

Årsredovisning för

# **Brf Parkhöjden**

769617-4098

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

Styrelsen för Brf Parkhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens fjortonde 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 inkomstskattelagen (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 Skogshuset 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 19 maj 2021 haft följande sammansättning:

Bengt Ullenius	Ledamot, ordförande
Gunnar Strömhielm	Ledamot, vice ordförande
Susanne Strömhielm	Ledamot, sekreterare
Staffan Runius	Ledamot
Martin Löfblom	Ledamot
Johanna Höglund-Wenning	Suppleant, flyttat under året
Therese Pahlberg	Suppleant
Victor Lundkvist	Suppleant
Björn Kleinert	Suppleant

### Revisorer

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

### Valberedning

Therese Pahlberg	Sammanställande
Björn Kleinert	
Victor Lundkvist	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 11 (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 senast den 16 maj 2018.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 69 (68) medlemmar.

Under året har 7 (7) bostadsrätter överlåtit. Ingen andrahandsuthyrning är registrerad hos styrelsen.

### Verksamhet under året

Styrelsen har under 2021 fortsatt att se över föreningens avtal, för att ha kontroll över föreningens ekonomi. Sedan den 1/9 hanteras leverantörsfakturorna hos Norrorts Boservice digitalt i programmet Hogia Approval. Nytt avtal om fastighetsförsäkringen till fullvärde har ingåtts med Trygg Hansa och med Kone om skötseln av husens hissar.

Sedan den 1.4.2021 står TELIA för leverans av TV, bredband med hastighet 1000/1000 och telefoni. Avtalet gäller i fem år.

7 st.(7) Nyhetsbrev med information om Föreningens status och viktiga händelser har distribuerats under året. Arbete med att uppdatera föreningens hemsida, [www.parkhojden.se](http://www.parkhojden.se), pågår.

Efter ett års uppehåll kunde föreningens medlemmar den 17 oktober samlas för en gemensam städdag, med god uppslutning.

Styrelsen har tagit beslut om att installera ett antal laddstolpar för el/hybridbilar med statligt bidrag. Offertförfarandet har avslutats och installationen kommer att ske i början av 2022.

Inom styrelsen har man utsett en arbetsgrupp att sköta förhandlingarna om husens fasader med JM AB, enligt tidigare information. Med anledning av juridiska frågeställningar beslöt arbetsgruppen att anlita advokatfirman FOYEN att sköta förhandlingarna vidare. Kostnaderna för det juridiska ombudet täcks i hög grad av rättsskyddet i föreningens försäkring hos Trygg Hansa. Beslut i fasadfrågan kommer att tas i början av 2022 vid en extrastämma.

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 utbyggnadsplaner för området och byggnadstekniska frågor. Den senaste frågan är uppförande av en hundrastgård i området, som efter konsultation av de olika föreningarna flyttades till ett område vid järnvägsstationen. Aktiva Hägernäs Strand som syftar till att främja samvaro medlemmar emellan inom hela Hägernäs strand har fortsatt att organisera utomhus aktiviteter såsom boulespel, promenader i närområdet.

Följande investeringar/underhåll genomfördes 2021:

- 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:

Installation av laddstolpar för el/hybridbilar	85 000
Juridisk och teknisk support avseende förhandlingar med JM AB	100 000
Golvpolerling	6 000
Kanalrensning, rensning av frånluftsventilationen med åtföljande OVK	75 000

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Slutföra förhandlingarna med JM AB angående husens fasader, åtgärder och dess detaljplanering.

### Planerad verksamhet för kommande år

Arbete med föreningens hemsida.

Se över möjligheterna till att minska de ökandekostnaderna för fjärrvärme, el och vattenförbrukning. Studera möjligheten att placera solpaneler för elproduktion på husens tak.

#### Föreningens avtal

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

#### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Årsavgift per kvm bostadsyta kr	777	777	777	777
Lån per kvm bostadsyta kr	6 995	7 178	7 495	7 680
Genomsnittlig skuldränta %	0,99	1,08	1,19	1,58
Fastighetens belåningsgrad %	17,80	18,16	18,86	19,21
Soliditet %	82	82	81	81
Resultat efter finansiella poster kr	396 182	499 259	561 743	273 213
Nettoomsättning kr	3 268 431	3 264 425	3 292 012	3 270 379
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta kr	39 287	39 519	39 751	39 984

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 insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 242 000	59 188 000	1 043 350	1 866 405	499 259
Disposition av föregående års resultat			94 850	404 409	-499 259
Årets resultat					396 182
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>62 242 000</b>	<b>59 188 000</b>	<b>1 138 200</b>	<b>2 270 814</b>	<b>396 182</b>

#### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	1 866 405
Årets resultat	396 182
	<b>2 262 587</b>
Styrelsen föreslår att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	94 850
	2 167 737
	<b>2 262 587</b>

#### Föreningens ekonomiska ställning

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 268 431	3 264 425
Övriga intäkter		421	479
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 268 852</b>	<b>3 264 904</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 357 325	-1 429 972
Övriga externa rörelsekostnader		-311 047	-106 655
Personalkostnader	3	-59 426	-54 002
Avskrivningar	4	-881 859	-881 859
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 609 657</b>	<b>-2 472 488</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>659 195</b>	<b>792 416</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		7	1
Räntekostnader för fastighetslån		-263 020	-293 159
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-263 013</b>	<b>-293 158</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>396 182</b>	<b>499 259</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	149 053 132	149 934 991
Installationer, pågående	5	100 167	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>149 153 299</b>	<b>149 934 991</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>149 153 299</b>	<b>149 934 991</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	144 036	134 991
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>144 036</b>	<b>134 992</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 090 306	2 623 255
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 090 306</b>	<b>2 623 255</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 234 342</b>	<b>2 758 247</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>152 387 641</b>	<b>152 693 238</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<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		1 138 200	1 043 350
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>122 568 200</b>	<b>122 473 350</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 270 813	1 866 405
Årets resultat		396 182	499 259
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 666 995</b>	<b>2 365 664</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>125 235 195</b>	<b>124 839 014</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	7	26 333 116	27 027 920
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 333 116</b>	<b>27 027 920</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		204 804	204 804
Leverantörsskulder		77 012	63 422
Skatteskulder		147 400	140 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	390 114	417 778
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>819 330</b>	<b>826 304</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>152 387 641</b>	<b>152 693 238</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

	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 857 881	2 857 944
Hyresintäkter parkering	275 550	266 792
Gruppvartal Tele2	135 000	135 000
Andrahandsuthyrning	0	4 689
	<b>3 268 431</b>	<b>3 264 425</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	86 391	88 890
Snöröjning/sandning	48 825	41 707
Städning	89 374	71 833
Gemensamhetsanläggning	76 948	91 220
Kostnader hiss	35 731	35 695
Löpande reparationer	67 480	198 416
El	71 720	44 564
Värme	416 500	342 421
Vatten	96 794	116 035
Sophämtning	62 594	54 844
Fastighetsförsäkring	80 658	71 151
Kabel TV	147 661	201 046
Fastighetsskatt	75 950	71 450
Övriga kostnader fastighet	699	700
	<b>1 357 325</b>	<b>1 429 972</b>

### Not 3 Personalkostnader

Styrelsearvode	49 970	49 000
Sociala kostnader	9 456	5 002
	<b>59 426</b>	<b>54 002</b>



## Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-6 945 009	-6 063 150
Årets avskrivning	-881 859	-881 859
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 826 868</b>	<b>-6 945 009</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>149 053 132</b>	<b>149 934 991</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 Installationer

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Nyanskaffningar, pågående	100 167	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 167</b>	<b>0</b>

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	63 989	59 330
Förutbetald kabel-TV	10 804	50 285
Förutbetald ekonomisk förvaltning	18 326	14 663
Flygvillan SFF	41 924	7 526
Övriga upplupna kostnader	8 993	3 187
	<b>144 036</b>	<b>134 991</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
Handelsbanken	0,58 %	2026-01-30	4 225 528	4 835 528
Handelsbanken	1,10 %	2022-01-30	5 336 216	5 341 184
Handelsbanken	1,10 %	2022-01-30	5 209 146	5 278 014
Handelsbanken	1,05 %	2025-01-30	5 533 824	5 539 824
Handelsbanken	0,97 %	2023-01-30	6 233 206	6 238 174
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld			-204 804	-204 804
			<b>26 333 116</b>	<b>27 027 920</b>
Fastighetsinteckningar			35 500 000	35 500 000

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	258 715	252 339
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupen elkostnad	11 966	4 795
Upplupen värmekostnad	68 519	53 713
Upplupna arvoden och sociala avgifter	26 417	26 417
Gemensamhetsanläggning	0	7 819
Övriga upplupna kostnader	9 497	57 696
	<b>390 114</b>	<b>417 779</b>

Täby den

Bengt Ullenius  
Ordförande

Gunnar Strömhielm  
Ledamot

Susanne Strömhielm  
Ledamot

Staffan Runius  
Ledamot

Martin Löfblom  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Sunds Affärsbyrå AB

Bo-Erik Svensson  
Auktoriserad revisor