Stockholm Hiss och Elteknik AB
- Brandinspektion för brandskydd har utförts av Brandsäkra Norden AB
- Inspektion och sanering av skadedjur har utförts av Anticimex AB
- Bredband, TV och telefoni har levererats av Bredband2 och SAPP
- Fjärrvärme har levererats av Stockholm Exergi AB
- El och elnät har tillhandahållits av Fortum AB respektive Ellevio AB
- Vatten har levererats av Stockholm Vatten AB

- Rör och brunnar har servats av Rörkåren AB
- Elunderhåll har tillhandahållits av Kilanders El AB
- Sopor och avfall har hämtats av Stockholm Vatten AB
- Nyckelservice har tillhandahållits av Axlås Solidlås AB
- Konsultstöd i upphandling av målning har tillhandahållits av AA Målerikonserterna AB
- Arboristkunskap och åtgärder har levererats av Nordisk Trädvård och Trädfällning
- Electro Stockholm AB har levererat och installerat ladd infrastruktur

Styrelsen riktar ett stort tack till alla medlemmar som på olika vis deltagit i arbetet med förvaltning och underhåll i föreningen. Ett särskilt tack till projektgruppen för "Laddinfrastruktur", som är ett bra exempel på hur medlemmars engagemang och arbetsinsats driver förändring och förbättring framåt i föreningen. Det är ett värdefullt engagemang som är mycket viktigt för att förvaltningen av vår bostadsrättsförening kan genomföras på ett så bra och kostnadseffektivt sätt som möjligt.

Överlåtelser

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 6 lägenheter överlåtit.

Genomsnittligt försäljningspris har varit 64 432 kronor per kvm motsvarande siffra är 59 755 kr för år 2021.

Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Barnbidraget 2 i Stockholm. Markarealen uppgår till 12 045 m².

Fastigheten består av 65 bostadslägenheter. En mindre lokal och 3 förråd är uthyrda.

Byggnadernas totala area är 7432 m² varav 5253 m² lägenhetsyta.

Inom fastigheten finns 50 parkeringsplatser, varav 16 i garage.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Medlemskap

Föreningen är medlem i branschorganisationen Bostadsrätterna.

Fastighetslån och taxeringsvärde

Per 2022-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 16 533 380 kronor. Skuldsättning uppgår till 2 951 kr/kvm och nettoskuldsättningen till 1 904 kr/kvm. (OBS föreningens lån är 15 500 000 eftersom 1 033 380 är netto noll då det är utlånat till två medlemmar)

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2022-12-31 enligt följande:

Byggnad 100 000 000 Mark 104 000 000 Totalt 204 000 000

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	662	650	630	630
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 139	3 139	3 139	3 139
Soliditet %	80	81	81	81
Nettoomsättning	3 986	3 850	3 736	3 738
Resultat efter finansiella poster	-532	-12	-689	86

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 786 261	1 681 349	-150 683	-12 438
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-12 438	12 438
Förändring fond yttre		315 652	-315 652	
Årets resultat				-532 341
Belopp vid årets utgång	70 786 261	1 997 001	-478 773	-532 341

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-478 773
Årets resultat	-532 341
<i>Summa</i>	<i>-1 011 114</i>

Förslag till disposition:

lanspråktagande från yttre fond	-636 939
Avsättning till fond för yttre underhåll	373 800
Balanseras i ny räkning	-747 975
<i>Summa</i>	<i>-1 011 114</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Föreningens intäkter	2	3 988 307	3 849 683
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 988 307	3 849 683
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	3	-798 514	-377 725
Driftskostnader	4	-2 368 105	-2 240 395
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-319 351	-170 216
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-809 933	-812 649
Summa rörelsekostnader		-4 295 903	-3 600 985
Rörelseresultat		-307 596	248 698
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	53 199	41 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-277 944	-302 476
Summa finansiella poster		-224 745	-261 136
Resultat efter finansiella poster		-532 341	-12 438
Resultat före skatt		-532 341	-12 438
Årets resultat		-532 341	-12 438

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	9	75 853 232	76 202 853
Inventarier, verktyg och installationer	10	7 150 978	7 386 290
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>83 004 210</i>	<i>83 589 143</i>
Summa anläggningstillgångar		83 004 210	83 589 143
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran årsavgifter		44 777	52 339
Reversfordran	11	1 033 380	1 033 380
Övriga fordringar		94 931	508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	129 021	120 555
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 302 109</i>	<i>1 206 782</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 193 245	4 927 398
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 193 245</i>	<i>4 927 398</i>
Summa omsättningstillgångar		6 495 354	6 134 180
SUMMA TILLGÅNGAR		89 499 564	89 723 323

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		1 997 001	1 681 349
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>72 783 262</i>	<i>72 467 610</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-478 773	-150 683
Årets resultat		-532 341	-12 438
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 011 114</i>	<i>-163 121</i>
Summa eget kapital		71 772 148	72 304 489
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	16 533 380	16 533 380
Summa långfristiga skulder		16 533 380	16 533 380
Kortfristiga skulder			
Förskott från medlemmar		100	5 397
Leverantörsskulder		589 666	268 095
Skatteskulder		171 557	174 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	432 713	436 979
Summa kortfristiga skulder		1 194 036	885 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 499 564	89 723 323

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 ianspråka medel från fonden för yttre underhåll.

Ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Årsavgift bostäder	3 499 710	3 435 460
Avgift TV, Bredband, telefoni	205 920	175 500
Hysesintäkt garage	90 750	71 175
Hysesintäkt parkeringsplats	149 950	124 825
Hysesintäkt lokal	30 000	31 900
Avgift överlåtelse av bostad	8 505	9 625
Avgift pantsättning	1 458	
Övriga intäkter	2 010	1 200
	3 988 307	3 849 683

Not 3 Underhållskostnader		
	2022	2021
Löpande reparationer markytor	116 036	53 713
Hissunderhåll, grundservice	28 917	40 565
Löpande reparationer	113 139	151 511
Ventilation, reparationer	29 652	121 607
El, reparationer	42 770	5 894
Fastigheten, reparationer	468 000	4 435
Summa	798 514	377 725

Not 4 Driftskostnader		
	2022	2021
Städ	187 500	178 466
Sophämtning och renhållning	46 534	33 024
Hissar, besiktningar och reparationer	18 634	10 006
Trädgårdsskötsel/snöröjning	185 720	200 226
El fastigheten	336 000	227 551
Fastighetsförsäkring	76 130	73 313
Fastighetskatt	89 459	93 532
Vatten/hushållsavfall	235 535	213 473
Fjärrvärme, Fortum	995 306	1 018 085
Bredband, TV, telefone	176 595	175 500
Inspektion skadedjur	18 662	17 219
Kostnader elstolpar (parkering)	2 030	–
Summa	2 368 105	2 240 395

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader		
	2022	2021
Korttidsinventarier 3 år	3 190	4 790
Adm/kontorsmat/dat	707	657
Revisorsarvode	25 312	28 250
Redovisningstjänster	95 100	95 100
Bankkostnader	3 781	3 710
Övriga externa tjänster	12 425	10 525
Konsultarvode	90 563	4 250
Brandskyddsarbete	23 370	22 934
Styrelsearvode	64 903	
	319 351	170 216

Not 6		Avskrivningar	
		2022	2021
Byggnader		349 621	349 621
Anläggningar		307 421	311 387
Inventarier		152 891	151 641
		809 933	812 649

Not 7		Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	
		2022	2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar som är omsättningstillgång		53 199	41 340

Not 8		Räntekostnader och liknande resultatposter	
		2022	2021
Räntekostnader lån		258 494	285 093
Räntekostnader Reverslån		17 400	16 463
Räntekostnader Skattekonto		2 050	920
		277 944	302 476

Not 9		Byggnader och mark	
		2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		85 954 495	85 954 495
Utgående anskaffningsvärden		85 954 495	85 954 495
Ingående avskrivningar		-9 751 642	-9 402 021
<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
Årets avskrivningar		-349 621	-349 621
Utgående avskrivningar		-10 101 263	-9 751 642
Redovisat värde		75 853 232	76 202 853

Not 10		Anläggningar, maskiner och inventarier	
		2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		10 521 653	10 451 653
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>			
Inköp		225 000	70 000
Utgående anskaffningsvärden		10 746 653	10 521 653
Ingående avskrivningar		-3 135 363	-2 672 335
<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
Årets avskrivningar		-460 312	-463 028
Utgående avskrivningar		-3 595 675	-3 135 363
Redovisat värde		7 150 978	7 386 290

Not 11		Skuld till kreditinstitut	
		2022	2021
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	
		2022	2021
Försäkring		82 801	76 130
Bredband 2		14 625	14 625
Medlemsavgift Bostadsrätterna		6 530	6 430
Övriga förutbetalda kostnader		25 065	23 370
Summa		129 021	120 555

Not 13		Inbetalda Insatser	
		2022-12-31	2021-12-31
Insatser		15 006 000	15 006 000
Beslutade insatshöjningar		46 612 261	46 612 261
Beslutade insatshöjningar, ännu ej betalda insatshöjningar		-1 033 380	-1 033 380
Upplåtelse-avgifter		9 168 000	9 168 000
Summa		69 752 881	69 752 881

Not 14		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
		2022	2021
Förutbetalda avgifter & Hyror		347 057	332 389
Uppl övriga kostnader		33 513	45 171
Uppl arvoden till revisor		30 000	30 000
Upplupna utgiftsräntor		22 143	29 419
Summa		432 713	436 979

Not 15 Övriga ställda panter

	2022	2021
Pantbrev Sthlm Barnbidraget 2	32 145 000	32 145 000

UNDERSKRIFTER

Hägersten den

Birgitta Enlund

Tobias Hause

Pia Rosenblad

Nils Suneson

Mikaela Larsson
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Nils Suneson

Styrelseledamot

Serienummer: 19830102xxxx

IP: 88.129.xxx.xxx

2023-04-26 18:48:45 UTC



BIRGITTA ENLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 19510508xxxx

IP: 88.129.xxx.xxx

2023-04-26 19:24:49 UTC



Pia Maud Maria Rosenblad

Styrelseledamot

Serienummer: 19790929xxxx

IP: 88.129.xxx.xxx

2023-04-26 20:23:47 UTC



TOBIAS HAUSE

Styrelseledamot

Serienummer: 19771103xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2023-04-27 07:21:19 UTC



MIKAELA LARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19710805xxxx

IP: 159.190.xxx.xxx

2023-04-27 07:21:39 UTC



TOBIAS BERGLUND

Revisor

Serienummer: 19800110xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-04-27 08:10:27 UTC



Penneo dokumentnyckel: N3EHM-IT33Q-WE473-KIEKI-Q1GH7-T5HF

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>