

Årsredovisning 2012

BRF HÖGST PÅ ÅSEN
769606-6682

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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

Jonas Bergsman (Ordförande), Kristian Högberg (Kassör), Bertil Kruse (Ledamot), Niklas Everitt (Ledamot), Karin Jäppinen (Sekreterare), Katri Immonen (Suppleant) och Daniel Pettersson (Suppleant).

Revisorer

Revisor har varit Marie Nordlander, auktoriserad revisor. Revisorssuppleant har varit Denice Enerhag.

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 2012 haft 8 styrelsesammanträden.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 29 st medlemmar. Under året har 2 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 25 st bostadsrätter, 1 st hyresrätter och 1 st lokaler. Föreningen innehar 5 st parkeringsplatser.

Fastigheten

Ett energibesparingsprojekt har genomförts under året där alla element har utrustats med termostater och värmesystemet justerats i syfte att sänka värmekostnaderna.

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

I december hölls en extra stämma, då medlemmarna röstade ja till att ge en av lägenheterna på bottenplanet möjlighet att ta upp en dörr på baksidan samt anlägga en uteplats i anslutning till denna.

Utförda underhåll

Träd, grenar och växter nära fasaden har tagits bort för att undvika slitage på putsen.

Nya utemöbler har inhandlats till föreningens uteplats.

Planerade underhåll

En renoverings av balkongerna bör ske inom några års sikt.

Ekonomi

Medlemsavgiften för föreningens medlemmar har varit oförändrad under året. Under året har 1 hyreslägenhet sålts. Vinsten från försäljningen har använts till minska föreningens lån.

Arvode

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

Nyckeltal (SEK)

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	730 581	732 428	726 586	672 133
Årsresultat	-244 789	-117 414	-154 852	-173 744
Yttre fond	272 463	234 063	195 663	166 350
Taxeringsvärde	12 800 000	12 800 000	12 800 000	9 771 000
Bostadsyta	1 006	1 006	1 006	1 006
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	690	709	679	624
Lån per kvm bostadsyta	2 830	4 188	4 206	4 244
Genomsnittlig skuldränta, %	4,55	4,15	3,37	3,63
Belåningsgrad, %	18,40	27,48	27,24	27,13

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-244 789
Ansamlad förlust	-2 002 854
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-2 247 643</u>

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

38 400
<u>-2 286 043</u>
<u>-2 247 643</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	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		680	662
Hysesintäkter		50	70
Övriga intäkter		-0	0
Summa nettoomsättning		<u>731</u>	<u>732</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-36	-30
Reparation och underhåll	3	-51	-7
Taxebundna kostnader	4	-297	-301
Fastighetsförsäkring		-19	-18
Fastighetsskatt		-35	-34
Övriga driftskostnader	5	-7	-7
Kameral förvaltning		-25	-24
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-50	-27
Löner och övriga personalkostnader		-11	-4
Övriga kostnader		-70	-20
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-602</u>	<u>-471</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-214	-204
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>-85</u>	<u>57</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntebidrag		0	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-160	-175
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-1
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-159</u>	<u>-175</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-245</u>	<u>-117</u>
ÅRETS FÖRLUST		<u>-245</u>	<u>-117</u>

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	15 470	15 335
Maskiner och inventarier	8	29	34
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>15 499</u>	<u>15 369</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		0	-0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30	29
Kassa och bank		250	71
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>281</u>	<u>100</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>15 780</u></u>	<u><u>15 469</u></u>

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		12 370	11 723
Reservfond och fond för yttre underhåll		272	234
Upplåtelseavgifter		2 289	1 085
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>14 931</u>	<u>13 042</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-2 003	-1 847
Årets förlust		-245	-117
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 248</u>	<u>-1 964</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>12 683</u>	<u>11 078</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 838	4 185
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 838</u>	<u>4 185</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9	28
Leverantörsskulder		118	54
Skatteskulder		2	2
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	130	122
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>259</u>	<u>206</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 780</u>	<u>15 469</u>
Ställda säkerheter			
	13	5 361	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 1 365 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

	2012	2011
Besiktningar och service	1	0
Städning och fastighetsskötsel	23	24
Trädgårdsarbete	9	0
Övrigt	3	6
Summa	36	30

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep./underhåll fast	51	7
Summa	51	7

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	28	27
Sophämtning	25	24
Vatten	36	34
Värme	209	216
Summa	297	301

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Kabel-TV	7	7
Summa	7	7

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Revisionsarvoden	13	14
Styrelsearvoden	37	13
Summa	50	27

Not 7, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 987	16 987
Inköp/aktiveringar	345	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 331</u>	<u>16 987</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 652	-1 451
Årets avskrivningar	-209	-200
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 861</u>	<u>-1 652</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>15 470</u>	<u>15 335</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	3 703	3 703
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 800	7 800
Taxeringsvärde mark	5 000	5 000
	<u>12 800</u>	<u>12 800</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	49	23
Inköp	0	26
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>49</u>	<u>49</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15	-12
Avskrivningar	-5	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-20</u>	<u>-15</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>29</u>	<u>34</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förvaltning	7	6
Kabel-TV	2	2
Räntor	2	0
Vatten	0	0
Övriga poster	20	21
Summa	<u>30</u>	<u>29</u>

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	11 722 830	-	646 917	12 369 747
Upplåtelseavgifter	1 085 499	-	1 203 083	2 288 582
Fond, yttre underhåll	234 063	-	38 400	272 463
Balanserat resultat	-1 847 039	-117 414	-38 400	-2 002 854
Årets resultat	-117 414	117 414	-244 789	-244 789
Eget kapital 2012-12-31	<u>11 077 938</u>	<u>0</u>	<u>1 605 211</u>	<u>12 683 149</u>

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	349 741 kr	3,98 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2015-07-30.
Stadshypotek	569 651 kr	4,28 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2015-06-30.
Stadshypotek	1 024 142 kr	5,41 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-04-30.
Stadshypotek	503 580 kr	3,22 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-02-05.
Stadshypotek	400 000 kr	3,26 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-01-10.
<i>Varav</i>	<i>9 324 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	2	3
Fjärrvärme	34	25
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	47	48
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	36	36
Sociala avgifter	7	7
Vatten	3	2
Övriga poster	0	0
Summa	<u>130</u>	<u>122</u>

Not 13, Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>5 361</u>	<u>5 004</u>
	5 361	5 004

Underskrifter

Hägersten 2013-05-16

Ort och datum

J-B
Jonas Bergsman

K. Jäppinen
Karin Jäppinen

Niklas Everitt
Niklas Everitt

Bertil Kruse
Bertil Kruse

Kristian Högberg
Kristian Högberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2013 - 05 - 28

Marie Nordlander
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Högst på Åsen för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Högst på Åsen för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 28/5 2013

Marie Nordlander

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor