

**Brf Högst på Åsen**  
**Org nr 769606-6682**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2006**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

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

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Fastighet: Arvodet 4

### **Styrelsen har under året haft följande sammansättning:**

Ordförande	Lena Moreno
Kassör	Arne Jedholt
Sekreterare	Christian Rotviker
Ordinarie ledamot	Kerstin Bergsten
Ordinarie ledamot	Niklas Nylander
Styrelsesuppleant	Edvard Lind
Styrelsesuppleant	Lisa Tantt
Styrelsesuppleant	Peter Forss
Revisor (Previsor)	Marie Nordlander
Revisorssuppleant	Gösta Eriksson

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14/6 2006.

Extra föreningsstämma hölls den 29/8 2006.

Styrelsen har under perioden haft 8 ordinarie styrelsemöten.

Under året har 1 av föreningens 24 lägenheter överlåtit.  
Föreningen upplåter med hyresrätt 2 bostäder samt 5 p-platser.

### **Arvoden**

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

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Conzignus AB Min arbetsplats. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens medlemmar.

## Verksamheten

Under 2006 har vårt stora projekt varit att slutföra den påbörjade fönsterrenoveringen. Vi har också garantibesiktigt takrenoveringen, utan anmärkningar.

På föreningens extra stämma fick styrelsen i uppdrag att förhandla om torkrummets framtid. Styrelsen kom fram till att det tillsvidare ska hyras ut till föreningens medlemmar.

Under året köptes det in en torktumlare till tvättstugan.

Bertil Kruse, Arne Jedholt och Åke Frödin fick i uppdrag att ordna med en uppfräschning av infarten till port 20. Efter en gedigen insats, som också innebar en rejäl ansiktslyftning av våra parkeringsplatser och grusgången framför port 18, återstår asfaltering.

För skötsel av gården har två städdagar genomförts varav till vårstädningen beställdes en container. Denna har även varit tillgänglig för alla i föreningen som önskat göra egna vårstädningar.

Planeringen av trädgården (trädgårdsgruppen) har letts av Margaretha Romero

Arne Jedholt, med hjälp av Åke Frödin, har skött föreningens löpande tekniska underhåll.

Städningen av trapphusen och andra gemensamma utrymmen har skötts av Städhuset i Stockholm AB.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 7.662.000, därav byggvärde 4.394.000 samt markvärde 3.268.000. Föreningen är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret..

Under året som har gått har vi aktivt arbetat med föreningens ekonomiska förutsättningar. Vi valde att vänta med avgiftshöjningar till i år på grund av det dåvarande ränteläget och vår generellt sett starka ekonomi. Den långsiktiga ekonomiska planen är ett viktigt verktyg i detta hänseende och vi kommer även fortsatt att följa den. Detta kommer att innebära att vi i år kommer att höja avgifterna. Under året har byte av bank genomförts bland annat för att möjliggöra autogirobetalning av avgiften. Föreningen har idag Nordeas affärskonto.

## Flerårsjämförelse

	2006	2005	2004
Nettoomsättning, kr	620.684	605.512	613.000
Resultat, kr	167.237	315.956	246.513

	2006	2005	2004
Kassalikviditet, %	237	425	313
Fond för yttre fastighetsunderhåll, tkr	84.738	61.752	38.766
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	537	517	486
Lån per kvm bostadsyta, kr	4.850	4.895	4.917
Genomsnittlig skuldränta, %	3,7	3,7	4,3
Fastighetens belåningsgrad, %	46,2	49,8	49,5
Taxeringsvärde, tkr	7.662.000	7.662.000	
Bostadsyta, kvm	1.006	1.006	1.006

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-167.237
Balanserad vinst	-664.741
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	<u>-22.986</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-854.964</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	<u>-854.964</u>
	<u>-854.964</u>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		541	520
Hysesintäkt		76	77
Övrig intäkt		4	9
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>621</b>	<b>606</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-23	-22
Reparation och underhåll	3, 4	-4	-104
Taxebundna kostnader	5	-242	-261
Fastighetsförsäkring		-14	-14
Fastighetsskatt		-39	-36
Övriga driftskostnader		-11	-4
Kameral förvaltning		-21	-23
Administrationsomkostnader		-70	-136
Övriga kostnader		=	=
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-424</b>	<b>-600</b>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-195	-158
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>2</b>	<b>-152</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		12	8
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-182	-181
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		<u>25</u>	<u>25</u>
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-145</b>	<b>-148</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-143</b>	<b>-300</b>
Skatt		<u>-24</u>	<u>-16</u>
<b>Årets förlust</b>		<b><u>-167</u></b>	<b><u>-316</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	16.155	15.858
Inventarier	7	<u>21</u>	<u>-</u>
		<u>16.176</u>	<u>15.858</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>16.176</u>	<u>15.858</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		-	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>28</u>	<u>23</u>
		<u>28</u>	<u>30</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>927</u>	<u>1.499</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>955</u>	<u>1.529</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>17.131</u>	<u>17.387</u>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Insatskapital	9	11.723	11.723
Upplåtelse avgifter		1.085	1.085
Reservfond och fond för yttre underhåll		<u>85</u>	<u>62</u>
		<u>12.893</u>	<u>12.870</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad förlust		-665	-326
Årets förlust		<u>-167</u>	<u>-316</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>12.061</u>	<u>12.228</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>4.766</u>	<u>4.811</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>4.766</u>	<u>4.811</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	45	45

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
Leverantörsskulder		44	93
Skatteskulder		122	111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>93</u>	<u>99</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>304</u>	<u>348</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>17.131</u>	<u>17.387</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	12	5.004	5.004
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Högst på Åsens årsredovisning 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:

Avskrivning Byggnad: 0,25 %  
Avskrivning Fastighetsförbättringar: 2,5 %  
Avskrivning Fönsterrenovering: 4 %  
Avskrivning Maskiner: 10 %

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.

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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.



Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

#### Antalet anställda

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

### **Not 2 Fastighetsskötsel**

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Städning och övrig skötsel	19	20
Övriga poster	4	3
<b>Summa</b>	<u>23</u>	<u>23</u>

### **Not 3 Reparationer**

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Lås	1	-
Installationer övrigt	-	12
<b>Summa</b>	<u>1</u>	<u>12</u>

### **Not 4 Underhåll**

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Bostäder	-	91
Markytor	3	-
<b>Summa</b>	<u>3</u>	<u>91</u>

**Not 5 Taxebundna kostnader**

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
El	22	19
Uppvärmning	193	200
Vatten	14	23
Sophämtning	10	10
Grovsopor, tidningar	3	10
<b>Summa</b>	<u>242</u>	<u>262</u>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	16.332	15.952
Inköp/Aktiveringar	<u>489</u>	<u>380</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	16.821	16.332
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-474	-316
Årets avskrivningar	<u>-192</u>	<u>-157</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-666	-473
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>16.155</u>	<u>15.859</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	3.703	3.703
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	4.394	4.394
Taxeringsvärde mark	3.268	3.268
	7.662	7.662

**Not 7 Inventarier**

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
-Inköp	23	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	23	0
-Avskrivningar	-2	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-2	0
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>21</u>	<u>0</u>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	13	13
Upplupna räntebidrag	6	6
Övriga poster	<u>9</u>	<u>4</u>
<b>Summa</b>	<b><u>28</u></b>	<b><u>23</u></b>

**Not 9 Eget kapital**

	IB	Disp av föreg års res	Disp. av övriga poster	UB
Insatt kapital	11.722.830	-	-	11.722.830
Upplåtelseavgifter	1.085.499	-	-	1.085.499
Fond, yttre underhåll	61.752	-	22.986	84.738
Balanserad vinst	-325.799	-315.956	-22.986	-664.741
Årets resultat	<u>-315.956</u>	<u>315.956</u>	-	<u>-167.237</u>
<b>Eget kapital 2006-12-31</b>	<b>12.228.326</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.061.089</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Swedbank Hypotek: 1.852.500 SEK, fn 3,316 %  
 Stadshypotek: 1.061.486 SEK, fn 5,12 %  
 Stadshypotek: 598.803 SEK, fn 4,44 %  
 Stadshypotek: 367.320 SEK, fn 4,62 %  
 Stadshypotek: 521.892 SEK, fn 3,27 %  
 Stadshypotek: 409.500 SEK, fn 3,5 %

Varav kort del: 45.400 SEK (att amorteras inom 1 år)

*Kortfristig del som amorteras inom 12 månader från räkenskapsårets utgång.*

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Upplupna räntor	-	9
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	34	36
Upplupna styrelse- och revisionsarvodena	24	18
Upplupna sociala avgifter	4	3
Övriga poster	<u>31</u>	<u>32</u>
<b>Summa</b>	<b><u>93</u></b>	<b><u>98</u></b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>5.004</u>	<u>5.004</u>
	<u>5.004</u>	<u>5.004</u>

Lena Moreno  
Ledamot

Arne Jedholt  
Ledamot

Christian Rotviker  
Ledamot

Kerstin Bergsten  
Ledamot

Niklas Nylander  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits .

Marie Nordlander  
Revisor