

Årsredovisning 2013

BRF HÖJDPUNKTEN 769606-7698

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

GE
P. U. S.
JF
A. O.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Olle Hagernäs (Ordförande), Gunnar Ekberg (vice ordförande), Ingeborg Fällman (Ledamot), Eva-Maria Lindgren (Ledamot), Kathy Sundblad (Ledamot) och Bodil Svedberg (Suppleant).

Revisorer

Ordinarie revisor Anders Persson, Svensk Fastighetsrevision AB, Box 186,
221 00 LUND

Internrevisor Ulla Strand.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2007-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts i egen regi tillsammans med WIAB Service AB. Serviceavtal finns med Wahlings Installation Service AB och med Kone AB (hiss).

Övriga avtal:

Entremattor - Initial Sverige AB

Fastighetsel - Fortum

Fjärrvärme - Fortum Värme

Fastighetsstädning - Städpoolen

Hyra cykelförråd - SL

Kabel-TV, bredband, telefon - Comhem

Avfallshantering och grovsopor - SITA

Hushållssopor - Trafikkontoret

Porttelefon och larmtelefon i hiss - Telia

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos VARDIA Försäkring AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar är inkluderat.

Sammanträden

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningsinformation går ut regelbundet till medlemmarna, 10 st under 2013.

Medlemmar

Föreningen hade 28 medlemmar den 31 december 2013.

Föreningsinformation

Föreningen består av 24 st bostadsrätter. Den totala boytan är 1.882 m². I fastigheten finns en gemensamhetslokal och ett gästrum som kan hyras av medlemmarna. Föreningen har under året ordnat ett antal gemensamma fester och olika sammankomster i lokalen.

Föreningen innehar 3 st garageplatser.

Inga motioner lämnades till föreningsstämman.

Fastigheten

Fastigheten energideklarerades 2008.

Underhållsplan upprättades 2005 i samarbete med Sbc (Bostadsrätterna). Underhållsplanen reviderades 2009.

Fonderade medel skall användas till underhåll av fastigheten. Enligt föreningens stadgar avsätts 25 kr/m² lägenhetsyta varje år.

Utförda underhåll

JM har under året vidtagit åtgärder för att komma till rätta med ett gammalt problem med vattenläckage till en lägenhet i vår fastighet. En garanti på 3 år har lämnats av JM på detta arbete. JM har även bytt ut takplattorna på 2 balkonger.

Endast smärre underhållsarbeten har vidtagits under året.

Planerade underhåll

Under 2014 planeras ny OVK-besiktning. Enligt gällande bestämmelser skall sådan besiktning göras vart 6:e år och tidigare besiktning gjordes 2008.

Dessutom planeras renspolning av avloppssystemet samt filterbyte i samtliga radiatorer där filter finns.

Ekonomi

Ingen höjning av årsavgiften har skett för 2013. Den genomsnittliga årsavgiften är 795 kr/m².

Ingen höjning av årsavgiften är beslutad för 2014.

Arvode

Arvode till styrelsen utgår med 30.000 kr att fördelas inom styrelsen.

Föreningens tomträtt

Fr.o.m. oktober 2012 är tomträttsavgälden 125.400 kr/år.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	114 279
Balanserad vinst	<u>172 838</u>
Till föreningsstämmans förfogande	287 117

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att avsättning till yttre fond enligt stadgarna

47 050

att i ny räkning överförs

240 067

287 117

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
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 496	1 496
Hysesintäkter		25	25
Övriga intäkter		5	8
Summa nettoomsättning		<u>1 526</u>	<u>1 529</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-90	-81
Reparation och underhåll	3	-38	-52
Taxebundna kostnader	4	-348	-334
Fastighetsförsäkring		-18	-25
Fastighetsskatt		-29	-33
Övriga driftskostnader	5	-132	-123
Kameral förvaltning		-26	-25
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-49	-47
Löner och övriga personalkostnader		-1	-1
Övriga kostnader		-46	-42
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-775</u>	<u>-762</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-155	-139
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>595</u>	<u>627</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	2
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-482	-559
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-0
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-481</u>	<u>-558</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>114</u>	<u>69</u>
ÅRETS VINST		<u>114</u>	<u>69</u>

40
 GE
 E. H.
 Jan
 J.
 R
 OJ

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnad och mark

7 52 763 52 918

Finansiella anläggningstillgångar

3 3

Summa anläggningstillgångar

52 766 52 921

Omsättningstillgångar

Skattefordringar

2 2

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 88 96

Kassa och bank

600 381

Summa omsättningstillgångar

690 478

SUMMA TILLGÅNGAR

53 456 53 399

2013
EG
E. U. S.
Jag
JF
OH

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		11 204	11 204
Reservfond och fond för yttre underhåll		627	580
Upplåtelseavgifter		24 996	24 996
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>36 827</u>	<u>36 780</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		173	151
Årets vinst		114	69
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>287</u>	<u>220</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>37 114</u>	<u>37 000</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 781	15 961
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>15 781</u>	<u>15 961</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		163	139
Leverantörsskulder		169	173
Skatteskulder		31	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	197	108
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>560</u>	<u>439</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>53 456</u>	<u>53 399</u>
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	12	18 000	18 000
		Inga	Inga

ES
GE
E.k.b.
Jab
JF

R OJ

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Höjdpunkten 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.

Avskrivningen av byggnaden följer den långsiktiga amorteringstakten. Följande avskrivningstid har tillämpas under 2013:

Byggnad 0,258 %

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.

Inkomst- och fastighetsskatter

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkt på sparkonto till den del de är hänföringa till föreningens fastighet.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1210 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. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	33	31
Städning och fastighetsskötsel	56	50
Trädgårdsarbete	0	0
Summa	90	81

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	38	52
Summa	38	52

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	61	60
Sophämtning	26	22
Vatten	19	19
Värme	242	232
Summa	348	334

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Kabel-TV	6	6
Tomträttsavgäld	125	117
Summa	132	123

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	19	19
Styrelsearvoden	30	28
Summa	49	47

200
GE
E-144
Jaf
JF

P
OH

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 000	54 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 000	54 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 082	-942
Årets avskrivningar	-155	-139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 237	-1 082
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>52 763</u>	<u>52 918</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 000	21 000
Taxeringsvärde mark	8 400	9 000
	<u>29 400</u>	<u>30 000</u>

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltning	7	6
Kabel-TV	2	2
Räntor	38	42
Tomträtt	31	31
Vatten	0	0
Övriga poster	11	14
Summa	<u>88</u>	<u>96</u>

Not 9, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	11 204 000	-	-	11 204 000
Upplåtelseavgifter	24 996 000	-	-	24 996 000
Fond, yttre underhåll	580 283	-	47 050	627 333
Balanserat resultat	151 101	68 787	-47 050	172 838
Årets resultat	68 787	-68 787	114 279	114 279
Eget kapital 2013-12-31	<u>37 000 171</u>	<u>0</u>	<u>114 279</u>	<u>37 114 450</u>

WS
 GB
 E-M.
 Jorg
 JA
 OH

Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)

SBAB	5 084 231 kr	2,76 % ränta per 2013-12-31.
SBAB	5 580 195 kr	3,28 % ränta per 2013-12-31.
SBAB	5 280 195 kr	2,84 % ränta per 2013-12-31.
Varav	163 348 kr	amorteras inom 12 månader

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	6	5
Fjärrvärme	33	41
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	121	26
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	35	35
Sociala avgifter	0	0
Vatten	0	1
Övriga poster	1	0
Summa	197	108

Not 12, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	18 000	18 000
	<u>18 000</u>	<u>18 000</u>

Underskrifter

Häckeberg 2014-03-20

Ort och datum

Olle Hagerås

Olle Hagerås
Ordförande

Gunnar Ekberg

Gunnar Ekberg
Vice ordförande

Ingeborg Fällman

Ingeborg Fällman

Kathy Sundblad

Kathy Sundblad

Eva-Maria Lindgren

Eva-Maria Lindgren

Ulla Strand

Ulla Strand
Internrevisor

Vår revisionsberättelse har lämnats

2014-03-20

Anders Persson

Svensk Fastighetsrevision AB
Anders Persson
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Höjdpunkten
org nr 769606-7698

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Höjdpunkten för räkenskapsåret 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Höjdpunkten's finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Höjdpunkten 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

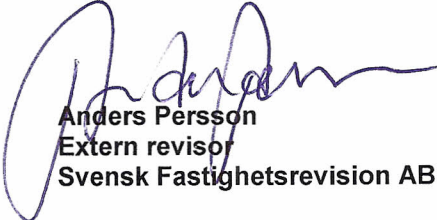
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2014-03-25



Anders Persson
Extern revisor
Svensk Fastighetsrevision AB



Ulla Strand
Föreningsvald revisor