

Årsredovisning för

# **Brf Parkhöjden**

769617-4098

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

Styrelsen för Brf Parkhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020, vilket är föreningens tolfte verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Täby Kommun.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken används som komplement till bostadslägenheten. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra om medlemskap.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen har den 4 oktober 2007 förvärvat fastigheten Markan 4 i Täby kommun. Lagfart erhöles 2 oktober 2008. På föreningens fastighet finns två flerfamiljshus i sju våningar med totalt 50 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 3794 kvm.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Trygg-Hansa Stockholm. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### **Samfällighet**

Den 1 mars 2018 omvandlades en gemensamhetsanläggning som tidigare ägdes av JM AB, omfattande lokalgata, parkeringsplatser, parkerings garage samt dagvattenledningar, till en samfällighetsförening med benämningen Flygvillans Samfällighets förening. Den ägs nu av Brf Parkhusen, Brf Parkängen, Brf Skogshusen och Brf Parkhöjden med olika andelstal fördelade på tre gemensamhets anläggningar samt en gemensam kostnadsdel.. Varje delägande förening utser en ledamot i föreningens Styrelse som i sin tur ansvarar för ekonomi, löpande skötsel och underhållsplan. Redovisas separat.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2020 haft följande sammansättning:

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Erik Tegnér          | Ledamot, ordförande |
| Bengt Ullenius       | Ledamot             |
| Kristoffer Österberg | Ledamot             |
| Gunnar Strömhielm    | Ledamot             |
| Staffan Runius       | Ledamot             |
| Jenny Mökander       | Suppleant           |
| Henrik Ridling       | Suppleant           |

### **Revisorer**

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Bo-Erik Svensson | Sunds Affärsbyrå AB |
|------------------|---------------------|

### **Valberedning**

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Elisabeth Kjellman | Sammanställande |
| Therese Pahlberg   |                 |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 (10) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad i Trygg-Hansa Stockholm.

### **Föreningens stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2007, uppdaterades den 29 maj 2015.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 69 (68) medlemmar.

Under året har 7 (6) bostadsrätter överlåtits och 1 (3) andrahandsuthyrningar godkänts på ettårs basis.

### **Verksamhet under året**

Styrelsen har under 2020 fortsatt att arbeta med att minimera de löpande kostnaderna. Även detta år har den enskilt största besparingen kommit från omsättningen av lån till betydligt lägre ränta. Vidare så har en extra amortering skett på lånet vid omsättningstillfället.

Sedan den 1.4.2018 står ComHem för leverans av TV, bredband och telefoni (enligt principen tre hål i väggen) men efter omröstning bland Medlemmarna så övertar Telia ansvaret den 1.4.2021.

7 st.(7) Nyhetsbrev med information om Föreningens status och viktiga händelser har distribuerats under året samt att föreningens hemsida uppdaterats kontinuerligt, [www.parkhojden.se](http://www.parkhojden.se)  
Föreningens medlemmar har tidigare samlats två gånger, en vår och en. höstdag, för allmän städning av närområdet, soprum, rengöring av sopkärl, tvättning av entréer etc. På grund av covid19 så har dessa aktiviteter ställts in.

Styrelsen har fortsatt att engagera sig i Hägernäs Strands Forum vars syfte är att befrämja ett bra och ekonomiskt sunt boende i området. På agendan har funnits framtida installationer av ladd stationer för elbilar, framtida utbyggnadsplaner för området och byggnadstekniska frågor avseende JM's fasadlösning i området. Den senaste frågan är uppförande av en hundrastgård i området. Aktiva Hägernäs Strand som syftar till att främja samvaro medlemmar emellan inom hela Hägernäs strand har dock fortsatt att organisera utomhus aktiviteter såsom boulespel, promenader i närområdet.

Med anledning av att föreningens garantitid för fastigheternas fasader gentemot JM AB utgick i slutet av 2018 så anlätade Styrelsen RISE Konsult AB, för en genomgång av fasadernas status/hållbarhet. Resultatet blev att indikationer på vissa förhöjda fuktvärden framkommit vid de två undersökningar som gjordes. Dessa brister har reklamerats till JM inom garantitiden. Föreningen har med anledning av ovanstående tecknat medlemskap i Fastighetsägarna. Under september 2019 anordnades, på initiativ av vår grannförening Brf Parkängen och Brf Parkhöjden, ett möte med JM AB på deras huvudkontor, där valda medlemmar av respektive föreningars styrelse och vår gemensamma jurist från Fastighetsägarna deltog. Syftet med mötet var att säkerställa JM's löfte om att utföra de föreslagna garantiarbeten som avkrävs av oss på rekommendation av RISE Konsult AB. Garantiarbetena är beräknade att genomföras 2023 .I november 2020 bjöd JM AB in Brf Parkhöjden och grann föreningen Brf Parkängen, dock vid olika mötestillfällen på grund av covid 19, till en presentation av två alternativa garanti byggnadsåtgärder av våra fasader. Förslagen tillsändes RISE Konsult AB för teknisk utvärdering/utlåtande. Gemensamt har föreningarna, med hjälp av vår jurist, tillsänt JM AB vårt svar på förslagen med stöd av RISE Konsult AB's utlåtande. Svar väntas före den 31.1.2021.

Följande investeringar/underhåll genomfördes 2020

- Kontrollerat och åtgärdat takens plåtar och falsar
- Ommålning av sophusets dörr, utvändiga träräcken, insynsskydd vid entréerna
- UVK kontroll plus radonmätning
- Högtrycksspolning av samtliga avlopp, tvättställ och diskhoar
- Juridisk rådgivning och konsulttjänster avseende garantiåtgärder på våra fasader.

Föreningens planerade underhåll följer den framtagna underhållsplanen där de enskilt största kostnaderna beräknas till år 2028 (SEK 1 727 900) och 2038 (SEK 7 561 700).

### **Planerat underhåll för de närmaste 2 åren:**

|                                                               |         |
|---------------------------------------------------------------|---------|
| Juridisk och teknisk support avseende förhandlingar med JM AB | 150 000 |
| Golvpolering                                                  | 6 000   |

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Fortsatta förhandlingar med JM AB angående garantiåtagandet och dess detaljplanering.

### **Planerad verksamhet för kommande år**

Översyn av behovet av ytterligare elbils ladd stationer samt ekonomi vid installation av solceller på hustaken.

#### Föreningens avtal

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Teknisk Förvaltning       | ROFAS                 |
| Trädgårdsskötsel          | ROFAS                 |
| Snöröjning                | Bokdahls              |
| Städning                  | Städpoolen AB         |
| Hissar                    | Kone Service AB       |
| TV, bredband och telefoni | ComHem                |
| Ekonomisk Förvaltning     | Norrorts Boservice AB |
| Revision/rådgivning       | Sunds Affärsbyrå      |

#### Flerårsöversikt

|                                                        | 2020      | 2019      | 2018      | 2017      |
|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Årsavgift per kvm bostadsyta kr                        | 777       | 777       | 777       | 777       |
| Lån per kvm bostadsyta kr                              | 7 178     | 7 495     | 7 680     | 7 994     |
| Genomsnittlig skuldränta %                             | 1,08      | 1,19      | 1,58      | 1,95      |
| Fastighetens belåningsgrad %                           | 18,16     | 18,86     | 19,21     | 19,80     |
| Soliditet %                                            | 82        | 81        | 81        | 80        |
| Resultat efter finansiella poster kr                   | 499 259   | 561 743   | 273 213   | 347 570   |
| Nettoomsättning kr                                     | 3 264 425 | 3 292 012 | 3 270 379 | 3 156 944 |
| Bokfört värde för fastigheten<br>per kvm bostadsyta kr | 39 519    | 39 751    | 39 984    | 40 219    |

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.  
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.*

#### Förändring Eget kapital

|                                             | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 62 242 000            | 59 188 000              | 948 500                 | 1 399 511              | 561 743           |
| Disposition av före-<br>gående års resultat |                       |                         | 94 850                  | 466 893                | -561 743          |
| Årets resultat                              |                       |                         |                         |                        | 499 259           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>62 242 000</b>     | <b>59 188 000</b>       | <b>1 043 350</b>        | <b>1 866 404</b>       | <b>499 259</b>    |

#### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 399 511        |
| Årets resultat      | 499 259          |
|                     | <b>1 898 770</b> |

Styrelsen föreslår att  
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes  
i ny räkning överföres

|                  |
|------------------|
| 94 850           |
| 1 803 920        |
| <b>1 898 770</b> |

#### Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                      | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|-----------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Intäkter</b>                         |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                         | 1          | 3 264 425                         | 3 292 012                         |
| Övriga intäkter                         |            | 479                               | 657                               |
| <b>Summa intäkter</b>                   |            | <b>3 264 904</b>                  | <b>3 292 669</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>              |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                         | 2          | -1 429 972                        | -1 293 755                        |
| Övriga externa rörelsekostnader         |            | -106 655                          | -162 986                          |
| Personalkostnader                       | 3          | -54 002                           | -55 058                           |
| Avskrivningar                           | 4          | -881 859                          | -881 859                          |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>        |            | <b>-2 472 488</b>                 | <b>-2 393 658</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                  |            | <b>792 416</b>                    | <b>899 011</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>               |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                           |            | 1                                 | 17                                |
| Räntekostnader för fastighetslån        |            | -293 159                          | -337 285                          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b> |            | <b>-293 158</b>                   | <b>-337 268</b>                   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                   |            | <b>499 259</b>                    | <b>561 743</b>                    |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                   | Not | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 4   | 149 934 991        | 150 816 850        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>149 934 991</b> | <b>150 816 850</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>149 934 991</b> | <b>150 816 850</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                    |                    |
| Skattefordringar                              |     | 1                  | -                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 5   | 134 991            | 182 619            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>134 992</b>     | <b>182 619</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     | 2 623 255          | 2 335 214          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>2 623 255</b>   | <b>2 335 214</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>2 758 247</b>   | <b>2 517 833</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>152 693 238</b> | <b>153 334 683</b> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Inbetalda insatser                           |     | 62 242 000         | 62 242 000         |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 59 188 000         | 59 188 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 043 350          | 948 500            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>122 473 350</b> | <b>122 378 500</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | 1 866 405          | 1 399 511          |
| Årets resultat                               |     | 499 259            | 561 743            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>2 365 664</b>   | <b>1 961 254</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>124 839 014</b> | <b>124 339 754</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Fastighetslån                                | 6   | 27 027 920         | 28 232 724         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>27 027 920</b>  | <b>28 232 724</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Kortfristig del av fastighetslån             |     | 204 804            | 204 804            |
| Leverantörsskulder                           |     | 63 422             | 101 948            |
| Skatteskulder                                |     | 140 300            | 102 250            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7   | 417 778            | 353 203            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>826 304</b>     | <b>762 205</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>152 693 238</b> | <b>153 334 683</b> |

## BOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker med start 2014 enligt en rak avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

### Not 1 Nettoomsättning

|                         | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 2 857 944        | 2 857 944        |
| Hysesintäkter parkering | 266 792          | 294 800          |
| Gruppavtal Comhem       | 135 000          | 135 000          |
| Andrahandsuthyrning     | 4 689            | 4 268            |
|                         | <b>3 264 425</b> | <b>3 292 012</b> |

