

Årsredovisning 2010

BRF HÖGST PÅ ÅSEN
769606-6682

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Daniel Pettersson (Ordförande), Mattias Karlsson (Kassör), Lee Kåberg (Ledamot), Katri Immonen (Ledamot), Karin Jäppinen (Sekreterare), Mathilda Uller (Suppleant) och Arne Jedholt (Suppleant).

Revisorer

Revisor har varit Marie Nordlander, auktoriserad revisor. Revisorssuppleant har varit Gösta Eriksson.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2005-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Maries Puts och Städ AB sköter renhållningen av de gemensamma utrymmena sedan 2009. Den tekniska förvaltningen har sköts av föreningens medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad genom Brandkontoret.

Sammanträden

Styrelsen har under 2010 haft 9 styrelsesammanträden.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 29 st medlemmar. Under året har 5 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 24 st bostadsrätter, 2 st hyresrätter och 1 st lokaler. Föreningen innehar 5 st parkeringsplatser.

Fastigheten

För skötsel av trädgården har två städdagar genomförts. Föreningen har även haft tillfälle att slänga sina uttjänta saker i den container som funnits till hands dessa dagar.

Utförda underhåll

Det löpande underhållet av fastigheten med tillhörande tomt har sköts av Christian Rotviker och Arne Jedholt samt av styrelsemedlemmarna.

Planerade underhåll

Eftersom medlemmar noterat slitage på balkongerna anlitas en besiktningsman som kontrollerade balkongernas status i december 2009. Läget är inte akut, men en renovering av balkongerna bör ske inom några års tid.

Fastigheten har en energiförbrukning som är högre än snittet, och därför bör en genomgång av energiförbrukningen göras för att se var det finns möjlighet till besparingar.

Ekonomi

För föreningens bostadshyresgäster höjdes hyresavgiften med 2,3 %. Medlemsavgiften för föreningens medlemmar har höjts med 6 %. Hyresavgifterna för föreningens fem parkeringsplatser har höjts till 250 kr.

Arvode

Föreningen har betalat ut arvoden till styrelsen i enlighet med vad årsmötet beslutat.

Nyckeltal (SEK)

	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	726 586	672 133	659 462	626 336
Årsresultat	-154 852	-173 744	-358 393	-178 748
Yttre fond	195 663	166 350	137 037	107 724
Taxeringsvärde	12 800 000	9 771 000	9 771 000	9 771 000
Bostadsyta	1 006	1 006	1 006	1 006
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	679	624	608	589
Lån per kvm bostadsyta	4 206	4 244	4 288	2 511
Genomsnittlig skuldränta, %	3,37	3,63	6,69	7,54
Belåningsgrad, %	27,24	27,13	27,07	15,82

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-154 852
Balanserad förlust	-1 653 788
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-1 808 639</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

38 400
<u>-1 847 039</u>
<u>-1 808 639</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2010	2009
Nettoomsättning			
Årsavgifter		634	582
Hysesintäkter		93	90
Övriga intäkter		-0	-0
<i>Summa nettoomsättning</i>		<u>727</u>	<u>672</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-42	-39
Reparation och underhåll	3	-8	-4
Taxebundna kostnader	4	-312	-291
Fastighetsförsäkring		-17	-16
Fastighetsskatt		-33	-33
Övriga driftskostnader	5	-6	-6
Kameral förvaltning		-24	-22
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-43	-44
Löner och övriga personalkostnader		-9	-9
Övriga kostnader		-46	-31
<i>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</i>		<u>-541</u>	<u>-495</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-203	-203
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>-17</u>	<u>-25</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntebidrag		6	10
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-143	-156
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-2
<i>Summa resultat från finansiella investeringar</i>		<u>-138</u>	<u>-148</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-155</u>	<u>-174</u>
Skatt		0	-0
ÅRETS FÖRLUST		<u>-155</u>	<u>-174</u>

Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	15 535	15 736
Maskiner och inventarier	8	12	14
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>15 547</u>	<u>15 750</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		-0	0
Övriga kortfristiga fordringar		5	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	31	27
Kassa och bank		66	85
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>103</u>	<u>112</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>15 649</u></u>	<u><u>15 862</u></u>

Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		11 723	11 723
Reservfond och fond för yttre underhåll		196	166
Upplåtelseavgifter		1 085	1 085
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>13 004</u>	<u>12 975</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-1 654	-1 451
Årets förlust		-155	-174
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 809</u>	<u>-1 624</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>11 195</u>	<u>11 350</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 187	4 226
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 187</u>	<u>4 226</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		44	44
Leverantörsskulder		56	49
Skatteskulder		36	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	131	126
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>267</u>	<u>286</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 649</u>	<u>15 862</u>
Ställda säkerheter	13	5 004	5 004
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Högst på Åsen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,3 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5,0 %
Maskiner och inventarier	10,0 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Inkomst- och fastighetsskatter

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 277 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2010	2009
Besiktningar och service	0	9
Städning och fastighetsskötsel	28	30
Trädgårdsarbete	2	1
Övrigt	12	0
Summa	42	39

Not 3, Reparation och underhåll

	2010	2009
Rep./underhåll fast	8	4
Summa	8	4

Not 4, Taxebundna kostnader

	2010	2009
El	26	23
Sophämtning	22	24
Vatten	32	25
Värme	232	219
Summa	312	291

Not 5, Övriga driftskostnader

	2010	2009
Kabel-TV	6	6
Summa	6	6

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2010	2009
Revisionsarvoden	12	13
Styrelsearvoden	31	31
Summa	43	44

Not 7, Byggnad och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 987	16 987
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 987</u>	<u>16 987</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 251	-1 050
Årets avskrivningar	-200	-200
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 451</u>	<u>-1 251</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>15 535</u>	<u>15 736</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	3 703	3 703
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 800	6 000
Taxeringsvärde mark	5 000	3 771
	<u>12 800</u>	<u>9 771</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23	23
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>23</u>	<u>23</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9	-7
Avskrivningar	-2	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-12</u>	<u>-9</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>12</u>	<u>14</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga poster	31	27
Summa	<u>31</u>	<u>27</u>

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	11 722 830	-	-	11 722 830
Upplåtelseavgifter	1 085 499	-	-	1 085 499
Fond, yttre underhåll	166 350	-	29 313	195 663
Balanserat resultat	-1 450 730	-173 744	-29 313	-1 653 788
Årets resultat	-173 744	173 744	-154 852	-154 852
Eget kapital 2010-12-31	11 350 204	0	-154 852	11 195 353

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	1 024 142 kr	5,41 % ränta per 2010-12-31, bundet till 2013-04-30.
Stadshypotek	354 461 kr	5,42 % ränta per 2010-12-31, bundet till 2011-07-30.
Stadshypotek	577 385 kr	5,48 % ränta per 2010-12-31, bundet till 2011-06-30.
Swedbank	1 771 750 kr	2,196 % ränta per 2010-12-31.
Stadshypotek	503 500 kr	2,57 % ränta per 2010-12-31.
<i>Varav</i>	<i>44 296 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	50	52
Upplupna sociala avgifter	7	7
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	36	36
Övriga poster	37	31
Summa	131	126

Not 13, Ställda säkerheter

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	5 004	5 004
	5 004	5 004

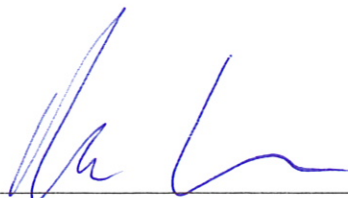
Underskrifter

2011-05-16

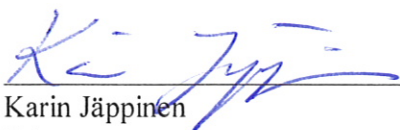
Ort och datum



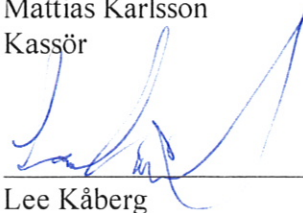
Daniel Pettersson
Ordförande



Mattias Karlsson
Kassör



Karin Jäppinen
Sekreterare



Lee Kåberg



Katri Immonen

Min revisionsberättelse har avgivits 2011 - 05 - 16



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Högst på Åsen Org.nr. 769606-6682

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Högst på Åsen för år 2010-01-01 -- 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 maj 2011



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor