

Årsredovisning 2017

BRF HÖGST PÅ ÅSEN
769606-6682

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

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 Arvodsvägen 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

Jesper Rehn	Ordförande
Niklas Everitt	Suppleant
Philip Rosenblad	Suppleant
Evelina Carborn	Ledamot
Hampus Larsson	Ledamot
Josephine Svensson	Kassör

Valberedning

Cornelia Sjölin och Markus Kenttä.

Firmateckning

Firmat tecknas av styrelsen

Revisorer

Marie Nordlander Revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- Q2 Service alla maskiner tvättstuga
- Q2 Brandsläckare, trappuppgångar samt tvättstuga installerat
- Q2 Röksensorer i trapphus och tvättstuga installerat
- Q3 Sortering och arkivering av styrelsearbetet. Dokumenthateringen HOF
- Q3 Avlägsnat allt lösöre i utrymningsvägarna
- Q3 Besiktat fasad och Balkonger
- Q3 Godkänd OVK(obliigatorisk ventiltions kontroll), nästa besiktning år 2022.
- Q4 Påbörjat renovering av yttskikt tvättstuga
- Q4 Bytt belysning och satt in akustiktak i tvättstuga
- Q4 Branddörrar källare nya
- Q4 Upphandlat Konsult för renovering fasad, balkonger och fönster

Planerade underhåll

- Q1-Q4 Fasad och balkonrenoveringen kommer genomföras under år 2018
- Q1-Q4 Besluta om när värmepanna skall bytas, den installerades år 1999.
- Q1-Q4 Ytskikt i källaren bättras på
- Q1-Q4 Byta ut vårt utdaterade nyckel-och låssystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Städning trapphus	Maries Puts och städ Fastighet AB
Fjärrvärme	Fortum
El	Ellevio(Fortum)
Bredband	Ownit AB
Fasad, balkong besiktning	Stockholm Betongkonsult AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret

Övrig verksamhetsinformation

Vi har påbörjat föreningens arbete med systematiskt brandskyddsarbete, vi har installerat brandvarnare och brandsläckare i trapphusen samt tvättstuga. Vi har informerat om hur brandcellerna ser ut i fastigheten samt uppmanat den enskilde bostadsrättsinnehavaren och medlemmen om att skaffa brandvarnare samt brandsläckare. Senast installerade vi branddörrar i källaren för att få en tredje brandcell som isolerar varje trapphus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi håller löpande koll på utgifter och kostnader i förhållande till våra intäkter. I och med att vi kommer behöva investera i renoveringar av lite dyrare karaktär så som fasad och balkongrenovering och vi vill behålla den goda ekonomin i föreningen så kan det i framtiden bli tal om avgiftshöjningar. Vi är i uppstarten av detta projekt och kommer hålla föreningen informerade löpande. Vi planerar också att hålla informationsmöte om detta när vi kommit en bit in i projektet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	780	777	779	751
Resultat efter fin. poster	-194	-124	-121	-561
Soliditet, %	86	87	87	84
Yttre fond	460	421	384	348
Taxeringsvärde	13 035	13 035	12 246	12 246
Bostadsyta, kvm	1 006	1 006	1 006	1 006
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	710	711	711	699
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 840	1 858	1 878	2 296
Genomsnittlig skuldränta, %	2,20	2,23	2,63	3,41
Belåningsgrad, %	12,82	12,74	12,68	15,27

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	12 649	-	-	12 649
Upplåtelseavgifter	3 484	-	-	3 484
Fond, yttre underhåll	421	-	39	460
Balanserat resultat	-3 155	-124	-39	-3 318
Årets resultat	-124	124	-194	-194
Eget kapital	13 275	0	-194	13 082

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 318
Årets resultat	<u>-194</u>
Totalt	-3 512

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	39
Balanseras i ny räkning	<u>-3 551</u>
	-3 512

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		780	777
Rörelseintäkter		2	2
Summa rörelseintäkter		782	779
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-593	-531
Övriga externa kostnader	8	-64	-59
Personalkostnader	9	-49	-48
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230	-230
Summa rörelsekostnader		-935	-869
Rörelseresultat		-153	-89
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-41	-42
Summa finansiella poster		-41	-35
Resultat efter finansiella poster		-194	-124
Årets resultat		-194	-124

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	14 446	14 673
Maskiner och inventarier	12	9	12
Summa materiella anläggningstillgångar		14 455	14 685
Summa anläggningstillgångar		14 455	14 685
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	1
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46	44
Summa kortfristiga fordringar		49	46
Kassa och bank			
Kassa och bank		711	611
Summa kassa och bank		711	611
Summa omsättningstillgångar		760	658
Summa tillgångar		15 216	15 343

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 133	16 133
Fond för yttre underhåll		460	421
Summa bundet eget kapital		16 594	16 554
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 318	-3 155
Årets resultat		-194	-124
Summa fritt eget kapital		-3 512	-3 279
Summa eget kapital		13 082	13 275
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 851	1 869
Övriga långfristiga skulder		-20	-20
Summa långfristiga skulder		1 832	1 850
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20	20
Leverantörsskulder		143	64
Skatteskulder		0	-1
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	139	135
Summa kortfristiga skulder		302	217
Summa eget kapital och skulder		15 216	15 343

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 1 315 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	10	10
Hysesintäkter, p-platser	15	15
Årsavgifter, bostäder	715	716
Övriga intäkter	43	38
Summa	782	779

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	27	25
Fastighetsskötsel	4	1
Städning	28	23
Trädgårdsarbete	0	9
Summa	58	58

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	27	76
Summa	27	76

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Fasad och Balkongreovering	21	0
Tvättstuga	8	0
Systematiskt Brandskyddsarbete	51	0
Summa	80	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	26	23
Sophämtning	21	24
Uppvärmning	210	208
Vatten	41	39
Summa	299	294

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	41	41
Fastighetsförsäkringar	23	22
Fastighetsskatt	35	33
Kabel-TV	7	7
Övrigt	23	0
Summa	128	103

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	3	0
Kameral förvaltning	30	28
Revisionsarvoden	14	14
Övriga förvaltningskostnader	18	17
Summa	64	59

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	12	11
Styrelsearvoden	37	37
Summa	49	48

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	41	42
Summa	41	42

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	17 426	17 426
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 426	17 426
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 753	-2 526
Årets avskrivning	-227	-227
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 980	-2 753
Utgående restvärde enligt plan	14 446	14 673
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 703</i>	<i>3 703</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 835	7 835
Taxeringsvärde mark	5 200	5 200
Summa	13 035	13 035

Not 12, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	49	49
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49	49
Ingående ackumulerad avskrivning	-37	-35
Avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-40	-37
Utgående restvärde enligt plan	<u>9</u>	<u>12</u>

Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	0	0
Summa	0	0

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	10	10
Försäkringspremier	21	20
Förvaltning	8	7
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5
Summa	46	44

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-04-30	3,05 %	977	987
Stadshypotek	2018-01-02	1,15 %	542	546
Stadshypotek	2018-02-02	1,15 %	332	336
Summa			1 851	1 869

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	11	11
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	65	65
Löner	23	20
Sociala avgifter	7	6
Uppvärmning	31	30
Summa	139	135

Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 361	5 361
Summa	5 361	5 361

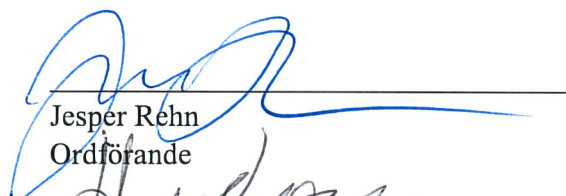
Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under året 2018 kommer det stora kostnaderna för renoveringen av fasad och balkongerna att falla ut. Vi har idag inte kommit så långt i projektet att vi vet exakt vad detta kommer kosta. Vi kommer under Q1 2018 att börja med anbudsförandet och därefter veta mer exakt vad detta kommer kosta föreningen.

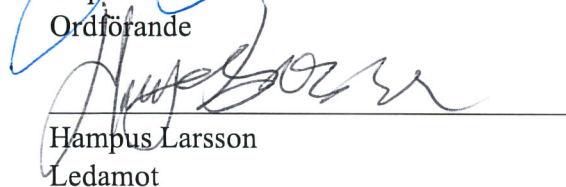
Underskrifter

STOCKHOLM, 2018 - 04 - 17


Ort och datum



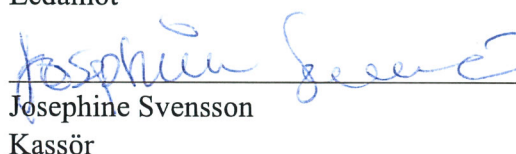
Jesper Rehn
Ordförande



Hampus Larsson
Ledamot



Evelina Carborn
Ledamot



Josephine Svensson
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Revisor

