

Årsredovisning 2014

BRF HÖGST PÅ ÅSEN
769606-6682

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten är byggd år 1947 och förvärvades av bostadsrättsföreningen år 2001. Föreningen registrerades 1987-03-03. Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret, där även ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnaden värms upp av fjärrvärme sedan år 1999.

Föreningen består av 26 st bostadsrätter och 1 st lokal. Föreningen innehar 5 st parkeringsplatser.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen bekostade fibernät i huset som installerades under året. Föreningen är gruppansluten till 100/100 Mbit bredband via Ownit och alla medlemmar har därmed tillgång till bredbandet. En avgift för bredbandet tas ut månadsvis.

Under året påbörjades en renovering av trapphusen; säkerhetsdörrar har installerats till alla lägenheter och postboxar har monterats in vid entréerna. Portkod har installerats till portarna. År 2015 fortsatte renoveringen med målning av trapphusen.

Föreningens sista hyresrätt, en 1:a på 20 kvm, har renoverats av föreningen och sålts som bostadsrätt. Kapitalet man fick in användes till trapphusrenoveringen och säkerhetsdörrarna. Man betalade även av ett lån vars bindningstid gick ut.

Föreningen har fått en hemsida: <http://hogstpaasen.bostadsratterna.se/>

Balkongerna besiktigades under året och statusen var oförändrad sedan föregående besiktning 2009. Det vill säga balkongerna kommer att behövas bytas på några års sikt. I samband med detta bör fasaden putsas om.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 stycken. Tillkommande medlemmar under året är 3 stycken. Avgående medlemmar under året är 2 stycken. Vid räkenskapsårets slut så finns det 32 stycken medlemmar.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	752 560	739 664	730 581	732 428
Årsresultat	-561 052	-76 746	-244 789	-117 414
Soliditet, %	84	81	80	72
Yttre fond	347 601	310 863	272 463	234 063
Taxeringsvärde	12 246 000	12 246 000	12 800 000	12 800 000
Bostadsyta	1 006	1 006	1 006	1 006
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	699	708	690	709
Lån per kvm bostadsyta	2 296	2 814	2 830	4 188
Genomsnittlig skuldränta, %	3,41	3,61	4,55	4,15
Belåningsgrad, %	15,27	18,56	18,40	27,48

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	-2 399 527
Årets resultat	<u>-561 052</u>
Totalt	<u>-2 960 579</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll

36 738

Balanseras i ny räkning

-2 997 317
-2 960 579

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		751	740
Övriga intäkter		1	-0
<i>Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.</i>		753	740
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-880	-383
Övriga kostnader	7	-65	-58
Löner och arvoden	8	-56	-50
Avskrivningar och nedskrivningar	9-10	-225	-223
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-1 226	-714
Rörelseresultat		-474	26
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-88	-103
<i>Summa finansiella poster</i>		-88	-103
Resultat efter finansiella poster		-561	-77
Årets förlust		-561	-77

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	15 128	15 253
Maskiner och inventarier	10	19	24
Summa materiella anläggningstillgångar		15 147	15 277
Summa anläggningstillgångar		15 147	15 277
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13	0
Övriga kortfristiga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	44	34
Summa kortfristiga fordringar		60	36
Kassa och bank			
Kassa och bank		824	307
Summa kassa och bank		824	307
Summa omsättningstillgångar		883	343
Summa tillgångar		16 030	15 620

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		12 649	12 370
Upplåtelsekapital		3 484	2 289
Fond för yttre underhåll		348	311
Summa bundet eget kapital		16 481	14 969
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-2 400	-2 286
Årets förlust		-561	-77
Summa fritt eget kapital		-2 961	-2 363
Summa eget kapital		13 520	12 606
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 290	2 822
Summa långfristiga skulder		2 290	2 822
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20	9
Leverantörsskulder		60	49
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	140	133
Summa kortfristiga skulder		220	192
Summa eget kapital och skulder		16 030	15 620
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		5 361	5 361
Summa ställda säkerheter		5 361	5 361

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Högst på Åsen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

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 vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2014	2013
Hysesintäkter, bostäder	0	17
Hysesintäkter, lokaler	10	10
Hysesintäkter, p-platser	15	15
Årsavgifter, bostäder	703	698
Övriga intäkter	24	-0
Summa	753	740

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	4	4
Städning och fastighetsskötsel	25	23
Trädgårdsarbete	0	0
Övrigt	0	8
Summa	29	35

Not 3, Reparationer	2014	2013
Reparationer	206	21
Summa	206	21

Not 4, Planerade underhåll

	2014	2013
Trapphusrenovering	286	0
Summa	286	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	21	22
Sophämtning	21	21
Uppvärmning	195	194
Vatten	34	32
Summa	272	268

Not 6, Övriga driftskostnader	2014	2013
Bredband	27	0
Fastighetsförsäkringar	21	20
Fastighetsskatt	32	32
Kabel-TV	7	7
Summa	87	58

Not 7, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	4	0
Förbrukningsmaterial	10	0
Kameral förvaltning	27	26
Övriga förvaltningskostnader	25	32
Summa	65	58

Not 8, Löner och arvoden	2014	2013
Arbetsgivaravgifter	9	8
Revisionsarvoden	14	13
Styrelsearvoden	29	25
Övrigt	5	4
Summa	56	50

Not 9, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	17 331	17 331
Årets inköp	95	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>17 426</u>	<u>17 331</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 079	-1 861
Årets avskrivning	-220	-218
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 299</u>	<u>-2 079</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>15 128</u>	<u>15 253</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 703	3 703
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 246	7 246
Taxeringsvärde mark	5 000	5 000
Summa	<u>12 246</u>	<u>12 246</u>

Not 10, Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	49	49
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>49</u>	<u>49</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-25	-20
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-30</u>	<u>-25</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>19</u>	<u>24</u>

Not 11, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	88	103
Summa	<u>88</u>	<u>103</u>

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Bredband	10	0
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	2	2
Räntor	0	2
Vatten	0	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	21
Summa	44	34

Not 13, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	12 370	-	280	12 649
Upplåtelseavgifter	2 289	-	1 195	3 484
Fond, yttre underhåll	311	-	37	348
Balanserat resultat	-2 286	-77	-37	-2 400
Årets resultat	-77	77	-561	-561
Eget kapital 2014-12-31	12 606	0	914	13 520

Not 14, Skulder till kreditinstitut


	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Stadshypotek	2018-04-30	3,05 %	1 008	1 018
Stadshypotek	2015-07-30	3,98 %	343	346
Stadshypotek	2015-06-30	4,28 %	558	564
Stadshypotek	2015-01-12	2,03 %	400	400
Stadshypotek			0	503
Summa		3,31 %	2 309	2 831


Varav amorteras inom 12 månader 20


Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	11	11
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	65	62
Löner	20	25
Sociala avgifter	6	7
Uppvärmning	33	26
Vatten	2	0
Summa	140	133

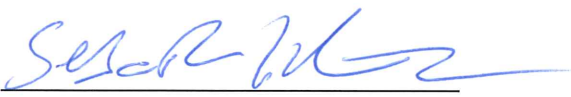
Underskrifter

Hägersås 2015-04-17
Ort och datum


Niklas Everitt
Ordförande



Sara Staxäng-Jonsson


Karin Jäppinen


Sebastian Wallgren


Peter Sundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04 - 21


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 2014.

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 2014 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Högst på Åsen för år 2014.

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 21 april 2015



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor