

# Årsredovisning 2013

**BRF HÖGST PÅ ÅSEN**  
769606-6682

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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

Niklas Everitt (Ordförande), Sara Staxäng-Jonsson (Kassör), Sebastian Wallgren (Ledamot), Bertil Kruse (Ledamot), Karin Jäppinen (Sekreterare) och Peter Sundqvist (Suppleant).

### Revisorer

Revisor har varit Marie Nordlander, auktoriserad revisor. Revisorssuppleant har varit Veronica Persson.

### 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 2013 haft 8 styrelsesammanträden.

### Medlemmar

Föreningen har för tillfället 32 st medlemmar. Under året har 6 st överlåtelser skett.

### Föreningsinformation

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

Föreningens sista hyresrätt har under hösten blivit uppsagd. Lägenheten kommer under 2014 att renoveras för att sedan säljas som bostadsrätt.

I november 2013 hölls två extrastämmor i föreningen, då medlemmarna röstade för att dra in fiberbredband i fastigheten. Samtidigt röstades också en ändring av föreningens stadgar igenom.

### Fastigheten

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.

### Utförda underhåll

Under året har en trasig trappsten utanför en av portarna reparerats.

### Planerade underhåll

En renovering av balkongerna bör ske inom några års sikt. Även en renovering av trapphusen, inklusive att sätta in säkerhetsdörrar och postboxar kommer förhoppningsvis att kunna genomföras inom ett par år.

### Ekonomi

Medlemsavgiften för föreningens medlemmar har varit oförändrad under året. Även hyrorna för p-platser och lokalen har varit oförändrade.

### Arvode

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

### Nyckeltal (SEK)

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	739 664	730 581	732 428	726 586
Årsresultat	-76 746	-244 789	-117 414	-154 852
Yttre fond	310 863	272 463	234 063	195 663
Taxeringsvärde	12 246 000	12 800 000	12 800 000	12 800 000
Bostadsyta	1 006	1 006	1 006	1 006
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	708	690	709	679
Lån per kvm bostadsyta	2 814	2 830	4 188	4 206
Genomsnittlig skuldränta, %	3,61	4,55	4,15	3,37
Belåningsgrad, %	18,56	18,40	27,48	27,24

### Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-76 746
Ansamlad förlust	-2 286 043
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-2 362 789</u>

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

36 738
-2 399 527
<u>-2 362 789</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	2013	2012
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		698	680
Hysesintäkter		41	50
Övriga intäkter		-0	-0
<i>Summa nettoomsättning</i>		<u>740</u>	<u>731</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-35	-36
Reparation och underhåll	3	-21	-51
Taxebundna kostnader	4	-268	-297
Fastighetsförsäkring		-20	-19
Fastighetsskatt		-32	-35
Övriga driftkostnader	5	-7	-7
Kameral förvaltning		-26	-25
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-38	-50
Löner och övriga personalkostnader		-12	-11
Övriga kostnader		-32	-70
<i>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</i>		<u>-491</u>	<u>-602</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-223	-214
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<u>26</u>	<u>-85</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-103	-160
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-0
<i>Summa resultat från finansiella investeringar</i>		<u>-103</u>	<u>-159</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<u>-77</u>	<u>-245</u>
<b>ÅRETS FÖRLUST</b>		<u>-77</u>	<u>-245</u>

## Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7	15 253	15 470
Maskiner och inventarier	8	24	29
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>15 277</u>	<u>15 499</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordringar		2	-2
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34	30
Kassa och bank		307	250
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>343</u>	<u>279</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>15 620</u>	<u>15 778</u>

## Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		12 370	12 370
Reservfond och fond för yttre underhåll		311	272
Upplåtelseavgifter		2 289	2 289
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>14 969</u>	<u>14 931</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad förlust		-2 286	-2 003
Årets förlust		-77	-245
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 363</u>	<u>-2 248</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<u><u>12 606</u></u>	<u><u>12 683</u></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	2 822	2 838
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 822</u>	<u>2 838</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		9	9
Leverantörsskulder		49	118
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	133	130
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>192</u>	<u>257</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><u>15 620</u></u>	<u><u>15 778</u></u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Ansvarsförbindelser	13	5 361	5 361
		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

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 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 7, Byggnad och mark**

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	17 331	16 987
Inköp/aktiveringar	0	345
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>17 331</u>	<u>17 331</u>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 861	-1 652
Årets avskrivningar	-218	-209
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-2 079</u>	<u>-1 861</u>
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>15 253</u>	<u>15 470</u>
<b>I ackumulerade anskaffningsvärden ingår</b>		
Mark med	3 703	3 703
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 246	7 800
Taxeringsvärde mark	5 000	5 000
	<u>12 246</u>	<u>12 800</u>

**Not 8, Maskiner och inventarier**

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	49	49
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>49</u>	<u>49</u>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-20	-15
Avskrivningar	-5	-5
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-25</u>	<u>-20</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>24</u>	<u>29</u>



**Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	2	2
Räntor	2	2
Vatten	3	0
Övriga poster	21	20
<b>Summa</b>	<b>34</b>	<b>30</b>

**Not 10, Eget kapital (SEK)**

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	12 369 747	-	-	12 369 747
Upplåtelseavgifter	2 288 582	-	-	2 288 582
Fond, yttre underhåll	272 463	-	38 400	310 863
Balanserat resultat	-2 002 854	-244 789	-38 400	-2 286 043
Årets resultat	-244 789	244 789	-76 746	-76 746
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>12 683 149</b>	<b>0</b>	<b>-76 746</b>	<b>12 606 403</b>

**Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)**

Stadshypotek	400 000 kr	2,78 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2013-10-10.
Stadshypotek	503 580 kr	2,79 % ränta per 2013-12-31.
Stadshypotek	563 867 kr	4,28 % ränta per 2013-12-31, bundet.
Stadshypotek	346 201 kr	3,98 % ränta per 2013-12-31, bundet.
Stadshypotek	1 018 171 kr	3,05 % ränta per 2013-12-31.
<i>Varav</i>	<i>9 324 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

**Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
El	2	2
Fjärrvärme	26	34
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	62	47
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	36	36
Sociala avgifter	7	7
Vatten	0	3
Övriga poster	0	0
<b>Summa</b>	<b>133</b>	<b>130</b>

### Not 13, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>5 361</u>	<u>5 361</u>
	5 361	5 361

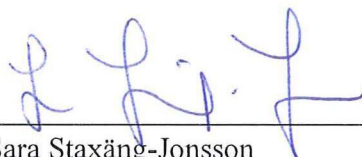
### Underskrifter

Stockholm 14-05-06

Ort och datum



Niklas Everitt  
Ordförande



Sara Staxäng-Jonsson  
Kassör



Karin Jäppinen  
Sekreterare



Bertil Kruse



Sebastian Wallgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 05 - 19



Parameter Revision  
Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högst på Åsen för år 2013.

#### *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 2013 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Högst på Åsen för år 2013.

### ***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 revisionssed 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 19 maj 2014

*Marie Nordlander*

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor