

Årsredovisning för

# **Brf Parkhöjden**

769617-4098

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Styrelsen för Brf Parkhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024, vilket är föreningens sjuttonde 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 byggnader 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 inkommit till föreningen, avgöra om medlemskap godkänns eller ej.

### 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 och sedan den 1 oktober hos Brandkontoret. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (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 samt subventionerad bredband, TV och telefoni med Telia. Bostadsrättsinnehavaren betalar själv kostnaden för hushållsel.

### Samfälligheten Flygvillan 717918-3681

Den 1 mars 2018 omvandlades en gemensamhetsanläggning som tidigare ägdes av JM AB, omfattande lokalgata, parkeringsplatser, parkeringsgarage 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 Flygvillans ekonomi, löpande skötsel och underhållsplan. Verksamheten redovisas separat.

### Styrelse

Brf Parkhöjden har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2024 haft följande sammansättning:

Michael Schwieler	Ledamot, ordförande
Lennart Eklöf	Ledamot, vice ordförande
Susanne Strömhielm	Ledamot
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. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad i Trygg-Hansa/Brandkontoret.

### **Renovering av husens fasader**

Inom ansvarstiden 10 år lät föreningen mäta förekomsten av fukt i fasaderna. Mätningarna påvisade fukt och en förhandling inleddes med byggherren JM. 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 2024 och pågå till hösten 2025. Brf Parkhöjdens styrelse har bildat en arbetsgrupp som skall sköta kontakterna med byggherren JM och föreningens medlemmar.

### **Föreningens stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2007, uppdaterades senast den 16 maj 2018.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 71 (71) medlemmar.

Under året har 3 (4) bostadsrätter överlåtit. Ingen andrahandsuthyrning är registrerad hos styrelsen.

### **Verksamhet under året**

Styrelsen har under 2024 fortsatt att se över föreningens avtal, för att ha kontroll över föreningens ekonomi.

Leverantörfakturaerna hos Norrorts Boservice sköts digitalt i programmet Hogia Approval.

Nytt avtal om fastighetsförsäkringen till fullvärde har ingåtts med Trygg Hansa/Brandkontoret och med Kone om service och skötsel 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 och skall omförhandlas under 2025.

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](http://www.parkhojden.se), pågår fortlöpande.

Under våren samlades föreningens medlemmar för en gemensam städdag, med god uppslutning. Höstens städdag inställdes eftersom det pågående arbete med fasaderna gör städarbetet omöjligt.

Styrelsen har fortsatt att engagera sig i Hägernäs Strands Forum, vars syfte är att befrämja ett bra och ekonomiskt och sunt boende i området. På agendan har funnits framtida 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. Det är Täby Kommun som driver projektet för att sälja mark till byggföretagen Ikano Bostad och Besqab. 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 4/24 för att kunna beslutas under kvartal 2/25.

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 2024**

Nödtelefonerna i husens hissar uppgraderades till 5G, 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.

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

Arbete med föreningens hemsida.

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

Studera möjligheten att placera solpaneler för elproduktion på husens tak.

Utvärdera möjligheten att placera antenner för mobiltelefoni på ett av husens tak.

### Laddstolparna E-ways

Föreningens tolv laddstolpar har installerats av företaget E-ways, som också stått för skötseln och avräkning. I slutet av 2024 uteblev avräkningen till föreningen och E-ways ansökte och fick beviljat en rekonstruktion. Föreningen har troligen gått miste om en intäkt på ca. fyrtyotusen kronor även om man kan påräkna en mindre utdelning efter E-ways konkurs under 2025. Ny utförare för skötseln av stolparna är Vattenfall.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har bytt låsfirma till Danderyds Lås.

Planering och uppföljning av genomförandet av JM:s arbete med att byta husens fasader. JM kallade till informationsmöte för medlemmarna den 29 och 30 maj. Arbetet med att resa ställningar för att kunna sätta plast runt husen påbörjades under vecka 33. Styrelsens arbetsgrupp har avstämningmöte med JM ca. en gång i månaden. Arbetsgruppen har tagit fram en lista på önskade tilläggsbeställningar som skall utföras av JM i samband med fasadrenoveringen.

Nytt 3-årigt avtal med Kone har tecknats om skötsel av husens hissar.

### 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/Brandkontoret
Sophämtning	Urbaser
Laddstolpar	Eways/Vattenfall
Ei	Fortum
Fjärrvärme	Eon
Lås/nycklar	Danderyds lås

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	827	817	789	789
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 836	6 890	6 942	6 995
Lån/kvm totalyta (kr)	6 836	6 890	6 942	6 995
Genomsnittlig låneränta (%)	1,98	2,05	0,82	0,98
Fastighetens belåningsgrad (%)	17,70	17,70	17,80	17,80
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	89,3	89	86,1	91,6
Sparande/kvm totalyta (kr)	352	320	372	337
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	204	183	168	154
Soliditet (%)	82,6	82,4	82,3	82,2
Räntekänslighet (%)	8	8	9	9
Resultat efter finansiella poster (kr)	420 108	295 912	494 004	396 182
Nettoomsättning (kr)	3 454 076	3 430 352	3 304 281	3 268 431
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta (kr)	38 589	38 822	39 054	39 287

#### Definitioner nyckeltal

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

#### Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 242 000	59 188 000	1 327 900	2 971 300	295 912
Disposition av föregående års resultat			94 850	201 062	-295 912
Årets resultat					420 108
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>62 242 000</b>	<b>59 188 000</b>	<b>1 422 750</b>	<b>3 172 362</b>	<b>420 108</b>

#### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	3 172 362
Årets resultat	420 108
	<b>3 592 470</b>

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

	94 850
	3 497 620
	<b>3 592 470</b>

#### Föreningens ekonomiska ställning

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 454 076	3 430 352
Övriga intäkter		59 170	53 393
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 513 246</b>	<b>3 483 745</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 572 503	-1 586 334
Övriga externa rörelsekostnader		-118 504	-117 223
Personalkostnader	4	-91 650	-96 651
Avskrivningar	5	-916 635	-916 635
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 699 292</b>	<b>-2 716 843</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>813 954</b>	<b>766 902</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		120 527	65 109
Räntekostnader för fastighetslån		-514 373	-536 098
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-393 846</b>	<b>-470 989</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>420 108</b>	<b>295 912</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	146 407 555	147 289 414
Installationer, pågående	6	69 551	104 327
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>146 477 106</b>	<b>147 393 741</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>146 477 106</b>	<b>147 393 741</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		45	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	109 344	113 982
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>109 389</b>	<b>114 019</b>
Kassa och bank		6 482 044	5 387 076
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 482 044</b>	<b>5 387 076</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 591 433</b>	<b>5 501 095</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>153 068 539</b>	<b>152 894 836</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		62 242 000	62 242 000
Upplåtelseavgifter		59 188 000	59 188 000
Fond för yttre underhåll		1 422 750	1 327 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>122 852 750</b>	<b>122 757 900</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 172 362	2 971 300
Årets resultat		420 108	295 912
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 592 470</b>	<b>3 267 212</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>126 445 220</b>	<b>126 025 112</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	25 731 010	25 935 814
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 731 010</b>	<b>25 935 814</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	8	204 804	204 804
Leverantörsskulder		188 259	145 060
Skatteskulder		160 950	155 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	338 296	428 646
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>892 309</b>	<b>933 910</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>153 068 539</b>	<b>152 894 836</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2024-01-01- 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	813 954	766 901
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	916 635	916 635
Erhållen ränta	120 527	65 109
Betald ränta	-514 373	-536 098
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 336 743</b>	<b>1 212 547</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 630	-5 561
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-41 601	85 567
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 299 772</b>	<b>1 292 553</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-204 804	-198 651
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-204 804</b>	<b>-198 651</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 094 968</b>	<b>1 093 902</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 387 076</b>	<b>4 293 174</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 482 044</b>	<b>5 387 076</b>

## Not 1 Redovisningsprinciper

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 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 000 776	2 965 052
Hyresintäkter parkering	318 300	330 300
Gruppavtal Telia	135 000	135 000
	<b>3 454 076</b>	<b>3 430 352</b>

## Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	94 214	100 552
Snöröjning/sandning	65 574	59 232
Städning	78 932	75 565
Gemensamhetsanläggning	66 177	66 523
Kostnader hiss	52 251	76 532
Löpande reparationer	54 602	137 263
El	105 208	108 730
Värme	518 044	489 016
Vatten	149 971	96 573
Sophämtning	81 273	72 459
Fastighetsförsäkring	91 383	91 885
Kabel TV	133 375	131 754
Fastighetsskatt	81 499	79 450
Övriga kostnader fastighet	-	800
	<b>1 572 503</b>	<b>1 586 334</b>

## Not 4 Personalkostnader

Styrelsearvode	75 000	79 000
Sociala kostnader	16 650	17 651
	<b>91 650</b>	<b>96 651</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<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	-9 590 586	-8 708 727
Årets avskrivning	-881 859	-881 859
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 472 445</b>	<b>-9 590 586</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>146 407 555</b>	<b>147 289 414</b>
<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>
	<b>118 000 000</b>	<b>118 000 000</b>

## Not 6 Installationer

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	173 879	173 879
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden installationer</b>	<b>173 879</b>	<b>173 879</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-69 552	-34 776
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-34 776	-34 776
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-104 328</b>	<b>-69 552</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>69 551</b>	<b>104 327</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	51 848	74 100
Förutbetald kabel-TV	10 976	10 788
Förutbetald ekonomisk förvaltning	18 081	17 801
Flygvillan SFF	17 538	-
Övriga upplupna kostnader	10 901	11 293
	<b>109 344</b>	<b>113 982</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	0,58 %	2026-01-30	3 865 528	3 985 528
Handelsbanken	0,91 %	2025-01-30	5 515 824	5 326 694
Handelsbanken	3,56 %	2026-12-30	5 014 020	5 082 888
Handelsbanken	1,05 %	2025-01-30	5 321 726	5 521 824
Handelsbanken	3,25 %	2027-12-30	6 218 716	6 223 684
			<b>25 935 814</b>	<b>26 140 618</b>
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld			-204 804	-204 804
			<b>25 731 010</b>	<b>25 935 814</b>

Fastighetsinteckningar 35 500 000 35 500 000

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda årsavgifter	284 555	291 249
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupen elkostnad	11 026	11 624
Upplupen värmekostnad	-	82 584
Upplupna arvoden och sociala avgifter	26 417	26 417
Övriga upplupna kostnader	1 298	1 772
	<b>338 296</b>	<b>428 646</b>

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