

Årsredovisning
för
Brf Akallahöjden

716416-6493

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Akallahöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 registeringsverket 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 2019-04-23.

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 2020-06-11.

Under året har styrelsen haft 12 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	Ledamot, Ekonomiansvarig	
Paul Gubril	Ledamot, Distriktsombud	
Mikael Löfgren	Ledamot, Vice ordförande	
Anne Martinez Hedlund	Ledamot, Sekreterare	
Annica Sunnerfors	Ledamot	
Tilaye Bekele	Ledamot	Avgått 2020-10-13
Hans Brandt	Ledamot	
Pekka Mäenpää	Suppleant	
Agneta Tsitsibis	Suppleant	
Charlotte Averman	Suppleant	
Jan Olofsson	HSB representant	

Revisorer

HSB Riksförbund utser föreningens ordinarie externa revisor

AK

Föreningsvald revisor
Kristin Lidbäck Ordinarie intern
Hans Beniamin Suppleant intern

Valberedning

Lars Asplund Sammankallande
Anne-Marie Andersson
Eva Kjulsten
Yngve Segerström

Förvaltning

Under 2020 fick vår förvaltare in 336 felanmälningar att jämföra med 405 för 2019. Det rör sig om allt från vattensador till oreda i källargångarna, död råtta i trapphuset och grannar som stör. Till dessa 405 felanmälningar skall också läggas de felanmälningar som felaktigt kommer till styrelsens mail eller vid direktkontakt med någon representant för styrelsen.

Primär har haft jour den första måndagen, 18:30 till 19:30, i vaje månad och då har det handlat om kontraktsskrivning för garage. Vår egen jour har sedan mars/april bara varit en telefonjour. Vid ärenden som krävt en fysisk närvaro har det ordnats från fall till fall. De flesta samtal har vi slussat vidare till Primärs felanmälan där de hör hemma.

Det har talats en del om den upplevda osäkerheten i området och med Polisens hjälp har vi tagit fram en statistik över fullbordade lägenhetsinbrott. Den visar att vi under år 2019 hade noll lägenhetsinbrott och under 2020 hade vi fem fullbordade lägenhetsinbrott. Polisen säger också området i positiv bemärkelse sticker ut med så få anmälda lägenhetsinbrott. Det är betydligt värre omkring oss.

Ett problem vi haft de senaste åren är att vi inte kommer in i de lägenheter där vi måste arbeta med ventilationsrengöring, åtgärder efter OVK, installation av friskluftsdon etc.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Pargas 3 (förskola), 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. Fastigheten har tomträttsavtal med Stockholm Stad.

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 22 349 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

PK

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 2020 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 2020.

Underhållsplan finns upprättad för perioden 2020-2029.

Nedan redovisas pågående eller framtida större underhållsåtgärder för de närmaste åren:

Tidpunkt	Åtgärd	Kostnad (kr)
2020	Installerat jordfelsbrytare	326.000
2020	Installerat ventilation utfört ventilationsrengöring	484.875
2020	Installerat el i garage och trapphus	368.325
2020	Underhåll markytor	70.000
2021	Bommar	150.000
2021	Byta värmerör i bjälklag	1.800.000
2021	Digital plattform	30.000
2021	Filmning avlopp	75.000
2021	Byte bokningssystem och kodlås	475.000
2021	Plank P27	50.000
2021	Byte resterande radiatorventiler	250.000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret har präglats av pandemin. Vi stängde tidigt jouten, festlokalen, bastun och det lilla gymmet och kommer så förbli tills myndigheterna säger något annat. Kontaktytorna mellan styrelse och boende har minskat avsevärt och det har också inneburit att ekonomimöte, boulespel och dart inte hållits. Förra årets föreningsstämma blev även den lite rumphuggen men kunde hållas efter regelboken. Alla styrelsens möten har varit digitala och vi har utrustat jouten med två jourtelefoner, 0708-766360 och 0708-766361 och dessutom förlängt joutiden en halvtimme, numera 19:00 till 20:00. Dessutom har vår tidning "Vi på Akallahöjden" kommit ut med flera nummer än vanligt och med ett utökat och rikare innehåll. Ett helt dokument, "Boendeinformation", har tagits fram och distribuerats till samtliga hushåll.

