

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- noter
- underskrifter

2
5
6
8
10

U
107

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för Brf Mariehällshöjden, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 (äkte 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 2017 har fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning utförts av Nordstaden Stockholm AB.

Väsentliga händelser under året

Medlemsinformation

Under 2017 skedde 4 st överlåtelser av föreningens lägenheter varav 4 st genom köp. För de överlåtna lägenheterna har det genomsnittliga försäljningspriset varit 55 120 kr/kvm.

Medlemsantal 2017-12-31, 58 st, föregående år 55 st.

Investeringar

Under året tecknade styrelsen avtal med IP-only om installation av fibernät till samtliga lägenheter. Installationen innebär att medlemmarna nu har tillgång till internet, tv och telefoni via fiber. Detta ger en större valfrihet samtidigt som föreningens attraktionskraft förväntas öka.

Gemensamma aktiviteter

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

Omläggning av lån

Under 2017 omförhandlades ytterligare ett lån om 9 150 000 kr. Räntan justerades därmed från 1,94 % till 0,95 % 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.

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 kostnader 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 skulle fortsätta med en avgiftshöjning för 2018. Dock ser styrelsen en klar resultatförbättring som innebär att framtida höjningar kan komma att skjutas framåt.

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Genomsnittlig skuldränta %	1,18%	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	9 764
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	40,2%	40,2%	51,71%	51,71%	51,71%	50,63%	50,63%	50,63%
Fastighetens belåningsgrad%	28,63%	28,56%	28,8%	28,18%	28,17%	28,14%	28,16%	28,08%
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	707	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 23:e maj 2017 och påföljande konstituerande sammanträde den 7:e juni 2017 haft följande sammansättning:

Martin Hagforsen, ordinarie ledamot (ordförande)
Kristaps Prusis, ordinarie ledamot (ekonomi)
Rickard Berg, ordinarie ledamot (fastighet)
Jacob Ceder, ordinarie ledamot, (sekreterare samt webbansvarig)
Ingemar Larsson, suppleant

Jacob Ceder avgick från styrelsen vid årsskiftet.

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

Styrelsen har hållit (10) st. protokollförda sammanträden samt ett flertal informella möten och en föreningsstämma under verksamhetsåret.

Arvode till styrelsen har enligt beslut vid stämman 2017 utgått med ett prisbasbelopp om 45 500 kronor.

Revisorer

Ordinarie revisor för föreningen är
BDO Mälardalen AB
Huvudansvarig Johan Wall

Valberedning

2017 års valberedning har bestått av Ann-Charlott Keymer & Anna-Lena Wählin.

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.

Företagets säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Flerårsjämförelse*

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 289 266	2 222 641	2 135 060	1 961 308	2 181 321
Res. efter finansiella poster	329 670	-274 833	-780 836	-600 454	-46 087
Soliditet (%)	70,96	70,88	71,01	71,28	71,50

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Mariehällshöjden
Org.nr. 769607-8091

Flerårsjämförelse*

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 289 266	2 222 641	2 135 060	1 961 308	2 181 321
Res. efter finansiella poster	329 670	-274 833	-780 836	-600 454	-46 087
Soliditet (%)	70,96	70,88	71,01	71,28	71,50

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	58 500 000	7 700 000	816 513	-1 429 423
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			197 667	-197 667
Årets vinst				329 670
Belopp vid årets utgång	58 500 000	7 700 000	1 014 180	-1 297 420

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust

-1 627 090

årets resultat

329 670

-1 297 420

Styrelsen föreslår att

Reservering till yttre fond

-197 667

i ny räkning överföres

-1 099 753

-1 297 420

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

Brf Mariehällshöjden
Org.nr. 769607-8091

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 289 266</u> 2 289 266	<u>2 222 641</u> 2 222 641
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-88 992	-299 153
Drift	3	-803 279	-875 669
Administration	4	-111 720	-118 423
Fastighetsavgift		-49 969	-48 184
Avskrivningar	5	<u>-593 580</u> -1 647 540	<u>-576 800</u> -1 918 229
Rörelseresultat		641 726	304 412
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-312 056</u> -312 056	<u>-579 245</u> -579 245
Resultat efter finansiella poster		329 670	-274 833
Årets resultat		<u>329 670</u>	<u>-274 833</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	<u>91 279 621</u>	<u>91 873 201</u>
		91 279 621	91 873 201
Summa anläggningstillgångar		91 279 621	91 873 201
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		57 378	53 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>111 918</u>	<u>103 624</u>
		169 296	156 787
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 435 059</u>	<u>492 709</u>
Summa kassa och bank		1 435 059	492 709
Summa omsättningstillgångar		1 604 355	649 496
SUMMA TILLGÅNGAR		92 883 976	92 522 697

✓
MH

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 500 000	58 500 000
Upplåtelseavgift		7 700 000	7 700 000
Fond för yttre underhåll		1 014 180	816 513
		<u>67 214 180</u>	<u>67 016 513</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 627 090	-1 154 590
Årets resultat		329 670	-274 833
		<u>-1 297 420</u>	<u>-1 429 423</u>
Summa eget kapital		<u>65 916 760</u>	<u>65 587 090</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	26 488 750	26 488 750
Summa långfristiga skulder		<u>26 488 750</u>	<u>26 488 750</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		96 675	72 165
Aktuell skatteskuld		75 908	118 593
Övriga skulder		29 849	16 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		276 034	239 585
Summa kortfristiga skulder		<u>478 466</u>	<u>446 857</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 883 976	92 522 697



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**

	2017	2016
Hysesintäkter övrigt	4 338	4 244
Elintäkter	208 786	198 267
Årsavgifter bostäder	1 921 638	1 879 254
Hysesintäkter p-platser	142 252	123 770
Överlåtelseavgift	5 562	9 996
Pantsättningsavgift	6 690	7 110
	<u>2 289 266</u>	<u>2 222 641</u>

Not 3 Drift

	2017	2016
Underhåll	0	46 332
Inköp av material	7 274	3 832
Snöröjning/fastighetsskötsel	38 464	65 652
Övrig skötsel	11 692	16 559
Fastighetsel	465 800	464 038
Vattenavgifter	69 243	65 044
Sophämtning	61 064	61 047
Fastighetsförsäkring	28 139	26 539
Kabeltv	10 109	9 852
Förvaltning	111 494	116 774
	<u>803 279</u>	<u>875 669</u>

NOTER

Not 4 Administration		2017	2016
Kreditupplysning		1 313	2 626
Telekommunikation		13 282	7 849
Medlemsavgift		9 372	4 950
Datakommunikation		363	363
Överlåtelse/pantsättningskostnad		6 627	6 815
Övrig administration		10 121	18 327
Styrelsearvode, sociala avgifter		59 736	56 618
Revisionsarvode		10 906	20 875
		<u>111 720</u>	<u>118 423</u>
Not 5 Byggnader och mark		2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde		94 463 217	94 239 507
Inköp		0	223 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>94 463 217</u>	<u>94 463 217</u>
Ingående avskrivningar		-2 590 016	-2 013 216
Årets avskrivningar		-593 580	-576 800
Utgående ackumulerade avskrivningar		<u>-3 183 596</u>	<u>-2 590 016</u>
Utgående redovisat värde		91 279 621	91 873 201
Redovisat värde byggnader		74 276 621	74 873 201
Redovisat värde mark		<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
		91 276 621	91 873 201
<i>Taxeringsvärde</i>			
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:		65 889 000 41 609 000	65 889 000 41 609 000
Not 6 Fastighetslån		2017-12-31	2016-12-31
<i>Lån</i>	<i>Tid för utbyte</i>		
Stadshypotek, 0,97%	2019-09-30	8 250 000	8 250 000
Nordea, 0,95%	2020-05-13	9 150 000	9 150 000
Nordea, 1,21%	2018-06-12	9 088 750	9 088 750
		<u>26 488 750</u>	<u>26 488 750</u>
Not 7 Ställda säkerheter		2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar		27 500 000	27 500 000
Not 8 Definition av nyckeltal			
Soliditet			
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning			

MK

NOTER

Bromma 2018-04-17


Rickard Berg


Kristaps Prusis


Martin Hagforsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2018

BDO Mälardalen AB


Johan Wall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mariehällshöjden,
org.nr 769607-8091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mariehällshöjden för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mariehällshöjden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 9 maj 2018

BDO Mälardalen AB



Johan Wall
Auktoriserad revisor