

Årsredovisning för

Brf Parkhöjden

769617-4098

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Parkhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023, vilket är föreningens sextonde 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. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har del i Flygvillans samfällighet, se nedan. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv genom egna avtal och abonnemang.

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 Flygvillans ekonomi, löpande skötsel och underhållsplan. Verksamheten redovisas separat.

Styrelse

Brf. Parkhöjden har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2023 haft följande sammansättning:

Michael Schwieler	Ledamot, ordförande
Lennart Eklöf	Ledamot, vice ordförande
Susanne Strömhielm	Ledamot, sekreterare
Bengt Ullenius	Ledamot
Staffan Runius	Ledamot
Gunnar Strömhielm	Suppleant
Therese Pahlberg	Suppleant
Björn Kleinert	Suppleant

Revisorer

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

Valberedning

Gunnar Strömhielm	Sammanställande
Bengt Ullenius	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 9 (9) protokollförda sammanträden.

Den 6 april 2022 hölls en extra stämma för att inhämta medlemmarnas beslut i fasadfrågan med byggherren JM. Vid extrastämman beslöt medlemmarna enhälligt att acceptera JM:s förslag till avhjälpande. En åtgärd som beräknas starta under vecka 33-37 och pågå till hösten 2025. Brf. Parkhöjdens styrelse har bildat en arbetsgrupp som skall sköta kontakterna med byggherren JM och föreningens medlemmar.

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 71 (69) medlemmar.

Under året har 4 (8) bostadsrätter överlåtits. Ingen andrahandsuthyrning är registrerad hos styrelsen.

Verksamhet under året

Styrelsen har under 2023 fortsatt att se över föreningens avtal, för att ha kontroll över föreningens ekonomi. Leverantörsfakturorna hos Norrorts Boservice sköts 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.

4 st.(4) Nyhetsbrev med information om Föreningens status och viktiga händelser har distribuerats under året. Arbete med att uppdatera föreningens hemsida, www.parkhojden.se, pågår fortlöpande.

Den 22 oktober samlade föreningens medlemmar för en gemensam städdag, med mycket god uppslutning. Det är medlemmarnas skyldighet att delta i värdeskapande gemensamma aktiviteter. Styrelsen har tagit emot förslag att medlemmar som ej deltar skall erlägga en avgift till föreningen.

Styrelsen har fortsatt att engagera sig i Hägernäs Strands Forum, vars syfte är att befrämja ett bra, ekonomiskt och sunt boende i området. På Täby Kommuns agenda finns utbyggnadsplaner för området och andra byggnadstekniska frågor. Den senaste frågan är byggnation av flerfamiljshus nere vid industriområdet i den del av Hägernäs Strand som vetter mot fängelset. Täby Kommun driver projektet för att sälja mark till byggföretagen Aros Bostad och Ikano Bostad. Området kallas Fenan 1 och Flygkompassen 1 och detaljplanen har varit utställd i Täby Kommuns hus. Man har haft samråd med de boende i området. Hägernäs Strands forum och privatpersoner har svarat med kloka och väl underbyggda synpunkter på projektet. Datum för granskning har skjutits fram till kvartal 4/23 för att kunna beslutas under kvartal 4/25.

Följande investeringar/underhåll genomfördes 2023:

Nödtelefonerna i husens hissar uppgraderades till 4G, en åtgärd som inte kunde vänta.

Föreningens underhållsplan kommer att "frysas" de närmaste två åren i avvaktan på bytet av fasad som kommer att genomföras 2024-25. Bytet av fasad medför att vissa delar av planerat underhåll kan skjutas fram i tiden.

Ekonomiska händelser under verksamhetsåret

Det finansiella läget med kraftigt förhöjda räntor medförde att bankerna började att ge ränta på inlåningen. Brf. Parkhöjden har under året låtit binda 3,5 msek mot en ränta på 3,25-3,74%. Under året har föreningen erhållit en extra ränteinkomst på 65 tsek.

Den bokförda kostnaden för el under året har minskats med det statliga elstödet 25 tsek.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Planering och uppföljning inför genomförandet av JM AB:s arbete med att byta husens fasader.

Planerad verksamhet för kommande år

Arbete med föreningens hemsida.

Se över möjligheterna till att minska de ökande kostnaderna för fjärrvärme, el och vattenförbrukning.

Fastställa en uppdaterad underhållsplan för föreningen.

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
Försäkring	Trygg Hansa
Sophämtning	Urbaser
Laddstolpar	Eways
El	Fortum
Fjärrvärme	Eon
Lås/nycklar	Täby lås

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	817	789	789	789
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 890	6 942	6 995	7 178
Lån/kvm totalyta (kr)	6 890	6 942	6 995	7 178
Genomsnittlig låneränta (%)	2,05	0,82	0,98	1,05
Fastighetens belåningsgrad (%)	17,70	17,80	17,80	18,20
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	90,4	90,6	91,6	91,7
Sparande/kvm totalyta (kr)	320	372	337	364
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	183	168	154	133
Soliditet (%)	82,4	82,3	82,2	81,8
Resultat efter finansiella poster (kr)	295 912	494 004	396 182	499 259
Nettoomsättning (kr)	3 430 352	3 304 281	3 268 431	3 264 425
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta (kr)	38 822	39 054	39 287	39 519

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 242 000	59 188 000	1 233 050	2 572 146	494 004
Disposition av före- gående års resultat			94 850	399 154	-494 004
Årets resultat					295 912
Belopp vid årets utgång	62 242 000	59 188 000	1 327 900	2 971 300	295 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	2 971 300
Årets resultat	295 912
	3 267 212

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

	94 850
	3 172 362
	3 267 212

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	3 430 352	3 304 281
Övriga intäkter		53 393	172 757
Summa intäkter		3 483 745	3 477 038
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 586 334	-1 549 113
Övriga externa rörelsekostnader		-117 223	-248 920
Personalkostnader	3	-96 651	-57 913
Avskrivningar	4	-916 635	-916 635
Summa rörelsens kostnader		-2 716 843	-2 772 581
Rörelseresultat		766 902	704 457
Finansiella poster			
Ränteutgifter		65 109	4 245
Räntekostnader för fastighetslån		-536 098	-214 698
Resultat från finansiella poster		-470 989	-210 453
ÅRETS RESULTAT		295 912	494 004

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	147 289 414	148 171 273
Installationer, pågående	5	104 327	139 103
Summa materiella anläggningstillgångar		147 393 741	148 310 376
Summa anläggningstillgångar		147 393 741	148 310 376
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		37	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	113 982	108 458
Summa kortfristiga fordringar		114 019	108 458
Kassa och bank		5 387 076	4 293 174
Summa kassa och bank		5 387 076	4 293 174
Summa omsättningstillgångar		5 501 095	4 401 632
SUMMA TILLGÅNGAR		152 894 836	152 712 008

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		62 242 000	62 242 000
Upplåtelseavgifter		59 188 000	59 188 000
Fond för yttre underhåll		1 327 900	1 233 050
Summa bundet eget kapital		122 757 900	122 663 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 971 300	2 572 146
Årets resultat		295 912	494 004
Summa fritt eget kapital		3 267 212	3 066 150
Summa eget kapital		126 025 112	125 729 200
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	25 935 814	26 134 465
Summa långfristiga skulder		25 935 814	26 134 465
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	204 804	204 804
Leverantörsskulder		145 060	96 885
Skatteskulder		155 400	148 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	428 646	397 754
Summa kortfristiga skulder		933 910	848 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 894 836	152 712 008

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	766 901	704 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	916 635	916 635
Erhållen ränta	65 109	4 245
Betald ränta	-536 098	-214 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 212 547	1 410 639
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 561	35 579
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	85 567	29 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 292 553	1 475 231
Investeringsverksamheten		
Laddstolpar	-	-73 712
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-73 712
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-198 651	-198 651
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-198 651	-198 651
Årets kassaflöde	1 093 902	1 202 868
Likvida medel vid årets början	4 293 174	3 090 306
Likvida medel vid årets slut	5 387 076	4 293 174

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

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 965 052	2 857 881
Hysesintäkter parkering	330 300	311 400
Gruppavtal Tele2	135 000	135 000
	3 430 352	3 304 281

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	100 552	83 375
Snöröjning/sandning	59 232	56 235
Städning	75 565	76 120
Gemensamhetsanläggning	66 523	84 233
Kostnader hiss	76 532	44 101
Löpande reparationer	137 263	207 722
El	108 730	132 866
Värme	489 016	398 473
Vatten	96 573	104 556
Sophämtning	72 459	71 025
Fastighetsförsäkring	91 885	86 384
Kabel TV	131 754	129 472
Fastighetsskatt	79 450	72 950
Övriga kostnader fastighet	800	1 601
	1 586 334	1 549 113

Not 3 Personalkostnader

Styrelsearvode	79 000	48 200
Sociala kostnader	17 651	9 713
	96 651	57 913

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	128 641 600	128 641 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	128 641 600	128 641 600
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 708 727	-7 826 868
Årets avskrivning	-881 859	-881 859
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 590 586	-8 708 727
Ingående anskaffningsvärde mark	28 238 400	28 238 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	28 238 400	28 238 400
Bokfört värde byggnader och mark	147 289 414	148 171 273
<i>Taxeringsvärden byggnader</i>	<i>81 000 000</i>	<i>81 000 000</i>
<i>Taxeringsvärden mark</i>	<i>37 000 000</i>	<i>37 000 000</i>
	118 000 000	118 000 000

Not 5 Installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	173 879	100 167
-Nyanskaffningar	-	73 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden installationer	173 879	173 879
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-34 776	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-34 776	-34 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 552	-34 776
Redovisat värde vid årets slut	104 327	139 103

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	74 100	67 185
Förutbetald kabel-TV	10 788	10 788
Förutbetald ekonomisk förvaltning	17 801	19 962
Övriga upplupna kostnader	11 293	10 523
	113 982	108 458

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	0,58 %	2026-01-30	3 985 528	4 105 528
Handelsbanken	0,91 %	2025-01-30	5 326 694	5 331 662
Handelsbanken	3,56 %	2026-12-30	5 082 888	5 146 017
Handelsbanken	1,05 %	2025-01-30	5 521 824	5 527 824
Handelsbanken	3,25 %	2027-12-30	6 223 684	6 228 238
			26 140 618	26 339 269
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld			-204 804	-204 804
			25 935 814	26 134 465
Fastighetsinteckningar			35 500 000	35 500 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda årsavgifter	291 249	268 863
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupen elkostnad	11 624	15 980
Upplupen värmekostnad	82 584	71 568
Upplupna arvoden och sociala avgifter	26 417	26 417
Övriga upplupna kostnader	1 772	-74
	428 646	397 754

Täby den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Michael Schwieler
Ordförande

Lennart Eklöf
Ledamot

Susanne Strömhielm
Ledamot

Staffan Runius
Ledamot

Bengt Ullenius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Sunds Affärsbyrå AB

Bo-Erik Svensson
Auktoriserad revisor

Verifikation 1/2

Dokument

r Brf Parkhöjden 2023.pdf

11 sidor


Skapat: 2024-03-14 13:28 av Norrorts Boservice AB

Signerat av samtliga: 2024-03-20 07:35

Originaldokumentets kontrollsumma:

8753828ec0e8b8e150cdaffdf265a46c17f5c8d238e7dc6bb8c859c01c4395dd

Signeringar

 Runius, Staffan

Personnummer: 610401-1314


E-post: staffanrunius@hotmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "STAFFAN RUNIUS"

Signerat: 2024-03-18 12:26

BankID referensnummer: 693d2c39-ee32-4f2d-91e9-6300ca718f4b



 Ullenius, Bengt

Personnummer: 450609-7890

E-post: bengt.ullenius@telia.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "BENGT ARNE ULLENIUS"

Signerat: 2024-03-15 19:36

BankID referensnummer: 5116cb4b-a8fc-4b06-a609-50f6c0eedb2



 Strömhielm, Susanne

Personnummer: 580730-1485

E-post: tdl.stromhielm@telia.com


Namn returnerat av Mobilt BankID: "Susanne Elisabeth M Strömhielm"

Signerat: 2024-03-20 07:35

BankID referensnummer: 15c4b404-4aae-4d92-aa3e-21546486b956



Verifikation 2/2

 Eklöf, Lennart

Personnummer: 531217-0078

E-post: lennart.eklof53@hotmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "ANDERS LENNART EKLÖF"

Signerat: 2024-03-19 15:49

BankID referensnummer: ba885806-0596-4e32-8511-a911d917512f



 Schwieler, Michael

Personnummer: 640521-1050

E-post: michael.schwieler@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Michael Schwieler"

Signerat: 2024-03-18 08:09

BankID referensnummer: 7ed80da6-a1fe-4340-be4d-1c79cf25af2d



 Svensson, Bo-Eric

Personnummer: 501003-2059

E-post: bo.svensson@sundaffarsbyra.se

Namn returnerat av Mobilt BankID: "BO SVENSSON"

Signerat: 2024-03-14 13:47

BankID referensnummer: 739e40f6-ffd3-4b52-af3b-f03944b63646



Detta dokument har undertecknats via Kivras signeringstjänst och i enlighet med villkoren för signeringstjänsten. För att verifiera dokumentets äkthet, kontakta Kivra på support@kivra.se.