AK

Vi har under året 2020 lämnat in en förfrågan om att få friköpa våra tomter från Stockholms stad Vi betalar per år 1.171.300 kronor för våra sex fastigheter i avgäld (hyra). Fördelat på:

- Pargas 3, förskolan Akallahill, 43.000kr per år
- Pargas 4, Torneågatan, 412.000kr per år
- Pargas 5, Pargasgatan jämna, 465.000 kr per år
- Pargas 6, föreningslokalen, 8.100 kr per år
- Pargas 7, Pargasgatan udda, 241.900 kr per år
- Pargas 8, Garaget, 1.000 kr per år

Alla dessa avtal löper ut med start 30/6-25 och det sista avtalet 31/12-26. Stockholms stad vill inte släppa Pargas 8/garaget. Vi väntar på en offert som vi sedan kan säga "Ja" eller "Nej" till.

Priset för friköp av tomträtter för bostadsändamål utgår i de flesta fall från marktaxeringsvärdet när man ansöker om att köpa sin tomträtt. För flerbostadshus är friköpspriset 100% av marktaxeringsvärdet och föreningens marktaxeringsvärde var för 2019 62.400.000 kr.

Vi höjde inga avgifter för år 2021.

Ekonomi

2020 blev ur ett ekonomiskt perspektiv ett lyckat år. Vi fick ett plusresultat på 3.799.759 kronor och löste i november ett av våra lån på 2.750.744 kronor. Detta innebär förutom en lägre låneskuld också att vi minskar våra amorteringar med 400.000 kronor per år. Vi har nu, mars 2021, en total låneskuld på 20.413.582 kronor vilket ger en skuldsättningsgrad på 996 kronor per kvadratmeter boyta vilket är att betrakta som mycket bra (normalt anses under 5.000 kronor vara bra). Vid årsskiftet 20/21 hade vi 5.785.817 kronor i "kassan".

De stora kostnaderna är som vanligt fjärrvärmen, tomträttsavgälder, avskrivningar, räntekostnader, underhållskostnader och löpande skötsel. Vi hade under 2020 underhållskostnader för 1.249.825 kronor.

Vi har för 2021 budgeterat med ett överskott på 3 miljoner kronor.

Ekonomins gynnsamma läge ger oss möjlighet att tidigarelägga planerat underhåll och jämna ut de kommande kostnaderna för underhåll.

Det är också glädjande att kunna notera att betalningsdisciplinen är mycket god vilket spar både pengar och besvär.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	358
Antal medlemmar utgått	30
Antal medlemmar tillkommit	31
Antal medlemmar vid årets slut	359

Under verksamhetsåret har 22 lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

AK

Avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	17 621	17 332	17 513	16 733
Resultat efter finansiella poster	3 780	1 838	-1 744	297
Årsavgifter, kronor per kvm	672	672	661	647
Lån per bostadsyta, kronor per kvm	1 009	1 220	1 352	1 381
Soliditet (%)	49,1	40,7	35,7	38,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 771 800	1 502 500	8 638 036	1 285 964	1 796 521	19 994 821
Avs. fond enl stadgar			3 500 000	-3 500 000		0
Ianspråktagande fond			-1 249 825	1 249 825		0
Balanseras i ny räkning				1 796 521	-1 796 521	0
Årets resultat					3 799 759	3 799 759
Belopp vid årets utgång	6 771 800	1 502 500	10 888 211	832 310	3 799 759	23 794 580

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 082 485
Avsättning till yttre fond	-3 500 000
Ianspråktagande ur yttre fond	1 249 825
årets vinst	3 799 759
	4 632 069
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 632 069
	4 632 069

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

AK

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 621 381	17 331 651
Övriga rörelseintäkter	3	294 431	120 432
Summa rörelseintäkter		17 915 812	17 452 083
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4, 5, 6	-11 045 488	-12 425 214
Övriga externa kostnader	7	-1 313 473	-1 360 465
Personalkostnader	8	-412 970	-429 433
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 022 418	-1 028 087
Summa rörelsekostnader		-13 794 349	-15 243 199
Rörelseresultat		4 121 463	2 208 884
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		178	4 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 882	-374 736
Summa finansiella poster		-321 704	-370 586
Resultat efter finansiella poster		3 799 759	1 838 298
Resultat före skatt		3 799 759	1 838 298
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-41 777
Årets resultat		3 799 759	1 796 521
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		3 799 759	1 796 521
Avsättning till fond yttre underhåll		- 3 500 000	- 3 500 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		1 249 825	1 976 378
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		1 549 584	272 899

AK

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	41 359 411	42 310 573
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	278 683	349 939
Summa materiella anläggningstillgångar		41 638 094	42 660 512
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	10 700	10 700
Andra långfristiga fordringar	12	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 700	10 700
Summa anläggningstillgångar		41 648 794	42 671 212
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		126 513	162 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		851 029	826 400
Summa kortfristiga fordringar		977 542	989 225
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 000	1 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000	1 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 788 716	5 422 171
Summa kassa och bank		5 788 716	5 422 171
Summa omsättningstillgångar		6 767 258	6 412 396
SUMMA TILLGÅNGAR		48 416 052	49 083 608

AK

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 274 300	8 274 300
Fond för yttre underhåll	14	10 888 211	8 638 036
Summa bundet eget kapital		19 162 511	16 912 336
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		832 311	1 285 965
Årets resultat		3 799 759	1 796 521
Summa fritt eget kapital		4 632 070	3 082 486
Summa eget kapital		23 794 581	19 994 822
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	19 588 582	23 539 326
Summa långfristiga skulder		19 588 582	23 539 326
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 100 000	1 400 000
Leverantörsskulder		1 435 556	2 069 978
Övriga skulder		438 951	390 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 058 382	1 688 901
Summa kortfristiga skulder		5 032 889	5 549 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 416 052	49 083 608

AK

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 5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	-13 782 590	-13 773 559
Årsavgift el	-2 400	-2 400
Hysesintäkter	-3 592 884	-3 553 934
Bredband	-6 000	-10 100
Övrigt	-237 507	8 342
	-17 621 381	-17 331 651

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar, intäkter	-20	-18 471
Försäkringsersättningar	-294 411	-101 961
	-294 431	-120 432

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	963 374	1 036 207
Städning	593 249	564 281
Snöröjning	119 161	177 214
	1 675 784	1 777 702

Not 5 Taxebundna driftskostnader

	2020	2019
Uppvärmning	3 046 212	3 056 375
El	375 530	415 291
Vatten	697 797	668 519

FK

Sophämtning	207 844	197 363
Kabel-TV	392 408	392 368
Försäkring	349 752	313 317
Tomträttsavgäld	1 171 300	1 171 300
Kommunal avgift & fastighetsskaatt	507 259	493 167
	6 748 102	6 707 700

Not 6 Reparationer och planerat underhåll

	2020	2019
Reparationer, löpande underhåll	1 371 777	1 963 435
Planerat underhåll	1 249 825	1 976 378
	2 621 602	3 939 813

Not 7 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltning och revision	683 492	657 784
Förbrukningsinventarier och material	44 275	50 930
Föreningskostnader	54 396	61 736
Administration och kommunikation	150 592	126 714
Konsultarvode	347 842	219 236
Juridiska åtgärder	24 250	75 800
Övriga förvaltningskostnader	1 400	4 453
Övriga kostnader (Jubileum mm)	7 226	163 813
	1 313 473	1 360 466

Not 8 Anställda och personalkostnader

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

	2020	2019
Arvoden till styrelsen	342 563	353 277
Sociala avgifter	70 407	76 156
Summa	412 970	429 433

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 962 093	60 962 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 962 093	60 962 093
Ingående avskrivningar	-18 651 520	-17 700 355
Årets avskrivningar	-951 165	-951 165

PK

Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 602 685	-18 651 520
Utgående redovisat värde	41 359 408	42 310 573
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	177 600 000	177 600 000
Taxeringsvärde mark	62 400 000	62 400 000
	240 000 000	240 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	228 000 000	228 000 000
Taxeringsvärde lokaler	12 000 000	12 000 000
	240 000 000	240 000 000

Mark ingår med 0 kr, då föreningen har tomträttsavgäld

Not 10 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	869 350	869 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	869 350	869 350
Ingående avskrivningar	-519 411	-442 492
Årets avskrivningar	-71 256	-76 919
Utgående ackumulerade avskrivningar	-590 667	-519 411
Utgående redovisat värde	278 683	349 939

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden, Revers Stkh Stad	0	233 317
Avgående fordringar		-233 317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

*Fordran reglerad av Stockholms Stad redan under räkenskapsår 2018, men som bokföringsmässigt hanteras först under räkenskapsår 2019.

AK

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemskonto Fonus	1 000	1 000
	1 000	1 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång	8 638 036	7 114 414
Avsättning enligt föreningens underhållsplan	3 500 000	3 500 000
Ianspråktagande årets åtgärder	-1 249 825	-1 976 378
	10 888 211	8 638 036

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek -470	1,33	2022-04-30	2 760 344	-200 000	2 560 344
Stadshypotek -043	1,55	2023-06-01	4 825 000	-100 000	4 725 000
Stadshypotek -717	1,65	2023-09-30	2 400 000	-200 000	2 200 000
Stadshypotek- 261	1,15	2022-06-01	3 410 638	-200 000	3 210 638
Stadshypotek -262	1,30	2024-06-01	4 882 600	-200 000	4 682 600
Stadshypotek -267	1,20	2023-06-01	3 510 000	-200 000	3 310 000
Stadshypotek -080	1,20	2020-12-01	3 150 744	-3 150 744	0
Avgår nästa års amortering				-1 100 000	
			24 939 326	-5 350 744	20 688 582
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

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottshyror och avgifter	-1 833 305	-1 379 771
Upplupna elkostnader	-34 267	-12 907
Upplupna vattenkostnader	-58 874	-86 766
Upplupna sophämtningskostnader	-31 905	-28 667
Upplupna räntekostnader	-24 747	-29 138
Övr. upplupna kostn./förutbet. intäkt	-75 283	-151 652
	-2 058 381	-1 688 901

AK

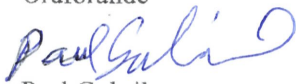
Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	51 857 000	46 463 500
	51 857 000	46 463 500

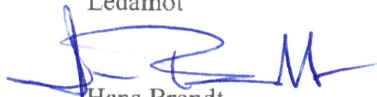
Kista 2021 - 03 - 29



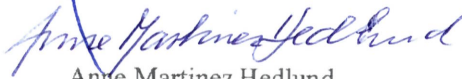
Reija Rissanen
Ordförande



Paul Gubril
Ledamot



Hans Brandt
Ledamot



Anne Martinez Hedlund
Ledamot



Martin Nylander
Ledamot



Mikael Löfgren
Ledamot

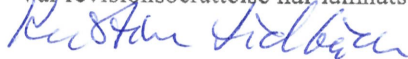


Annika Sunnerfors
Ledamot



Jan Olofsson
HSB representant

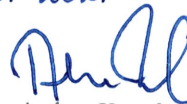
Vår revisionsberättelse har lämnats



Kerstin
Kerstin Lidbäck

av föreningen vald revisor

den 23 april 2021



Arthur Kozak
av HSB Riksförbund förordnad revisor