

# Årsredovisning 2008

**BRF HÖGST PÅ ÅSEN**  
769606-6682

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	7

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

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning

Martin Eneroth (Ordförande), Arne Jedholt (Kassör), Kerstin Bergsten (Ledamot), Niklas Nylander (Ledamot), Christian Rotviker (sekreterare), Daniel Pettersson (Suppleant) och Karin Jäppinen (Suppleant).

### Revisorer

Marie Nordlander och Mimmi Chang.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2005-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Föreningen har under året sagt upp avtalet med Städhuset AB och anlitar numera Maries Puts och Städ AB för renhållningen av de gemensamma utrymmena. Den tekniska förvaltningen har sköts av föreningens medlemmar.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad genom Brandkontoret

### Medlemmar

Under året har 1 av föreningens 24 lägenheter överlåtits.

### Föreningsinformation

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

### Fastigheten

Föreningen har under våren köpt in och låtit installera nya entrépartier i portarna samt bytt ut dörrarna mot källaren och cykel/barnvagnsförrådet. Arbetet gick enligt plan men blev något försenat på grund av att företaget som specialgjorde portarna fick problem med en maskin. Föreningen har även köpt in en bormaskin tänkt att användas av föreningens medlemmar. Denna blev tråkigt nog stulen ur pannrummet.

Genom omröstning där alla i föreningen hade möjlighet att delta beslutades att föreningen skulle ersätta de gamla källarkontoren med nya mer brandsäkra. Olyckligt nog hamnade föreningen i tvist med företaget som utförde arbetet då styrelsen inte ansåg att denna utförde arbetet på det sätt som styrelsen önskat. Bland annat blev vissa förråd något mindre än andra, planlösningen ändrades och inga dörrar till förråden sattes in. Styrelsen var även missnöjd med kvaliteten på det arbete som utfördes. Efter hårda förhandlingar kom en lösning till stånd som styrelsen bedömde vara den för föreningen bästa.

I samband med ombyggnationen målades golv och väggar i källaren och tvättstugan målades om. Styrelsen konstaterar att asfalteringen av ytan utanför port 20 inte blev av under 2008.

### Utförda underhåll

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.

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

En nyplantering av växter och lökar har genomförts i delar av trädgården, vilken fortlöpande kommer att fyllas på med nya växter. Fullt resultat väntas om ett par år.

### Planerade underhåll

Enlig en ny lag har föreningen inlett arbetet med att energideklarera fastigheten. På grund av stor arbetsanhopning har dock inte företaget som anlåtats av föreningen kunnat slutföra denna under verksamhetsåret.

Arbetet med att modernisera belysningen i källareutrymme och tvättstuga har inletts. Om kostnaden är rimlig kommer rörelsesensorer för automatisk tändning att monteras under 2009.

### Ekonomi

För föreningens bostadshyresgäster höjdes hyresavgiften med två procent. Medlemsavgiften för föreningens medlemmar har ej höjts.

### Arvode

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

### Nyckeltal (SEK)

	2008	2007
Nettoomsättning	659 462	626 336
Årsresultat	-358 393	-178 748
Yttre fond	137 037	107 724
Taxeringsvärde	9 771 000	9 771 000
Bostadsyta	1 006	1 006
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	608	589
Lån per kvm bostadsyta	4 288	2 511
Genomsnittlig skuldränta, %	6,6869	7,5429
Belåningsgrad, %	27,07	15,82

### Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-358 393
Balanserad förlust	-1 063 025
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-1 421 417</u>

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

29 313
<u>-1 450 730</u>
<u>-1 421 417</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 värdeprinciper.

## Resultaträkning

	Not	2008	2007
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		568	550
Hysesintäkter		92	77
Övriga intäkter		0	0
<i>Summa nettoomsättning</i>		<u>659</u>	<u>626</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-30	-32
Reparation och underhåll	3, 4	-162	-11
Taxebundna kostnader	5	-251	-256
Fastighetsförsäkring		-15	-15
Fastighetsskatt		-31	-31
Övriga driftskostnader	6	-6	-6
Kameral förvaltning		-22	-20
Styrelse- och revisionsarvoden	7	-50	-40
Löner och övriga personalkostnader		-20	-9
Övriga kostnader		-14	-12
<i>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</i>		<u>-602</u>	<u>-430</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	8, 9	-195	-195
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<u>-137</u>	<u>2</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	11
Räntebidrag		7	12
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-229	-200
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-5	-1
<i>Summa resultat från finansiella investeringar</i>		<u>-219</u>	<u>-178</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<u>-356</u>	<u>-176</u>
Skatt		-2	-3
<b>ÅRETS FÖRLUST</b>		<u>-358</u>	<u>-179</u>

## Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8	15 936	15 963
Maskiner och inventarier	9	16	19
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>15 953</u>	<u>15 981</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordringar		-0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	22	24
Kassa och bank		110	498
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>131</u>	<u>523</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>16 084</u>	<u>16 504</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		11 723	11 723
Reservfond och fond för yttre underhåll		137	108
Upplåtelseavgifter		1 085	1 085
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>12 945</u>	<u>12 916</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad förlust		-1 063	-855
Årets förlust		-358	-179
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 421</u>	<u>-1 034</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	4 270	4 315
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 270</u>	<u>4 315</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		44	45
Leverantörsskulder		68	78
Skatteskulder		67	96
Övriga kortfristiga skulder		1	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	109	85
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>290</u>	<u>306</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>16 084</u>	<u>16 504</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	14	5 004	5 004
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värdeprinciper

Årsredovisningen för Brf Högst på Åsen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är 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	0,25 %
Fastighetsförbättringar	2,5-4,0 %
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 1 200 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**

	2008	2007
Besiktningar och service	3	13
Städning och fastighetsskötsel	25	17
Övrigt	2	2
<b>Summa</b>	<b>30</b>	<b>32</b>

**Not 3, Reparationer**

	2008	2007
Huskropp	2	0
Tvättstuga	3	0
Övrigt	7	0
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>0</b>

**Not 4, Underhåll**

	2008	2007
Gemensamma utrymmen	0	3
Installationer	0	2
Tvättstuga	147	2
VVS	3	0
Övrigt	0	4
<b>Summa</b>	<b>151</b>	<b>11</b>

**Not 5, Taxebundna kostnader**

	2008	2007
El	24	22
Sophämtning	21	18
Vatten	19	21
Värme	187	195
<b>Summa</b>	<b>251</b>	<b>256</b>

**Not 6, Övriga driftskostnader**

	2008	2007
Kabel-TV	6	6
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>6</b>



**Not 7, Styrelse- och revisionsarvoden**

	2008	2007
Revisionsarvoden	12	11
Styrelsearvoden	38	29
<b>Summa</b>	<u>50</u>	<u>40</u>

**Fakturerade revisionskostnader 2008 (SEK)**

Parameter Revision AB, 12 375 kr

**Not 8, Byggnad och mark**

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	16 821	16 821
Inköp/aktiveringar	166	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>16 987</u>	<u>16 821</u>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-858	-666
Årets avskrivningar	-192	-192
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-1 050</u>	<u>-858</u>
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>15 936</u>	<u>15 963</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	3 703	3 703
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 000	6 000
Taxeringsvärde mark	3 771	3 771
	<u>9 771</u>	<u>9 771</u>

**Not 9, Maskiner och inventarier**

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>23</u>	<u>23</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>23</u>	<u>23</u>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-5	-2
Avskrivningar	-2	-2
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-7</u>	<u>-5</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>16</u>	<u>19</u>

**Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2008-12-31	2007-12-31
Intäkter	0	3
Övriga poster	22	21
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>24</b>

**Not 11, 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	107 724	-	29 313	137 037
Balanserat resultat	-854 964	-178 748	-29 313	-1 063 025
Årets resultat	-178 748	178 748	-358 393	-358 393
<b>Eget kapital 2008-12-31</b>	<b>11 882 341</b>	<b>0</b>	<b>-358 393</b>	<b>11 523 949</b>

**Not 12, Skulder till kreditinstitut (SEK)**

Stadshypotek	1 040 710 kr	5,41 % ränta per 2008-12-31, bundet till 2013-04-30
Stadshypotek	360 237 kr	5,42 % ränta per 2008-12-31, bundet till 2011-07-30
Stadshypotek	587 269 kr	5,48 % ränta per 2008-12-31, bundet till 2011-06-30
Stadshypotek	511 428 kr	5,27 % ränta per 2008-12-31, bundet till 2009-01-30
Swedbank	1 814 500 kr	5,793 % ränta per 2008-12-31
<i>Varav</i>	<i>44 296 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

**Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2008-12-31	2007-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	43	32
Upplupna sociala avgifter	7	4
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	36	24
Övriga poster	23	26
<b>Summa</b>	<b>109</b>	<b>85</b>

**Not 14, Ställda säkerheter**

	2008	2007
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	5 004	5 004
	<b>5 004</b>	<b>5 004</b>

## Underskrifter

Hägersten 090518  
Ort och datum

Martin Eneroth  
Martin Eneroth

Christian Rotviker  
Christian Rotviker

Arne Jedholt  
Arne Jedholt

Niklas Nylander ersätts av Karin Jäppinen

Daniel Pettersson  
Kerstin Bergsten ersätts av Daniel Pettersson

Min revisionsberättelse har avgivits 2009 - 05 - 20

Marie Nordlander  
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 2008-01-01 -- 2008-12-31.

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 ersättningsskyldig 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 20 maj 2009

A handwritten signature in cursive script that reads 'Marie Nordlander'.

Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor