

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

### Innehåll

### Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Styrelsen för Brf Mariehällshöjden, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 38 stycken bostadslägenheter i flerfamiljshus.

#### Bostadsfördelning:

20 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

17 st 4 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 2 713 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 65 889 000 kr, varav mark 24 280 000 kr och byggnad 41 609 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

### Fastighetsförvaltning

Under 2016 har fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning utförts av Nordstaden Stockholm AB.

### Medlemsinformation

Under 2016 skedde 7 st överlåtelse av föreningens lägenheter varav 6 st genom köp och 1 st genom arv. För de 6 lägenheter som överlätits genom köp har det genomsnittliga försäljningspriset varit 59 788 kr/kvm.

Medlemsantal vid årets början var 56 st, nu vid årets slut är medlemsantalet 55 st.

### Renovering och reparationer

Under året har föreningen utfört planerat underhåll avseende den sista delen av målning och förbättringsarbete av entrépartierna i radhuslängorna vad gäller balkonger, ytterdörrar samt trä- och ståldetaljer.

Därtill genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK), med efterföljande åtgärder, och stamspolning.

### Gemensamma aktiviteter

Två städdagar har hållits under året, dels vårstädning och dels höststädning.

### El-avläsning

Den automatiska avläsning som går digitalt direkt till vår ekonomiska förvaltare har fungerat bra och kan nu sägas vara fullt implementerat.

### Omläggning av lån

Under 2016 omförhandlades ytterligare ett lån om 8 250 000 kr. Räntan justerades därmed från 4,31 % till 0,97 % för detta lån.

### Progressiva avskrivningar

Med anledning av förändringen av avskrivningsprinciperna såg den tidigare styrelsen över avskrivningsperioden för de olika komponenterna i fastigheterna, såsom stomme, ventilation med mera. Styrelsen kunde då konstatera att föreningen under en tioårsperiod haft en lägre avskrivningskostnad med de numer otillåtna progressiva avskrivningarna jämfört med vad de linjära avskrivningarna innebär.

# Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Den tidigare styrelsen beslutade därför att eftersom vi har haft en för låg avskrivningskostnad under en tioårsperiod, så kommer vi under den kommande tioårsperioden successivt anpassa avgiftsnivån till en som innebär att föreningens kostnaderna inklusive kostnader för linjära avskrivningar täcks det tionde året. Det vill säga att föreningen når ett nollresultat det tionde året. Nuvarande styrelse har inte gjort annan bedömning än att anpassningen av avgiftsnivån ska fortsätta.

## Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Genomsnittlig skuldränta %	2,19%	3,36%	3,36%	3,57%	3,48%	3,61%	2,56%
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9 764	9 764	9 764	9 764	9 764	9 764	9 764
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	40,2%	51,71%	51,71%	51,71%	50,63%	50,63%	50,63%
Fastighetens belåningsgrad%	28,56%	28,8%	28,18%	28,17%	28,14%	28,16%	28,08%
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	694	668	668	668	668	668	668

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

## Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman, den 19:e maj 2016 och påföljande konstituerande sammanträde den 30:e maj 2016 haft följande sammansättning:

Anders Andersson ledamot, ordförande  
Maria Spångberg, ledamot  
Roger Thor, ledamot, fastighet, nycklar

Martin Hagforsen, suppleant, ekonomi, hemsida  
Petra Sjöblom, suppleant, sekreterare

I och med förtida avgångar från styrelsen kallade styrelsen till extra föreningsstämma den 21 september 2016. Anders Andersson och Maria Spångberg avgick medan Rickard Berg och Jacob Ceder tillträdde. Styrelsen antog därefter följande sammansättning:

Martin Hagforsen, Ledamot, ordförande  
Petra Sjöblom, Ledamot, sekreterare  
Jacob Ceder, Ledamot, ekonomi  
Rickard Berg, Ledamot, fastighet och hemsida

Roger Thor, Suppleant, nycklar och fastighet

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har hållit 9 st. protokollförda sammanträden samt ett flertal informella möten och en föreningsstämma och en extra föreningsstämma under verksamhetsåret.

Arvode till styrelsen har enligt beslut på 2016 år stämman utgått med ett prisbasbelopp om 44 300 kronor.

## Revisorer

Ordinarie revisor för föreningen är  
BDO Mälardalen AB  
Huvudansvarig Johan Wall

## Valberedning

2016 års valberedning har bestått av Britt Andersson, Ann-Charlott Keymer & Anna-Lena Wåhlin (den sistnämnda invald vid den extra föreningsstämman).

## Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket sedan den 2:a juli 2002.

## Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick per den 31 december till 26 488 750 kr. Lånen är fördelade på tre lån hos Handelsbanken och Nordea. Lånens räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av tilläggsupplysningarna.

# Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

## Flerårsjämförelse\*

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 222 641	2 135 060	1 961 308	2 181 321	2 102 580
Res. efter finansiella poster	-274 833	-780 836	-600 454	-46 087	-55 349
Soliditet (%)	70,88	71,01	71,28	71,50	71,48

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre- fond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	58 500 000	7 700 000	1 296 006	-1 634 083
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			153 672	-153 672
Inanspråkstagande av yttre fond			-633 165	633 165
Årets förlust				-274 833
Belopp vid årets utgång	58 500 000	7 700 000	816 513	-1 429 423

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens  
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserad förlust

-1 154 590

årets förlust

-274 833

-1 429 423

Styrelsen föreslår att

Reservering till yttre fonden

-197 667

i ny räkning överföres

-1 231 756

-1 429 423

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande  
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Mariehällshöjden**

Org.nr. 769607-8091

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>2 222 641</u>	<u>2 135 060</u>
		2 222 641	2 135 060
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-299 153	-72 433
Drift	3	-875 669	-1 365 279
Administration	4	-118 423	-119 753
Fastighetsavgift		-48 184	-47 234
Avskrivningar	5	<u>-576 800</u>	<u>-571 208</u>
		-1 918 229	-2 175 907
<b>Rörelseresultat</b>		304 412	-40 847
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	84
Räntekostnader		<u>-579 245</u>	<u>-740 073</u>
		-579 245	-739 989
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-274 833	-780 836
<b>Årets resultat</b>		<u>-274 833</u>	<u>-780 836</u>

**Brf Mariehällshöjden**

Org.nr. 769607-8091

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2016-12-31

2015-12-31

5

91 873 201

91 873 201

92 226 291

92 226 291

**Summa anläggningstillgångar**

91 873 201

92 226 291

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

53 163

103 624

156 787

24 237

101 030

125 267

**Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank**

492 709

492 709

390 543

390 543

**Summa omsättningstillgångar**

649 496

515 810

**SUMMA TILLGÅNGAR****92 522 697****92 742 101**

**Brf Mariehällshöjden**

Org.nr. 769607-8091

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**Medlemsinsatser  
Upplåtelseavgifter  
Fond för yttre underhåll

2016-12-31

2015-12-31

Not

58 500 000  
7 700 000  
816 513  

---

67 016 51358 500 000  
7 700 000  
1 296 006  

---

67 496 006**Fritt eget kapital**Balanserat resultat  
Årets resultat-1 154 590  
-274 833  

---

-1 429 423-853 246  
-780 837  

---

-1 634 083**Summa eget kapital**

---

65 587 090

---

65 861 923**Långfristiga skulder**Fastighetslån  
Summa långfristiga skulder

6

---

26 488 750  

---

26 488 750

---

26 488 750  

---

26 488 750**Kortfristiga skulder**Leverantörsskulder  
Aktuell skatteskuld  
Övriga skulder  
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Summa kortfristiga skulder72 165  
118 593  
16 514  
239 585  

---

446 85775 526  
93 480  
17 384  
205 038  

---

391 428**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

---

92 522 697

---

92 742 101

# Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. (K3)

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktssredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme, byggnad, fastighet och fasad	200
Stomme, tak, stammar och balkong	100
Konstruktion, fönster ventilation	100
Spiskåpor samt ventilation	10
Trädgårdsanläggning	10

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter övrigt	4 244	10 500
Elintäkter	198 267	158 579
Årsavgifter bostäder	1 879 254	1 830 672
Hysesintäkter p-platser	123 770	119 113
Överlåtelseavgift	9 996	5 562
Pantsättningsavgift	7 110	10 634
	<hr/> 2 222 641	<hr/> 2 135 060

Not 3 Drift	2016	2015
Underhåll	46 332	633 165
Inköp av material	3 832	4 832
Snöröjning/fas.skötsel	65 652	53 142
Övrig skötsel	16 559	219
Fastighetsel	464 038	398 323
Vattenavgifter	65 044	58 896
Sophämtning	61 047	52 373
Fastighetsförsäkring	26 539	27 023
Kabeltv	9 852	9 848
Förvaltning	116 774	127 458
	<hr/> 875 669	<hr/> 1 365 279



**Brf Mariehällshöjden**

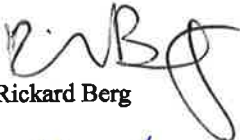
Org.nr. 769607-8091

**NOTER**

<b>Not 4 Administration</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Kreditupplysning	2 626	1 250
Telekommunikation	7 849	7 066
Medlemsavgift	4 950	3 464
Datakommunikation	363	363
Kostnad för styrelse	0	3 835
Föreningsstämma	0	3 779
Överlåtelse/pantsättningskostnad	6 815	15 692
Övrig administration	18 327	26 940
Styrelsearvode, soc.avg	56 618	57 364
Revisonsarvode	20 875	0
	<u>118 423</u>	<u>119 753</u>
<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	94 239 507	94 239 507
Inköp	223 710	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>94 463 217</u>	<u>94 239 507</u>
Ingående avskrivningar	-2 013 216	-1 442 008
Årets avskrivningar	-576 800	-571 208
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 590 016</u>	<u>-2 013 216</u>
Utgående redovisat värde	91 873 201	92 226 291
Redovisat värde byggnader	74 873 201	75 226 291
Redovisat värde mark	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
	91 873 201	92 226 291
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	65 889 000	51 224 000
varav byggnader:	41 609 000	35 037 000
<b>Not 6 Fastighetslån</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Stadshypotek, 0,97%	8 250 000	8 250 000
Nordea, 1,94%	9 150 000	9 150 000
Nordea, 1,21%	9 088 750	9 088 750
	<u>26 488 750</u>	<u>26 488 750</u>
Samtliga lån förfaller till betalning mer än 5 år efter balansdagen.		
<b>Not 7 Ställda säkerheter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000
<b>Not 8 Definition av nyckeltal</b>		
Soliditet		
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

**NOTER**

Bromma *den 4 maj 2017*

  
Rickard Berg



Jacob Ceder

  
Martin Hågforsen

  
Petra Sjöblom

Vår revisionsberättelse har lämnats den *8 maj 2017*.

BDO Mälardalen AB

  
Johan Wall  
Auktoriserad revisor