

Årsredovisning
för
Brf Akallahöjden
716416-6493

Räkenskapsåret
2019

Styrelsen för Brf Akallahöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen bildades den 27 februari 1979 och registrerades hos Länsstyrelsen den 17 april 1979 som Brf Torneå nr 194 i Stockholm. Namnbytet till Brf Akallahöjden skedde efter beslut vid medlemsmöten den 7 juni och den 3 september 1995 och registrerades hos Patent- och registreringverket den 11 december 1995, och har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket 1988-12-19. Föreningens nu gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2015-09-17.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2019-05-16.

Under året har styrelsen haft 10 st protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen. Styrelsen väljs på föreningsstämma.

På föreningens ordinarie årsstämma valdes nedan styrelse:

Reija Rissanen	Ordförande	
Martin Nylander	Vice ordförande och ekonomiansvarig	
Paul Gubril	Ledamot, Distriktsombud	
Fredrik Persson	Ledamot	
Annette Arnkil	Ledamot	Avgått 2019-10-15
Alejandra Pizzarro	Ledamot	
Tilaye Bekele	Ledamot	
Anne Martinez Hedlund	Ledamot	
Hridi Karim	Suppleant	
Agneta Tsitsibis	Suppleant	
Jan Olofsson	HSB representant	

Revisorer

HSB Riksförbund utser föreningens ordinarie externa revisor

Föreningsvald revisor

Kristin Lidbäck Ordinarie intern
Kerstin Harnesk Suppleant intern

Valberedning

Lars Asplund Sammankallande
Anne-Marie Andersson
Eva Kjulsten
Yngve Segerström

Förvaltning

Primär har haft jour samma dag som styrelsen, d.v.s. måndagar och i samma lokal; P27. Vi har också noterat att fler och fler felanmälningar nu kommer in den rätta vägen d.v.s. via nätet/telefon direkt till Primär och dessutom har inrapporterade fel sjunkit med cirka 30% under 2019 jämfört med 2018. Helår 2018 = 616 felanmälningar och 2019 = 424. Styrelsejouren har i stort sett hanterat extern uthyrning av P27, tappade Dallasknappar, frågor kring andrahandsuthyrningar, förslag till förbättringar, klagomål på andra boende etcetera. Primär har hanterat garageuthyrningar och hjälpt dem som inte kan göra en felanmälan via nätet/telefon. Antalet besök hos båda jourerna har sjunkit kraftigt och under 2020 kommer därför Primär endast att ha jour den första måndagen i månaden och det mellan 18:30 och 19:30.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Pargas 3 (barnstuga), Pargas 4, 5, 7 (bostadshus), Pargas 6 (föreningslokal) och Pargas 8 (parkeringsdäck) i Stockholms kommun. Stadsmuseet anser Pargas 4, 5, och 7 besitta ett högt kulturhistoriskt värde.

Fastigheterna omfattar 25 huskroppar med sammanlagt 272 lägenheter och 8 lokaler (varav 1 lägenhetsförskola och 1 kommunalt arbetscenter), 1 fristående föreningslokal och 1 fristående förskola. Total yta är 22 3499 kvm. Föreningen har även 1 parkeringsdäck om ca 9 000 kvm.

Fördelning av föreningens fastigheter på objektstyp:

Objekt	Antal	kvm
Bostadsrätter	272	20 494
Lokaler	9	1 855
Parkering o garagepl.	361	9 000

Fastigheterna byggdes åren 1975-76 av John Mattssons Byggnads AB. Första inflyttning skedde 15 maj 1976. Fastigheterna förvärvades av HSB med tillträde den 1 maj 1979.

Föreningen har under 2019 varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen har under året ingått styrelseansvarsförsäkring.

Fastigheternas tekniska status

Underhållsplan för periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa medel för det planerade underhåll som krävs för att hålla föreningens fastigheter och mark samt utrustning i gott skick. Planen ligger även till grund för styrelsens förslag till stämman om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Under året utfört underhåll framgår av

resultaträkningen och två punkter kommenteras kort nedan.

Styrelsen har tillsammans med PRIMÄR genomfört löpande besiktningar av fastigheten under 2019.

Nedan redovisas pågående eller framtida större underhållsåtgärder för de närmast kommande åren:

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Ventilation	Installerat friskluftsdon
2019	Dagvatten	UH dagvattenledningar 5 st
2018-2020	Värme	Byte radiatorventiler
2019	Kanalrengöring	Rengjort ventiler
2020	Stammar	Filma avlopp
2020	Entréer	Digitala portlås
2020	Mark	Bommar
2020	Mark	Styrning bommar
2020	Lokaler	Nya undertak Junibacken
2020	Soprum	Jordfelsbrytare soprum
2020	Entréer	Golvplåt för ventiler trapphus
2020	Brandskydd	Dörrstängare branddörrar
2020	Garage	Staket P27 (Fixargruppen?)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019 var ett betydligt bättre ekonomiskt och driftsmässigt år än året innan. Vi har under året fortsatt med att byta ut radiatorventiler i lägenheterna och resterande lägenheter kommer att få bytt under innevarande år. Vi påbörjade ventilrengöringen och installationen av friskluftsdon under 2019 och det avslutas i mars 2020. Anmälda vattenskador har minskat i antal jämfört med tidigare år men ställer fortfarande till problem. Fritidshemmet Akallahill drabbades av stora problem med vattenskador samt en råttinvasion och var stängt under årets tre sista månader men är nu åter i full drift.

Ekonomi

Vi har under hela året haft en god likviditet och då kunnat betala av det lån vi tog under 2018 för att klara våra utbetalningar. Vid årsskiftet 2019/2020 hade vi 5,5 miljon i "kassan". Våra fastighetslån har minskat från 26,5 miljon till 23,5 miljon under 2019. Som vanligt är de stora kostnaderna fjärrvärme, Tomträtsavgälderna, avskrivningar, amorteringar och räntor. Årets resultat är ett överskott på 1.796.521 SEK.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	358
Antal medlemmar utgått	22
Antal medlemmar tillkommit	22
Antal medlemmar vid årets slut	358

Under verksamhetsåret har 18 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	17 332	17 513	16 733	16 763
Resultat efter finansiella poster	2 002	-1 740	297	1 680
Soliditet (%)	40,7	36,0	38,0	36,0
Årsavgifter, kronor per kvm	672	661	647	647
Lån per bostadsyta, kronor per kvm	1 220	1 352	1 381	1 425

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 755 200	769 100	7 114 414	4 675 979	-1 866 393	17 448 300
Nyupplåtelse av lägenhet	16 600	733 400				750 000
Avs. fond enl stadgar			3 500 000	-3 500 000		0
Ianspråktagande fond			-1 976 378	1 976 378		0
Balanseras i ny räkning				-1 866 393	1 866 393	0
Årets resultat					1 796 521	1 796 521
Belopp vid årets utgång	6 771 800	1 502 500	8 638 036	1 285 964	1 796 521	19 994 821

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 809 586
	-3 500 000
Ianspråkstagande ur yttre fond	1 976 378
årets vinst	1 796 521
	3 082 485
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 082 485
	3 082 485

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 331 651	17 513 467
Övriga rörelseintäkter	3	120 432	0
Summa rörelseintäkter		17 452 083	17 513 467
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4, 5, 6	-12 425 214	-16 425 658
Övriga externa kostnader	7	-1 360 465	-1 029 318
Personalkostnader	8	-429 433	-402 740
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 028 087	-1 037 119
Summa rörelsekostnader		-15 243 199	-18 894 835
Rörelseresultat		2 208 884	-1 381 368
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 150	329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 736	-362 841
Summa finansiella poster		-370 586	-362 512
Resultat efter finansiella poster		1 838 298	-1 743 880
Resultat före skatt		1 838 298	-1 743 880
Skatter			
Skatt på årets resultat		-41 777	-122 513
Årets resultat		1 796 521	-1 866 393
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		1 796 521	- 1 866 393
Avsättning till fond yttre underhåll		- 3 500 000	- 3 710 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		1 976 378	4 938 299
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		272 899	-638 094

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	42 310 573	43 261 741
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	349 939	426 858
Summa materiella anläggningstillgångar		42 660 512	43 688 599
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	10 700	10 700
Andra långfristiga fordringar	12	0	233 317
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 700	244 017
Summa anläggningstillgångar		42 671 212	43 932 616
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	406 928
Övriga fordringar		162 825	205 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		826 400	804 894
Summa kortfristiga fordringar		989 225	1 416 992
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 000	208
Summa kortfristiga placeringar		1 000	208
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 422 171	3 516 540
Summa kassa och bank		5 422 171	3 516 540
Summa omsättningstillgångar		6 412 396	4 933 740
SUMMA TILLGÅNGAR		49 083 608	48 866 356

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 274 300	7 524 300
Fond för yttre underhåll	14	8 638 036	7 114 414
Summa bundet eget kapital		16 912 336	14 638 714
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 285 965	4 675 979
Årets resultat		1 796 521	-1 866 393
Summa fritt eget kapital		3 082 486	2 809 586
Summa eget kapital		19 994 822	17 448 300
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	23 539 326	26 531 876
Summa långfristiga skulder		23 539 326	26 531 876
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 400 000	1 100 000
Förskott från kunder		313 844	313 844
Leverantörsskulder		2 069 978	1 272 833
Övriga skulder		76 737	119 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 688 901	2 079 979
Summa kortfristiga skulder		5 549 460	4 886 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 083 608	48 866 356

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1, K3) .

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader (komponenter)	15 - 120 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-13 773 559	-13 512 824
Årsavgift el	-2 400	-2 400
Hysesintäkter	-3 553 934	-3 567 154
Bredband	-10 100	-14 375
Övrigt	8 342	-416 714
	-17 331 651	-17 513 467

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga ersättningar, intäkter	-18 471	0
Försäkringsersättningar	-101 961	0
	-120 432	0

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 036 207	1 386 979
Städning	564 281	521 146
Snöröjning	177 214	224 624
	1 777 702	2 132 749

Not 5 Taxebundna driftskostnader

	2019	2018
Uppvärmning	3 056 375	2 984 056
El	415 291	339 880
Vatten	668 519	654 922
Sophämtning	197 363	221 121
Kabel-TV	392 368	392 223
Försäkring	313 317	390 579
Tomträttsavgäld	1 171 300	1 172 300
Kommunal avgift & fastighetskaatt	493 167	478 037
	6 707 700	6 633 118

Not 6 Reparationer och planerat underhåll

	2019	2018
Reparationer, löpande underhåll	1 963 435	2 292 790
Planerat underhåll	1 976 378	5 367 002
	3 939 813	7 659 792

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förvaltning och revision	657 784	645 185
Förbrukningsinventarier och material	50 930	74 409
Föreningskostnader	61 736	84 184
Administration och kommunikation	126 714	160 489
Konsultarvode	219 236	15 246
Juridiska åtgärder	75 800	45 554
Övriga förvaltningskostnader	4 453	0
Övriga kostnader (Jubileum mm)	163 813	4 251
	1 360 466	1 029 318

Not 8 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2019	2018
Arvoden till styrelsen	353 277	324 282
Övriga arvoden	0	56
Sociala avgifter	76 156	78 401
Summa	429 433	402 739

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 962 093	60 962 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 962 093	60 962 093
Ingående avskrivningar	-17 700 355	-16 749 190
Årets avskrivningar	-951 165	-951 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 651 520	-17 700 355
Utgående redovisat värde	42 310 573	43 261 738
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	177 600 000	120 400 000
Taxeringsvärde mark	62 400 000	33 171 000
	240 000 000	153 571 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	228 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde lokaler	12 000 000	8 400 000
	240 000 000	120 400 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	869 350	762 585
Inköp		106 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	869 350	869 350
Ingående avskrivningar	-442 492	-356 538
Årets avskrivningar	-76 919	-85 954
Utgående ackumulerade avskrivningar	-519 411	-442 492
Utgående redovisat värde	349 939	426 858

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i AHN	10 200	10 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 700	10 700
Utgående redovisat värde	10 700	10 700

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden, Revers Stkh Stad	233 317	233 317
Avgående fordringar	-233 317	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	233 317
Utgående redovisat värde	0	233 317

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemskonto Fonus	1 000	208
	1 000	208

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	7 114 414	8 342 713
Avsättning enligt föreningens underhållsplan	3 500 000	3 710 000
Ianspråktagande årets åtgärder	-1 976 378	-4 938 299
	8 638 036	7 114 414

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Stadshypotek-080	1,20	2020-12-01	3 550 744	-400 000	3 150 744
Stadshypotek -470	1,33	2022-04-30	2 960 344	-200 000	2 760 344
Stadshypotek -043	1,55	2023-06-01	4 925 000	-100 000	4 825 000
Stadshypotek -717	1,65	2023-09-30	2 500 000	-100 000	2 400 000
Stadshypotek- 261	1,15	2022-06-01	3 610 638	-200 000	3 410 638
Stadshypotek -262	1,30	2024-06-01	5 082 600	-200 000	4 882 600
Stadshypotek -267	1,20	2023-06-01	3 610 000	-100 000	3 510 000
Stadshypotek -080	1,20	2019-03-04	1 392 550	-1 392 550	0
Avgår nästa års amortering				-1 400 000	
			27 631 876	-4 092 550	24 939 326
Planenlig amortering 2-5 år ca				-5 600 000	

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottshyror och avgifter	-1 379 771	-1 559 944
Upplupna elkostnader	-12 907	-31 401
Upplupna värmekostnader	0	-389 132
Upplupna vattenkostnader	-86 766	0
Upplupna sophämningskostnader	-28 667	-28 558
Övr. upplupna kostn./förutbet. intäkter	-151 652	-34 076
	-1 659 763	-2 043 111

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	46 463 500	46 463 500
	46 463 500	46 463 500

Kista _____ - _____ - _____

Reija Rissanen
Ordförande

Martin Nylander
Ledamot

Paul Gubril
Ledamot

Fredrik Persson
Ledamot

Alejandra Pizarro Carrasco
Ledamot

Tilaye Bekele
Ledamot

Anne Martinez Hedlund
Ledamot

Jan Olofsson
HSB representant

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kerstin Lidbäck
av föreningen vald revisor

Arthur Kozak
av HSB Riksförbund förordnad revisor