

Årsredovisning 2016

BRF HÖGST PÅ ÅSEN 769606-6682

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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 en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Huset byggdes 1947 och förvärvades av föreningen 2001.

Föreningen har 26 lägenheter om totalt 1 006 kvm och 1 lokal om 12 kvm. 5 parkeringsplatser hyrs av medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen finns.

Uppvärmning

Fastigheten värms upp av fjärrvärme.

Styrelsens sammansättning

Karin Jäppinen	Ordförande
Gustav Hörnberg	Sekreterare
Sebastian Wallgren	Kassör
Jesper Rehn	Ledamot
Philip Rosenblad	Suppleant
Bertil Kruse	Suppleant

Revisorer

Marie Nordlander Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 6 överlåtelse.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Sopkärlen utanför port 20 har bytts ut mot nya låsbara kärl, två kärl för avfall och ett för returpapper.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts. Två lägenheter fick anmärkningar som kommer att åtgärdas av föreningen för att OVKn ska bli godkänd.

En besiktning av fastighetens fasad och balkonger gjordes 2015. För att få stöd i arbetet med en kommande fasad- och balkongrenovering utreds frågan om att skriva avtal angående teknisk förvaltning. En teknisk förvaltare skulle också ge föreningen en mer långsiktig syn på tekniska frågor i fastigheten.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	777	779	751	740
Resultat efter fin. poster	-124	-121	-561	-77
Soliditet, %	87	87	84	81
Yttre fond	421	384	348	311
Taxeringsvärde	13 035	12 246	12 246	12 246
Bostadsyta, kvm	1 006	1 006	1 006	1 006
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	711	711	699	708
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 858	1 878	2 296	2 814
Genomsnittlig skuldränta, %	2,23	2,63	3,41	3,61
Belåningsgrad, %	12,74	12,68	15,27	18,56

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	12 649	-	-	12 649
Upplåtelseavgifter	3 484	-	-	3 484
Fond, yttre underhåll	384	-	37	421
Balanserat resultat	-2 997	-121	-37	-3 155
Årets resultat	-121	121	-124	-124
<i>Eget kapital</i>	<i>13 400</i>	<i>0</i>	<i>-124</i>	<i>13 275</i>

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 155
Årets resultat	<u>-124</u>
Totalt	-3 279

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	39
Balanseras i ny räkning	<u>-3 318</u>
	-3 279

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		777	779
Rörelseintäkter		2	2
Summa rörelseintäkter		779	782
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-531	-513
Övriga externa kostnader	7	-59	-53
Personalkostnader	8	-48	-49
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230	-232
Summa rörelsekostnader		-869	-847
Rörelseresultat		-89	-66
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-42	-55
Summa finansiella poster		-35	-55
Resultat efter finansiella poster		-124	-121
Årets resultat		-124	-121

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	14 673	14 900
Maskiner och inventarier	11	12	14
Summa materiella anläggningstillgångar		14 685	14 915
Summa anläggningstillgångar		14 685	14 915
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1	3
Övriga fordringar	12	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	44	46
Summa kortfristiga fordringar		46	50
Kassa och bank			
Kassa och bank		611	517
Summa kassa och bank		611	517
Summa omsättningstillgångar		658	567
Summa tillgångar		15 343	15 481

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 133	16 133
Fond för yttre underhåll		421	384
Summa bundet eget kapital		16 554	16 518
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 155	-2 997
Årets resultat		-124	-121
Summa fritt eget kapital		-3 279	-3 118
Summa eget kapital		13 275	13 400
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 869	1 889
Övriga långfristiga skulder		-20	-20
Summa långfristiga skulder		1 850	1 869
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20	20
Leverantörsskulder		64	61
Skatteskulder		-1	-1
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	135	133
Summa kortfristiga skulder		217	212
Summa eget kapital och skulder		15 343	15 481

Tilläggsupplysningar

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 1 268 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	10	10
Hysesintäkter, p-platser	15	15
Årsavgifter, bostäder	716	716
Övriga intäkter	38	41
Summa	779	782

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	25	4
Städning och fastighetsskötsel	24	24
Trädgårdsarbete	9	1
Övrigt	0	0
Summa	58	29

Not 3, Reparationer	2016	2015
Försäkringsskador	0	20
Reparationer	76	28
Summa	76	47

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Trapphusrenovering	0	40
Summa	0	40

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	23	12
Sophämtning	24	22
Uppvärmning	208	203
Vatten	39	35
Summa	294	273

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	41	41
Fastighetsförsäkringar	22	21
Fastighetsskatt	33	33
Kabel-TV	7	7
Självrisker	0	22
Summa	103	123

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	0	0
Kameral förvaltning	28	28
Revisionsarvoden	14	13
Övriga förvaltningskostnader	17	13
Summa	59	53

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	11	11
Styrelsearvoden	37	34
Övriga personalkostnader	0	4
Summa	48	49

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	42	55
Summa	42	55

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>17 426</u>	<u>17 426</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>17 426</u>	<u>17 426</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 526	-2 299
Årets avskrivning	-227	-227
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 753</u>	<u>-2 526</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>14 673</u>	<u>14 900</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 703	3 703
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 835	7 246
Taxeringsvärde mark	5 200	5 000
Summa	13 035	12 246

Not 11, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>49</u>	<u>49</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>49</u>	<u>49</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-35	-30
Avskrivningar	-3	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-37</u>	<u>-35</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>12</u>	<u>14</u>

Not 12, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	0	0
Summa	0	0

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	10	10
Försäkringspremier	20	0
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	2	2
Räntor	0	0
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	27
Summa	44	46

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	2018-04-30	3,05 %	987	998
Stadshypotek	2017-03-30	1,15 %	546	552
Stadshypotek	2017-02-02	1,15 %	336	339
Summa			1 869	1 889

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	11	11
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	65	65
Löner	20	20
Sociala avgifter	6	6
Uppvärmning	30	29
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Summa	135	133

Not 16, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 361	5 361
Summa	5 361	5 361

Underskrifter

Stockholm 2017-05-02

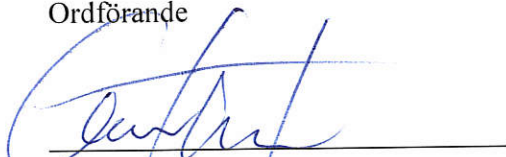
Ort och datum



Karin Jäppinen
Ordförande



Sebastian Wallgren
Kassör



Gustav Hörnberg
Sekreterare



Jesper Rehn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 11



Marie Nordlander
Revisor

Aukt

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högst på Åsen för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Högst på Åsen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 maj 2017



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor