

Årsredovisning 2009

BRF HÖGST PÅ ÅSEN 769606-6682

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Martin Eneroth (Ordförande), Daniel Pettersson (Kassör), Niklas Nylander (Ledamot), Karin Jäppinen (Ledamot), Christian Rotviker (sekreterare) och Matilda Fors Uller (Suppleant).

Revisorer

Marie Nordlander och Mimmi Chang.

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 2009 haft 10 styrelsesammanträden.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 28 st medlemmar. Under året har 2 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

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

Fastigheten

Under det gångna året har arbetet med källaren avslutats. Nya förrådsutrymmen har byggts. Väggar och golv i källaren samt tvättstuga har målats om. Det planerade arbetet med att sätta in rörelsesensorer för belysningen i källare och tvättstuga visade sig dock bli för dyrt.

Utförda underhåll

Föreningen har anlitat företag för att utföra energideklaration som är ett krav då ny lagstiftning har skett.

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.

Planerade underhåll

Eftersom medlemmar hade noterat slitage på balkongerna anlätades en besiktningsman som kontrollerade balkongernas status i december 2009. Läget är inte akut, men en renovering av balkongerna bör ske inom några års tid.

Ekonomi

För föreningens bostadshyresgäster höjdes hyresavgiften med två procent. Medlemsavgiften för föreningens medlemmar har höjts med 10 procent. Då hade ingen höjning av medlemsavgiften skett sedan 2007.

Arvode

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

Nyckeltal (SEK)

	2009	2008	2007
Nettoomsättning	672 133	659 462	626 336
Årsresultat	-173 744	-358 393	-178 748
Yttre fond	166 350	137 037	107 724
Taxeringsvärde	9 771 000	9 771 000	9 771 000
Bostadsyta	1 006	1 006	1 006
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	624	608	589
Lån per kvm bostadsyta	4 244	4 288	2 511
Genomsnittlig skuldränta, %	3,63	6,69	7,54
Belåningsgrad, %	27,13	27,07	15,82

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-173 744
Balanserad förlust	-1 450 730
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-1 624 475</u>

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

29 313
<u>-1 653 788</u>
<u>-1 624 475</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	2009	2008
Nettoomsättning			
Årsavgifter		582	568
Hyresintäkter		90	92
Övriga intäkter		-0	0
<i>Summa nettoomsättning</i>		<u>672</u>	<u>659</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-39	-30
Reparation och underhåll	3	-4	-162
Taxebundna kostnader	4	-291	-251
Fastighetsförsäkring		-16	-15
Fastighetsskatt		-33	-31
Övriga driftskostnader	5	-6	-6
Kameral förvaltning		-22	-22
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-44	-50
Löner och övriga personalkostnader		-9	-20
Övriga kostnader		-31	-14
<i>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</i>		<u>-495</u>	<u>-602</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-203	-195
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>-25</u>	<u>-137</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8
Räntebidrag		10	7
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-156	-229
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-5
<i>Summa resultat från finansiella investeringar</i>		<u>-148</u>	<u>-219</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-174</u>	<u>-356</u>
Skatt		-0	-2
ÅRETS FÖRLUST		<u>-174</u>	<u>-358</u>

Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	15 736	15 936
Maskiner och inventarier	8	14	16
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>15 750</u>	<u>15 953</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		0	-0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27	22
Kassa och bank		85	110
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>112</u>	<u>131</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>15 862</u></u>	<u><u>16 084</u></u>

Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		11 723	11 723
Reservfond och fond för yttre underhåll		166	137
Upplåtelseavgifter		1 085	1 085
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>12 975</u>	<u>12 945</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-1 451	-1 063
Årets förlust		-174	-358
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 624</u>	<u>-1 421</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>11 350</u>	<u>11 524</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 226	4 270
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 226</u>	<u>4 270</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		44	44
Leverantörsskulder		49	68
Skatteskulder		67	67
Övriga kortfristiga skulder		-0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	126	109
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>286</u>	<u>290</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 862</u>	<u>16 084</u>
Ställda säkerheter	13	5 004	5 004
Ansvarsförbindelser		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 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 1 272 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

	2009	2008
Besiktningar och service	9	3
Städning och fastighetsskötsel	30	25
Trädgårdsarbete	1	2
Summa	39	30

Not 3, Reparation och underhåll

	2009	2008
Rep Huskropp utvändigt	0	2
Rep./underhåll fast	4	0
Rep.lås	0	7
Rep.tvättstuga	0	3
Underhåll, VVS	0	3
Underhåll, tvättstuga	0	147
Summa	4	162

Not 4, Taxebundna kostnader

	2009	2008
El	23	24
Sophämtning	24	21
Vatten	25	19
Värme	219	187
Summa	291	251

Not 5, Övriga driftskostnader

	2009	2008
Kabel-TV	6	6
Summa	6	6

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2009	2008
Revisionsarvoden	13	12
Styrelsearvoden	31	38
Summa	44	50

Fakturerade revisionskostnader 2009 (SEK)

Parameter Revision AB, 12 529 kr

Not 7, Byggnad och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 987	16 821
Inköp/aktiveringar	<u>0</u>	<u>166</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 987</u>	<u>16 987</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 050	-858
Årets avskrivningar	<u>-200</u>	<u>-192</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 251</u>	<u>-1 050</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>15 736</u>	<u>15 936</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	3 703	3 703
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 000	6 000
Taxeringsvärde mark	<u>3 771</u>	<u>3 771</u>
	9 771	9 771

Not 8, Maskiner och inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23	23
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>23</u>	<u>23</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7	-5
Avskrivningar	<u>-2</u>	<u>-2</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9</u>	<u>-7</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>14</u>	<u>16</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Övriga poster	27	22
Summa	<u>27</u>	<u>22</u>

Not 10, 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	137 037	-	29 313	166 350
Balanserat resultat	-1 063 025	-358 393	-29 313	-1 450 730
Årets resultat	-358 393	358 393	-173 744	-173 744
Eget kapital 2009-12-31	11 523 949	0	-173 744	11 350 204

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	1 030 246 kr	5,41 % ränta per 2009-12-31, bundet till 2013-04-30.
Stadshypotek	356 589 kr	5,42 % ränta per 2009-12-31, bundet till 2011-07-30.
Stadshypotek	581 317 kr	5,48 % ränta per 2009-12-31, bundet till 2011-06-30.
Swedbank	1 795 500 kr	1,405 % ränta per 2009-12-31.
Stadshypotek	506 196 kr	1,04 % ränta per 2009-12-31.
Varav	44 296 kr	amorteras inom 12 månader

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	52	43
Upplupna sociala avgifter	7	7
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	36	36
Övriga poster	31	23
Summa	126	109

Not 13, Ställda säkerheter

	2009	2008
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	5 004	5 004
	5 004	5 004

Underskrifter

Hägersten 2010-05-02

Ort och datum

Martin Eneroth

Martin Eneroth
Ordförande

Daniel Pettersson

Daniel Pettersson
Kassör

Karin Jäppinen

Karin Jäppinen
Styrelseledamot

Christian Rotviker

Christian Rotviker
Sekreterare

Matilda Forss Uller

Matilda Forss Uller
Suppleant, Ersätter Niklas Nylander

Min revisionsberättelse har avgivits 2010 - 05 - 04

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 2009-01-01 -- 2009-12-31.

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 revisionsd 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 4 maj 2010



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor