

Årsredovisning 2019

BRF HÖGST PÅ ÅSEN
769606-6682

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-03-03.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Arvodet 4 på adressen Arvodesvägen 18 i Hägersten. Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 006 kvm och 1 lokal om 12 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Josephine Svensson	Ordförande
Jesper Sjölin	Ledamot
Philip Rosenblad	Suppleant
Catharina Olsson	Ledamot
Evelina Carborn	Suppleant
Hampus Larsson	Suppleant

Revisorer

Marie Nordlander	Auktoriserad revisor
Mimmi Chang	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda
historiska
underhåll

2009	Besiktning balkonger
2009	Energideklaration
2009	Nya förråd i källaren
2009	Renovering ytskikt källare
2011	Inköp av ny tvättmaskin
2012	Installation av termostater på samtliga element
2014	Installation av fibernät från Ownit
2014	Installation av säkerhetsdörrar
2014	Postboxar i entrén installerade
2014	Portkod till ytterdörrar
2015	Renovering ytskikt trapphus
2016	Nya sopkärl
2017	Service alla maskiner tvättstuga
2017	Brandskyddsarbete
2017	Röksensorer i trapphus och tvättstuga installerat
2017	Godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll), nästa besiktning år 2022.
2018	Renovering ytskikt tvättstuga
2018	Nya branddörrar källare
2018	Balkong- och fasadrenovering
2019	Energideklaration
2019	Stamspolning

Planerade
underhåll

2020	Installation av nya radiatorventiler för lägre energiförbrukning
2020	Installation av kärl för matavfall

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El	Ellevio (Fortum)
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Städning trapphus	Maries Puts och städ AB
Teknisk förvaltning	Nabo AB

Övrig verksamhetsinformation

Föregående år utfördes en omfattande fasad- och balkongrenovering. I samband med detta isolerades husets gavlar för ett bättre inomhusklimat. Föreningens uppvärmningskostnader är höga jämfört med liknande fastigheter så med bakgrund av detta har styrelsen valt att göra en översyn av värmeförbrukningen och se vilka alternativ som finns för att sänka förbrukningen. Styrelsen tog hjälp av tekniska förvaltningen på Nabo för att göra ett offertunderlag för detta och valet föll sedan på företaget Qsec. Under kommande år kommer det att installeras nya fasta ventiler på samtliga radiatorer och värmen kommer att justeras in för optimal inomhustemperatur i samtliga lägenheter och lokaler. Vi tror och hoppas att detta kommer göra inomhusklimatet behagligt samtidigt som våra energikostnader kan sänkas.

Vi har under året även stamspolat samtliga stammar. I och med detta lagades också en bult till ett sandfång som hade gått sönder.

Det har också utförts en godkänd energideklARATION under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	780	777	780	777
Resultat efter fin. poster	-267	-3 396	-194	-124
Soliditet, %	63	63	86	87
Yttre fond	78	499	460	421
Taxeringsvärde	20 472	13 035	13 035	13 035
Bostadsyta, kvm	1 006	1 006	1 006	1 006
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	710	710	710	711
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 221	5 282	1 840	1 858
Genomsnittlig skuldränta, %	2,11	2,00	2,20	2,23
Belåningsgrad, %	37,54	37,37	12,82	12,74

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	12 649	-	-	12 649
Upplåtelseavgifter	3 484	-	-	3 484
Fond, yttre underhåll	499	-	-421	78
Balanserat resultat	-3 551	-3 396	421	-6 526
Årets resultat	-3 396	3 396	-267	-267
Eget kapital	9 685	0	-267	9 419

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 526
Årets resultat	-267
Totalt	-6 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	61
Att från yttre fond i anspråk ta	-12
Balanseras i ny räkning	-6 842
	-6 793

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		780	777
Rörelseintäkter		2	2
Summa rörelseintäkter		782	779
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-576	-3 759
Övriga externa kostnader	8	-65	-66
Personalkostnader	9	-66	-49
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230	-230
Summa rörelsekostnader		-937	-4 104
Rörelseresultat		-155	-3 324
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-112	-72
Summa finansiella poster		-112	-72
Resultat efter finansiella poster		-267	-3 396
Årets resultat		-267	-3 396

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	13 991	14 219
Maskiner och inventarier	12	4	7
Summa materiella anläggningstillgångar		13 996	14 225
Summa anläggningstillgångar		13 996	14 225
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	5
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	56	49
Summa kortfristiga fordringar		64	54
Kassa och bank			
Kassa och bank		900	1 122
Summa kassa och bank		900	1 122
Summa omsättningstillgångar		965	1 176
Summa tillgångar		14 960	15 402

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 133	16 133
Fond för yttre underhåll		78	499
Summa bundet eget kapital		16 212	16 633
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 526	-3 551
Årets resultat		-267	-3 396
Summa fritt eget kapital		-6 793	-6 947
Summa eget kapital		9 419	9 685
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 190	5 259
Summa långfristiga skulder		5 190	5 259
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		62	55
Leverantörsskulder		126	291
Skatteskulder		2	1
Övriga kortfristiga skulder		-2	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	163	112
Summa kortfristiga skulder		351	457
Summa eget kapital och skulder		14 960	15 402

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Högst på Åsen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,25 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	10	10
Hysesintäkter, p-platser	15	15
Intäktsreduktion	0	-3
Årsavgifter, bostäder	714	714
Övriga intäkter	43	43
Summa	782	779

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	14	4
Fastighetsskötsel	9	0
Städning	25	24
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	6	0
Summa	55	28

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	58	18
Summa	58	18

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Fasad och Balkongrenovering extra kostnader	12	0
Fasad och Balkongrenovering	0	3 277
Tvättstuga	0	29
Systematiskt Brandskyddsarbete	0	5
Summa	12	3 311

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	28	34
Sophämtning	25	17
Uppvärmning	231	180
Vatten	39	41
Summa	323	271

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	41	41
Fastighetsförsäkringar	24	24
Fastighetsskatt	37	35
Kabel-TV	7	7
Övrigt	21	24
Summa	129	131

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	31	30
Revisionsarvoden	15	17
Övriga förvaltningskostnader	19	19
Summa	65	66

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	16	12
Styrelsearvoden	50	37
Summa	66	49

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	112	72
Summa	112	72

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	17 426	17 426
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 426	17 426
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 208	-2 980
Årets avskrivning	-227	-227
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 435	-3 208
Utgående restvärde enligt plan	13 991	14 219
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 703</i>	<i>3 703</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 048	7 835
Taxeringsvärde mark	10 424	5 200
Summa	20 472	13 035

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	49	49
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>49</u>	<u>49</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-42	-40
Avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-45</u>	<u>-42</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>4</u>	<u>7</u>

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
<i>Summa</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	10	10
Försäkringspremier	21	21
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	2	2
Räntor	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	5
<i>Summa</i>	<i>56</i>	<i>49</i>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2023-04-30	2,29 %	944	964
Stadshypotek	2020-01-03	1,40 %	537	537
Stadshypotek	2020-02-06	1,40 %	330	330
Stadshypotek	2026-06-30	2,98 %	1 441	1 483
Stadshypotek	2020-01-10	1,80 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2021-06-30	1,75 %	1 000	1 000
<i>Summa</i>			<i>5 252</i>	<i>5 313</i>

Varav amorteras inom 12 månader 62

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	14	14
El	1	3
Förutbetalda avgifter/hyror	65	65
Löner	23	23
Sociala avgifter	7	7
Uppvärmning	26	0
Vatten	6	0
Övriga uppl kostn	17	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	0
Summa	163	112

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 361	5 361
Summa	5 361	5 361

Underskrifter

Hägersten, 2020 - 05 - 20
Ort och datum

Catharina Olsson
Catharina Olsson
Ledamot

Jesper Sjölin
Jesper Sjölin
Ledamot

Josephine Svensson
Josephine Svensson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Parameterrevision
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av **Bostadsrättsföreningen Högst på Åsen:s** årsredovisning/ekonomiska rapporter för det räkenskapsår som slutade den **31 december 2019**. Tanken bakom detta uttalande är att ge stöd till er i ert uttalande angående huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild samt huruvida ni kan rekommendera stämman att bevilja styrelsen ansvarsfrihet.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Årsredovisningen

- För att uppfylla vårt ansvar för föreningens ekonomi har vi genom avtal anlitat den **ekonomiska förvaltaren Nabo** för att erhålla den kompetens och kunskap som krävs för att säkerställa att vår bostadsrättsförenings årsredovisning ger en rättvisande bild av resultat och ställning genom att den uppfyller de lagar och redovisningsregler som gäller idag.
- Betydelsefulla antaganden, som exempelvis föreningens byggnads bedömda livslängd som används för att beräkna avskrivningskostnader samt den avskrivningsmetod vi beskriver under Redovisningsprinciper i årsredovisningen, bedöms som rimliga.
- Om det har skett några väsentliga händelser *efter räkenskapsårets utgång* har upplysning om detta lämnats i årsredovisningen. Eventuella felaktigheter som inte har rättats har vi diskuterat med er och de bedöms som oväsentliga för årsredovisningen som helhet.

Lämnad information

- Vi har tillsammans med vår ekonomiska förvaltare försett er med all information som ni kan behöva för att kunna utföra er granskning i enlighet med uppdragsbekräftelsen, t.ex. styrelseprotokoll, stämmoprotokoll, relevanta avtal, offerter, all bokföring, alla verifikationer.
- Enligt vår kännedom har alla transaktioner bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i redovisningen och årsredovisningen. Väsentliga affärshändelser såsom större underhåll har redogjorts för i förvaltningsberättelsen.
- Om styrelsen har beslutat om avgiftshöjning/sänkning, tagit nya lån, gjort större amorteringar eller tagit andra väsentliga beslut *efter räkenskapsårets utgång* har upplysning om detta lämnats till revisorn.
- Styrelsen har agerat för att förvalta föreningens ekonomi på bästa sätt för föreningens medlemmar. Vid upphandlingar av varor och tjänster har styrelsen agerat oberoende för föreningens bästa och tillämpat föreningens rutiner för godkännande och attest av fakturor.
- Föreningen har inga pågående tvister med varken extern part eller föreningsmedlem. I den mån någon tvist föreligger har vi upplyst er om detta.
- När det kommit till vår kännedom att det skett eller att vi misstänkt att det skett väsentliga överträdelser av lagar eller redovisningsrekommendationer har vi upplyst er om det.



.....

Ledamot, ordförande



.....

Ledamot