### Not 2 Driftskostnader

|                            |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel          | 88 890           | 90 424           |
| Snöröjning/sandning        | 41 707           | 43 407           |
| Städning                   | 71 833           | 58 390           |
| Gemensamhetsanläggning     | 91 220           | 71 187           |
| Kostnader hiss             | 35 695           | 35 281           |
| Löpande reparationer       | 198 416          | 92 599           |
| El                         | 44 564           | 50 725           |
| Värme                      | 342 421          | 369 925          |
| Vatten                     | 116 035          | 117 287          |
| Sophämtning                | 54 844           | 63 558           |
| Fastighetsförsäkring       | 71 151           | 68 506           |
| Kabel TV                   | 201 046          | 196 366          |
| Fastighetsskatt            | 71 450           | 35 400           |
| Övriga kostnader fastighet | 700              | 700              |
|                            | <b>1 429 972</b> | <b>1 293 755</b> |

### Not 3 Personalkostnader

|                   |               |               |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode    | 49 000        | 44 999        |
| Sociala kostnader | 5 002         | 10 059        |
|                   | <b>54 002</b> | <b>55 058</b> |

#### Not 4 Byggnader och mark

|                                                           | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>          |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 128 641 600        | 128 641 600        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b> | <b>128 641 600</b> | <b>128 641 600</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                         |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                    | -6 063 150         | -5 181 291         |
| Årets avskrivning                                         | -881 859           | -881 859           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                | <b>-6 945 009</b>  | <b>-6 063 150</b>  |
| Ingående anskaffningsvärde mark                           | 28 238 400         | 28 238 400         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>      | <b>28 238 400</b>  | <b>28 238 400</b>  |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>                   | <b>149 934 991</b> | <b>150 816 850</b> |
| <i>Taxeringsvärden byggnader</i>                          | <i>60 000 000</i>  | <i>60 000 000</i>  |
| <i>Taxeringsvärden mark</i>                               | <i>33 000 000</i>  | <i>33 000 000</i>  |
|                                                           | <b>93 000 000</b>  | <b>93 000 000</b>  |

#### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier   | 59 330         | 51 374         |
| Förutbetald kabel-TV              | 50 285         | 50 261         |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 14 663         | 14 624         |
| Flygvillan SFF                    | 7 526          | 54 958         |
| Övriga upplupna kostnader         | 3 187          | 11 402         |
|                                   | <b>134 991</b> | <b>182 619</b> |

#### Not 6 Långfristiga skulder

|                                             | Ränta  | Villkor    |                   |                   |
|---------------------------------------------|--------|------------|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken                               | 1,10 % | 2021-01-30 | 4 835 528         | 5 346 152         |
| Handelsbanken                               | 1,10 % | 2022-01-30 | 5 341 184         | 6 545 738         |
| Handelsbanken                               | 1,10 % | 2022-01-30 | 5 278 014         | 6 243 228         |
| Handelsbanken                               | 1,05 % | 2025-01-30 | 5 539 824         | 5 346 882         |
| Handelsbanken                               | 0,97 % | 2023-01-30 | 6 238 174         | 4 955 528         |
| Avgår: kortfristig del av långfristig skuld |        |            | -204 804          | -204 804          |
|                                             |        |            | <b>27 027 920</b> | <b>28 232 724</b> |
| Fastighetsinteckningar                      |        |            | 35 500 000        | 35 500 000        |

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskottsbetalda årsavgifter          | 252 339           | 250 972           |
| Upplupna revisionsarvoden             | 15 000            | 15 000            |
| Upplupen elkostnad                    | 4 795             | 3 805             |
| Upplupen värmekostnad                 | 53 713            | 56 049            |
| Upplupna arvoden och sociala avgifter | 26 417            | 26 417            |
| Gemensamhetsanläggning                | 7 819             | -                 |
| Övriga upplupna kostnader             | 57 696            | 960               |
|                                       | <b>417 779</b>    | <b>353 203</b>    |

Täby den

Erik Tegnér  
Ordförande

Bengt Ullenius  
Ledamot

Kristoffer Österberg  
Ledamot

Gunnar Strömhielm  
Ledamot

Staffan Runius  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Sunds Affärsbyrå AB

Bo-Erik Svensson  
Auktoriserad revisor