

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för beslut om årsavgifter.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2001-12-06. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2003-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsförvaltning

Under 2024 har teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel samt ekonomisk förvaltning utförts av Nordstaden Stockholm AB. Från och med 1 januari 2025 har föreningens tekniska förvaltning ink. Fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning övergått till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Hingsten 12 i Stockholms Kommun förvärvades 2001.

Fastighetens byggnader är belägna på adresserna Klintbacken 50-90.

Fastigheten var under 2024 fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret). Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av tre flerbostadshus, en villa med byggår 1929 och två längor med stadsradhus med byggår 2004. Värdeåret är 2004.

Byggnadsytan utgörs av 2 713 kvm lägenhetsyta. Ytor för parkeringsplatser utomhus tillkommer.

Teknisk status

Styrelsen har under året gjort uppföljning av den underhållsplan som föreligger. Upprättad underhållsplan sträcker sig till 2051. En större uppdatering av underhållsplanen kommer genomföras under 2025.

Nedanstående underhållsarbeten har utförts.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2012	Byte samtliga fläktar och flätkåpor i lägenheter
Målningsarbeten	2014	Fönsterpartier och balkongen på villan
Garantiåtgärder	2014	Reparerat balkong och riktat ett flertal kringliggande balkonger vid radhuslängorna
Målningsarbeten	2015-2016	Målning och klotterskydd fasadsocklar Målning ytterdörrar samt trä och metall detaljer kring balkonger och entrépartier vid radhuslängorna
Värmesystem	2019	Ny bergvärmepump till fastighetens värmearläggning
Ventilation	2020	Fläktmotorer samt åtgärder efter OVK
Målningsarbeten	2021	Väggar runt avfallsstationen och vindskyddsplank
Ventilation	2021	Installation yttre fasadfläktar efter radonmätning
Värmesystem	2022	Byte elpanna för varmvatten
Vatten och avlopp	2022	Stamspolning
OVK	2023	OVK, gäller i 6 år
Tak	2023	Samtliga tak besiktigade och mindre risker åtgärdade
Fasad	2023	Inspektion och byta av dilationsfogar på radhuslängorna
Lägenheter	2023	Golv med sättningar har åtgärdats i fyra lägenheter
Lägenheter	2024	Golv med sättningar har åtgärdats i 5 st lägenheter
Fönster klintbacken 90	2024	Renovering av fönster, fönsterdörr och fönsterluckor
Undercentral. värme	2024	Utbyte av slingtankar, värmeväxlare m.m i undercentral
Bergvärmebrunnar	2024	Kompletering med fler bergvärmebrunnar

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter i flerfamiljshus med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas enligt nedan:

2 rok 20 st

3 rok 1 st

4 rok 17 st

Parkering/Garage

Föreningen har 33 parkeringsplatser utomhus, varav 27 med tillhörande motorvärmarstolpe och sex platser med tillhörande laddstation för elbil.

Medlemsinformation

2024-01-01 56 st

2024-12-31 56 st

Under året har 2 överlåtelse skett till ett genomsnittligt försäljningspris om 61 610 (52 991) kr/kvm. Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar under 2024.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Mats Pettersson	Ordförande
Kim Wright	Ledamot
Love Ekstrand	Ledamot
Meisam Tadayon	Ledamot
Andreas Keymer	Ledamot

Lars-Erik Englund	Suppleant
Martin Zaar	Suppleant
Emma Andersson	Suppleant
Louise Grapne	Suppleant

Revisor

Lena Normann Auktoriserad revisor, HQV Stockholm AB

Valberedning

Veronica Skogsberg
Sophie Svedjeby

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden, varav 12 ordinarie sammanträden och ett konstituerande sammanträde.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 genomfördes en omförhandling av ränta för två av föreningens tre lån.

Efter radonmätning vintern 2020/2021 noterades mätvärden över givet gränsvärde i ett antal lägenheter i radhuslängorna. Åtgärder för att ventilerat bort markradon har genomförts under 2021. Yttre fasadfläktar har installerats på väggsöckeln, två stycken på respektive radhuslänga. Under 2022 och 2023 har fortsatt mätningar utförts och fasadfläktarna sitter kvar. Under 2023 har tilluftskanaler rensats för att förbättra luftflödet vartefter ny mätning gjorts i den lägenhet som tidigare visat förhöjda halter. Resultatet från mätningen påvisar fortsatt en lägenhet med förhöjda värden och fortsatta åtgärder planeras under 2024. Åtgärderna för denna lägenhet hade bra resultat och godkända radonvärden uppmättes.

Mätning i en sista återstående lägenhet (mätidosan försvann hos posten 2024) påbörjades hösten 2024 och förväntas klar våren 2025. I den lägenheten finns inga tidigare mätningar.

Inventering av sviktande golv skedde under 2022 i enlighet med stämmobeslutet från extra stämman. Fyra lägenheter åtgärdades under räkenskapsåret efter en upphandling av MZ bygg. Ny inventering gjordes sent under 2023 för prioritering och beslut av åtgärder under 2024. Under 2024 åtgärdades sviktande golv i fem lägenheter. Ny inventering gjordes hösten 2024 och upphandling av de arbetena planeras under 2025.

Föreningens ekonomi**Avgifter**

Styrelsen beslutade om höjning av avgifterna med 7,5 % från 1 januari samt ytterligare en höjning med 5% den 1 juli. Inga ytterligare avgiftshöjningar har ägt rum under året eller är planerade för 2025.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1 630 kronor per bostadslägenhet.

Företagets säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Företagets säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 529 746	3 198 572	2 843 883	2 516 707	2 327 516
Res. efter finansiella poster	-466 308	-295 600	275 301	70 222	40 079
Soliditet (%)	71,04	71,99	72,51	71,82	71,84
Kassalikviditet (%)	37,33	14,25	16,86	32,69	498,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 193	1 082	948		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	87	90		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 035	9 027	9 027		
Sparande (kr/kvm)	267	252	306		
Räntekänslighet (%)	8	8	10		
Energikostnad (kr/kvm)	399	394	238		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2713 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2713 kvadratmeter.

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar 2024 en förlust till följd av ökade kostnader för framförallt ränta och underhållskostnader. För att säkerställa framtida finansiering har styrelsen under förgående år och även under första och andra kvartalet 2024 beslutat om avgiftshöjningar. I samband med att räntorna höjdes började föreningen höja avgiften vilket resulterade i positivt resultat 2022 och negativt resultat 2023 och 2024. Föreningen har under året bundit om två av lånen samt och föreningens tredje lån är idag rörligt. Utifrån de nya räntorna så har föreningen en budget som är i balans under 2025 utan att behöva göra ytterligare avgiftskorrigeringar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	58 500 000	7 700 000	2 016 050	-2 059 261
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			265 974	-265 974
Årets resultat				-466 308
Belopp vid årets utgång	58 500 000	7 700 000	2 282 024	-2 791 543

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust
årets resultat

-2 325 235
-466 308
-2 791 543

Styrelsen föreslår att
Reservering till yttre fond
Anspråkstagande av yttre fond
i ny räkning överföres

265 974
-644 514
-2 413 003
-2 791 543

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 529 746	3 198 572
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>178 867</u>
		3 529 746	3 377 439
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-175 729	-292 638
Drift	3	-2 326 694	-2 035 938
Adminstration	4	-189 904	-145 704
Fastighetsavgift		-61 940	-60 382
Avskrivningar	5	<u>-546 317</u>	<u>-555 624</u>
		-3 300 584	-3 090 286
Rörelseresultat		229 162	287 153
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 618	33 243
Räntekostnader		<u>-737 088</u>	<u>-615 996</u>
		-695 470	-582 753
Resultat efter finansiella poster		-466 308	-295 600
Årets resultat		<u>-466 308</u>	<u>-295 600</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

88 970 887

88 225 954

Summa materiella anläggningstillgångar

88 970 887

88 225 954

Summa anläggningstillgångar

88 970 887

88 225 954

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

39 437

0

Övriga fordringar

185 977

182 999

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

65 079

178 672

Summa kortfristiga fordringar

290 493

361 671

Kassa och bank

Kassa och bank

3 200 267

3 307 785

Summa kassa och bank

3 200 267

3 307 785

Summa omsättningstillgångar

3 490 760

3 669 456

SUMMA TILLGÅNGAR

92 461 647

91 895 410

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	58 500 000	58 500 000
Upplåtelseavgift	7 700 000	7 700 000
Fond för yttre underhåll	2 282 024	2 016 050
Summa bundet eget kapital	68 482 024	68 216 050

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 325 235	-1 763 661
Årets resultat	-466 308	-295 600
Summa fritt eget kapital	-2 791 543	-2 059 261

Summa eget kapital

65 690 481

66 156 789

Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	17 421 599	0
Summa långfristiga skulder		17 421 599	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	6	7 088 750	24 488 750
Leverantörsskulder		1 739 292	560 462
Aktuell skatteskuld		5 909	7 731
Övriga skulder		138	32 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		515 478	649 436
Summa kortfristiga skulder		9 349 567	25 738 621

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

92 461 647

91 895 410

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		229 162	287 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		546 317	555 624
Erhållen ränta m.m.		41 618	33 243
Erlagd ränta		-737 088	-615 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		80 009	260 024
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-39 437	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		110 615	-189 847
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 178 830	444 185
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-167 884	108 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 162 133	622 923
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	-1 291 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 291 250	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		21 599	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		21 599	0
Förändring av likvida medel		-107 518	622 923
Likvida medel vid årets början		3 307 785	2 684 862
Likvida medel vid årets slut		3 200 267	3 307 785

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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.

Intäktsredovisning

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
Värmepump	20
Laddstolpar	5

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Hysesintäkter övrigt	41 604	40 517
Elintäkter	237 751	270 319
Årsavgifter bostäder	2 912 321	2 580 168
Hysesintäkter p-platser	244 061	215 565
Överlåtelseavgift	5 491	3 833
Pantsättningsavgift	3 246	2 898
Bredband	85 272	85 272
	<u>3 529 746</u>	<u>3 198 572</u>

Not 3 Drift	2024	2023
Underhåll	644 514	422 500
Inköp av material	2 300	24 449
Snöröjning/fastighetsskötsel	123 754	64 794
Övrig skötsel	31 605	66 720
Fastighetsel	948 786	945 291
Vattenavgifter	134 862	124 351
Sophämtning	99 832	73 121
Fastighetsförsäkring	47 079	42 764
Kabeltv/bredband	97 808	110 222
Förvaltning	196 154	161 726
	<u>2 326 694</u>	<u>2 035 938</u>

NOTER

Not 4	Administration	2024	2023
	Kreditupplysning	0	376
	Telekommunikation	2 059	2 686
	Medlemsavgift	5 460	5 460
	Överlåtelse/pantsättningskostnad	7 687	3 918
	Övrig administration	70 532	36 764
	Styrelsearvode, sociala avgifter	75 303	69 000
	Revisionsarvode	28 863	27 500
		<u>189 904</u>	<u>145 704</u>

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	94 973 248	94 973 248
	Inköp	<u>1 291 250</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 264 498	94 973 248
	Ingående avskrivningar	-6 747 294	-6 191 670
	Årets avskrivningar	<u>-546 317</u>	<u>-555 624</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 293 611	-6 747 294
	Utgående redovisat värde	88 970 887	88 225 954
	Redovisat värde byggnader	71 970 887	71 225 954
	Redovisat värde mark	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
		88 970 887	88 225 954
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	88 658 000	88 658 000
	varav byggnader:	58 000 000	58 000 000

Not 6	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Lån		
	Stadshypotek, 2,56%	8 250 000	8 250 000
	Avslutat	0	9 150 000
	Avslutat	0	7 088 750
	Stadshypotek, 2,935%	7 088 750	0
	Stadshypotek, 3,73%	<u>9 171 599</u>	<u>0</u>
		24 510 349	24 488 750

Ett lån ska omförhandlas under år 2025, belopp 7 088 750 kr.

Samtliga lån omförhandlades under år 2024. Ökning av lånebeloppet om 21 599 kr avser en kostnad som uppstod i samband med förhandlingen.

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i relation av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Bromma

Mats Pettersson

Love Ekstrand

Kim Wright

Andreas Keymar

Meisam Tadayon

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Lena Normann

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 07:25

SENT BY OWNER:

Lena Normann • 26.03.2025 16:51

DOCUMENT ID:

HylUOGiWa1g

ENVELOPE ID:

SkIdMjba1g-HylUOGiWa1g

DOCUMENT NAME:

årsredovisning Brf Mariehällshöjden.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS PETTERSSON mats.pettersson@mariehallshojden.se	Signed Authenticated	27.03.2025 07:14 27.03.2025 07:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/17) IP: 176.10.207.234
2. Kim Joel Wright kim.wright@mariehallshojden.se	Signed Authenticated	27.03.2025 12:09 27.03.2025 12:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/12/09) IP: 88.131.221.52
3. Björn Niklas Love Ekstrand love.ekstrand@mariehallshojden.se	Signed Authenticated	31.03.2025 17:12 31.03.2025 17:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/31) IP: 130.41.185.196
4. Meisam Tadayon meisam.tadayon@mariehallshojden.se	Signed Authenticated	31.03.2025 19:32 31.03.2025 19:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/30) IP: 94.255.241.27
5. Andreas Olof Keymer andreas.keymer@mariehallshojden.se	Signed Authenticated	31.03.2025 19:48 31.03.2025 19:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/30) IP: 94.255.240.209
6. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	01.04.2025 07:25 01.04.2025 07:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06) IP: 4.223.125.171

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed