

Årsredovisning 2011

BRF HÖGST PÅ ÅSEN
769606-6682

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

| 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

Daniel Pettersson (Ordförande), Mattias Karlsson (Kassör), Karin Jäppinen (Sekreterare), Veronica Romero (Ledamot), Lee Kåberg (Ledamot, avgick i augusti), Jonas Bergsman (Suppleant) och Katri Immonen (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 2011 haft 7 styrelsesammanträden.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 27 st medlemmar. Under året har 3 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

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

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. En större rensning av vindsutrymmena genomfördes under höststädningen.

Under året avled en av hyresgästerna. Lägenheten genomgår en omfattande renovering för att under 2012 kunna säljas som bostadsrätt.

Utförda underhåll

Det löpande underhållet av fastigheten med tillhörande tomt har sköts av styrelsemedlemmarna. Under året har en ny tvättmaskin köpts in till föreningens tvättstuga.

År 2010 genomfördes ventilationskontroll, OVK, med godkänt resultat. Denna kom dock aldrig med i förvaltningsberättelsen för 2010.

Planerade underhåll

Eftersom medlemmar 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.

Fastigheten har en energiförbrukning som är högre än snittet, och därför bör en genomgång av energiförbrukningen göras för att se var det finns möjlighet till besparingar.

Ekonomi

Medlemsavgiften för föreningens medlemmar har varit oförändrad under året. Även hyresavgiften för hyresgästerna har varit oförändrad. Hyran för lokalen har höjts till 820 kr.

Arvode

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

Nyckeltal (SEK)

| | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|-----------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 732 428 | 726 586 | 672 133 | 659 462 |
| Årsresultat | -117 414 | -154 852 | -173 744 | -358 393 |
| Yttre fond | 234 063 | 195 663 | 166 350 | 137 037 |
| Taxeringsvärde | 12 800 000 | 12 800 000 | 9 771 000 | 9 771 000 |
| Bostadsyta | 1 006 | 1 006 | 1 006 | 1 006 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta | 709 | 679 | 624 | 608 |
| Lån per kvm bostadsyta | 4 188 | 4 206 | 4 244 | 4 288 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 4,15 | 3,37 | 3,63 | 6,69 |
| Belåningsgrad, % | 27,48 | 27,24 | 27,13 | 27,07 |

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Årets förlust | -117 414 |
| Balanserad förlust | -1 847 039 |
| Till föreningsstämmans förfogande | <u>-1 964 454</u> |

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

| |
|-------------------|
| 38 400 |
| <u>-2 002 854</u> |
| <u>-1 964 454</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 | 2011 | 2010 |
|--|------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | | | |
| Årsavgifter | | 662 | 634 |
| Hysesintäkter | | 70 | 93 |
| Övriga intäkter | | 0 | -0 |
| Summa nettoomsättning | | <u>732</u> | <u>727</u> |
| Kostnader för fastighetsförvaltning | | | |
| Fastighetsskötsel | 2 | -30 | -42 |
| Reparation och underhåll | 3 | -7 | -8 |
| Taxebundna kostnader | 4 | -301 | -312 |
| Fastighetsförsäkring | | -18 | -17 |
| Fastighetsskatt | | -34 | -33 |
| Övriga driftskostnader | 5 | -7 | -6 |
| Kameral förvaltning | | -24 | -24 |
| Styrelse- och revisionsarvoden | 6 | -27 | -43 |
| Löner och övriga personalkostnader | | -4 | -9 |
| Övriga kostnader | | -20 | -46 |
| Summa kostnader för fastighetsförvaltning | | <u>-471</u> | <u>-541</u> |
| Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar | 7, 8 | -204 | -203 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | | <u>57</u> | <u>-17</u> |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 0 |
| Räntebidrag | | 1 | 6 |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | | -175 | -143 |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 | -0 |
| Summa resultat från finansiella investeringar | | <u>-175</u> | <u>-138</u> |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | <u>-117</u> | <u>-155</u> |
| ÅRETS FÖRLUST | | <u>-117</u> | <u>-155</u> |

Balansräkning

| | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 7 | 15 335 | 15 535 |
| Maskiner och inventarier | 8 | 34 | 12 |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i> | | <u>15 369</u> | <u>15 547</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Skattefordringar | | -0 | -0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 0 | 5 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 29 | 31 |
| Kassa och bank | | 71 | 66 |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i> | | <u>100</u> | <u>103</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u><u>15 469</u></u> | <u><u>15 649</u></u> |

Balansräkning

| | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | 10 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatskapital | | 11 723 | 11 723 |
| Reservfond och fond för yttre underhåll | | 234 | 196 |
| Upplåtelseavgifter | | 1 085 | 1 085 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>13 042</u> | <u>13 004</u> |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserad förlust | | -1 847 | -1 654 |
| Årets förlust | | -117 | -155 |
| <i>Summa ansamlad förlust</i> | | <u>-1 964</u> | <u>-1 809</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL | | <u>11 078</u> | <u>11 195</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 4 185 | 4 187 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>4 185</u> | <u>4 187</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 28 | 44 |
| Leverantörsskulder | | 54 | 56 |
| Skatteskulder | | 2 | 36 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 122 | 131 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>206</u> | <u>267</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>15 469</u> | <u>15 649</u> |
| Ställda säkerheter | 13 | 5 004 | 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 1 302 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 föreningsstämman 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

| | 2011 | 2010 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Städning och fastighetsskötsel | 24 | 28 |
| Trädgårdsarbete | 0 | 2 |
| Övrigt | 6 | 12 |
| Summa | 30 | 42 |

Not 3, Reparation och underhåll

| | 2011 | 2010 |
|---------------------|-------------|-------------|
| Rep./underhåll fast | 7 | 8 |
| Summa | 7 | 8 |

Not 4, Taxebundna kostnader

| | 2011 | 2010 |
|--------------|-------------|-------------|
| El | 27 | 26 |
| Sophämtning | 24 | 22 |
| Vatten | 34 | 32 |
| Värme | 216 | 232 |
| Summa | 301 | 312 |

Not 5, Övriga driftskostnader

| | 2011 | 2010 |
|--------------|-------------|-------------|
| Kabel-TV | 7 | 6 |
| Summa | 7 | 6 |

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

| | 2011 | 2010 |
|------------------|-------------|-------------|
| Revisionsarvoden | 14 | 12 |
| Styrelsearvoden | 13 | 31 |
| Summa | 27 | 43 |

Not 7, Byggnad och mark

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 16 987 | 16 987 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>16 987</u> | <u>16 987</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 451 | -1 251 |
| Årets avskrivningar | -200 | -200 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-1 652</u> | <u>-1 451</u> |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>15 335</u> | <u>15 535</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

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 23 | 23 |
| Inköp | 26 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>49</u> | <u>23</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -12 | -9 |
| Avskrivningar | -3 | -2 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-15</u> | <u>-12</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>34</u> | <u>12</u> |

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---------------|------------|------------|
| Förvaltning | 6 | 0 |
| Kabel-TV | 2 | 0 |
| Övriga poster | 21 | 31 |
| Summa | <u>29</u> | <u>31</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 | 195 663 | - | 38 400 | 234 063 |
| Balanserat resultat | -1 653 788 | -154 852 | -38 400 | -1 847 039 |
| Årets resultat | -154 852 | 154 852 | -117 414 | -117 414 |
| Eget kapital 2011-12-31 | 11 195 353 | 0 | -117 414 | 11 077 938 |

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

| | | |
|--------------|--------------|--|
| Stadshypotek | 1 024 142 kr | 5,41 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2013-04-30. |
| Swedbank | 1 757 500 kr | 3,415 % ränta per 2011-12-31. |
| Stadshypotek | 503 580 kr | 4,11 % ränta per 2011-12-31. |
| Stadshypotek | 575 435 kr | 4,28 % ränta per 2011-12-31, bundet. |
| Stadshypotek | 353 281 kr | 3,98 % ränta per 2011-12-31, bundet. |
| Varav | 28 324 kr | amorteras inom 12 månader |

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|------------|------------|
| El | 3 | 2 |
| Fjärrvärme | 25 | 32 |
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror | 48 | 50 |
| Löner samt styrelse- och revisionsarvoden | 36 | 36 |
| Sociala avgifter | 7 | 7 |
| Vatten | 2 | 2 |
| Summa | 122 | 131 |

Not 13, Ställda säkerheter

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut | 5 004 | 5 004 |
| | 5 004 | 5 004 |

Underskrifter

Stockholm 7/5-12
Ort och datum

Dan Pettersson

Daniel Pettersson

Mattias Karlsson

Mattias Karlsson

Karin Jäppinen

Karin Jäppinen

Veronica Romero

Veronica Romero

Min revisionsberättelse har avgivits 2012 - 05 - 11

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 2011.

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 2011 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 2011.

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 11 maj 2012



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor