

# Årsredovisning 2011

## BRF HÖJDPUNKTEN 769606-7698

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

OH  
MS  
TF  
P

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning

Olle Hagernäs (Ordförande), Ulla Strand (Ledamot) och Ingeborg Fällman (Ledamot). Suppleanter: Eva-Maria Lindgren, Karl-Göran Hedström och Bodil Svedberg.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Ordinarie revisor Fredrik Petersson, Stromson Revisionsbyrå KB, suppleant Joakim Larsson, Stromson Revisionsbyrå KB.

### Förvaltning

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

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

Övriga avtal:

Entrémattor - Initial Sverige AB

Fastighetsel - Fortum

Fjärrvärme - Fortum Värme

Fastighetsstädning - Städpoolen

Hyra cykelförråd - SL

Kabel-TV, bredband, telefon - Comhem

Avfallshantering och grovsopor - SITA

Hushållssopor - Trafikkontoret

Snöskottning m m - LW Plåtslageri AB (t.o.m. nov 2011)

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Sbc:s medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar är inkluderat.

### Sammanträden

Styrelsen har hållit nio protokollförda sammanträden.

Föreningsinformation går regelbundet ut till medlemmarna, 17 st under 2011.

### Medlemmar

Föreningen har för närvarande 27 medlemmar. Under året har fyra överlåtelser skett.

00/  
20  
JF  
R

### **Föreningsinformation**

Föreningen består av 24 st bostadsrätter. Den totala boytan är ca 1.882 m<sup>2</sup>. I fastigheten finns en gemensamhetslokal och ett gästrum som kan hyras av medlemmarna. Föreningen har under året ordnat ett antal gemensamma fester i lokalen.

Föreningen innehar 3 st garageplatser

Inga motioner lämnades till föreningsstämman.

### **Fastigheten**

Fastigheten energideklarerades 2008.

### **Utförda underhåll**

Under januari 2011 har reningsfilter till radiatorerna bytts i samtliga lägenheter.

Smärre underhållsarbeten har gjorts kontinuerligt.

### **Planerade underhåll**

Målningsbättring av träpartier vid entréer planeras ske under sommarhalvåret 2012.

### **Ekonomi**

Ingen justering av årsavgifterna har skett under 2011. Den genomsnittliga årsavgiften är 771 kr/m<sup>2</sup>.

En höjning av årsavgiften för 2012 med 3% är beslutad.

### **Arvode**

Arvode till styrelsen har utgått med 25.000 kr som fördelas inom styrelsen.

### **Räntebidrag**

Räntebidraget upphörde 2011.

### **Föreningens tomträtt**

Föreningen förvärvade 2001-03-21 tomträtten till fastigheten Dalmasen 5, Stockholms Stad. Nuvarande avtal gäller från 2010-10-01 t.o.m. 2020-09-30. Reducerad avgäld gäller t.o.m. september 2012. Fr.o.m oktober 2012 är avgälden 125.400 kr/år.

### **Lägenhetsnumrering**

Enligt lagen om lägenhetsregister har nya lägenhetsnummer för vår fastighet registrerats enligt Lantmäteriets anvisningar.

of  
25  
JF  
7

### Fastighetens tekniska status

Fonderade medel skall användas till underhåll av fastigheten. Enligt föreningens stadgar avsätts 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Underhållsplan upprättades 2005 i samarbete med Sbc. Underhållsplanen reviderades 2009.

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets förlust	-44 854
Balanserad vinst	243 005
Till föreningsstämmans förfogande	<u>198 151</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att avsättning till yttre fond enligt stadgarna

att i ny räkning överförs

47 050

151 101

198 151

### 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.

001  
20  
JF  
R

## Resultaträkning

	Not	2011	2010
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		1 452	1 452
Hysesintäkter		24	24
Övriga intäkter		9	30
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>1 485</u>	<u>1 506</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-82	-84
Reparation och underhåll	3	-96	-51
Taxebundna kostnader	4	-338	-351
Fastighetsförsäkring		-23	-18
Fastighetsskatt		-16	-15
Övriga driftskostnader	5	-112	-128
Kameral förvaltning		-24	-24
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-44	-44
Löner och övriga personalkostnader		0	-0
Övriga kostnader		-36	-31
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-770</u>	<u>-745</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-129	-119
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<u>587</u>	<u>642</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	1
Räntebidrag		0	28
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-635	-742
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	0
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-632</u>	<u>-713</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<u>-45</u>	<u>-70</u>
<b>ÅRETS FÖRLUST</b>		<u>-45</u>	<u>-70</u>

OK  
20  
JF  
R

## Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7	53 058	53 186
Finansiella anläggningstillgångar		3	3
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>53 060</u>	<u>53 189</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordringar		1	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	107	97
Kassa och bank		352	690
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>460</u>	<u>790</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><u>53 520</u></u>	<u><u>53 979</u></u>

Of.  
WS  
JF  
R



## Balansräkning

Not 2011-12-31 2010-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>EGET KAPITAL</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		11 204	11 204
Reservfond och fond för yttre underhåll		533	486
Upplåtelseavgifter		24 996	24 996
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>36 733</u>	<u>36 686</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		243	360
Årets förlust		-45	-70
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>198</u>	<u>290</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<u>36 931</u>	<u>36 976</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	16 104	16 248
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>16 104</u>	<u>16 248</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		139	429
Leverantörsskulder		201	185
Skatteskulder		17	31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	128	111
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>485</u>	<u>755</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>53 520</u>	<u>53 979</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	12	18 000	18 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

OK  
WS  
JF  
JR

## 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 2011:

Byggnad 0,238 %

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 ränteintäker på sparkonto till den del de är hänförelse till föreningens fastighet.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 651 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. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

of.  
25  
JF  
7



**Not 2, Fastighetsskötsel**

	2011	2010
Besiktningar och service	29	27
Snöskottning	9	10
Städning och fastighetsskötsel	43	46
Trädgårdsarbete	0	1
<b>Summa</b>	<b>82</b>	<b>84</b>

**Not 3, Reparation och underhåll**

	2011	2010
Rep./underhåll fast	96	51
<b>Summa</b>	<b>96</b>	<b>51</b>

**Not 4, Taxebundna kostnader**

	2011	2010
El	83	83
Sophämtning	23	22
Vatten	17	17
Värme	214	229
<b>Summa</b>	<b>338</b>	<b>351</b>

**Not 5, Övriga driftskostnader**

	2011	2010
Kabel-TV	6	6
Tomträttsavgäld	106	122
<b>Summa</b>	<b>112</b>	<b>128</b>

**Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden**

	2011	2010
Revisionsarvoden	19	19
Styrelsearvoden	25	25
<b>Summa</b>	<b>44</b>	<b>44</b>

*Handwritten signature and initials:*  
JF  
F

**Not 7, Byggnad och mark**

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	54 000	54 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>54 000</u>	<u>54 000</u>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-814	-695
Årets avskrivningar	-129	-119
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-942</u>	<u>-814</u>
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>53 058</u></u>	<u><u>53 186</u></u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 000	21 000
Taxeringsvärde mark	9 000	9 000
	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>

**Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Intäkter	0	3
Kostnader	107	94
<b>Summa</b>	<u>107</u>	<u>97</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	486 183	-	47 050	533 233
Balanserat resultat	360 267	-70 212	-47 050	243 005
Årets resultat	-70 212	70 212	-44 854	-44 854
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<u>36 976 238</u>	<u>0</u>	<u>-44 854</u>	<u>36 931 384</u>

*OHJ.  
WS  
JF  
F*

**Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)**

SBAB	5 182 610 kr	3,05 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2013-08-22.
SBAB	5 680 547 kr	4,79 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2012-02-15.
SBAB	5 380 547 kr	4 % ränta per 2011-12-31, rörlig ränta.
Varav	139 360 kr	amorteras inom 12 månader

**Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	36	38
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	57	32
Övriga poster	35	41
<b>Summa</b>	<b>128</b>	<b>111</b>

**Not 12, Ställda säkerheter**

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	18 000	18 000
	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>

07  
20  
JF  
7

## Underskrifter

Blomma 2012-04-19

Ort och datum

Olle Hagerås

Olle Hagerås  
Ordförande

Ingeborg Fällman

Ingeborg Fällman

Ulla Strand

Ulla Strand

Min revisionsberättelse har avgivits 2012 - 04 - 23

Frédrik Petersson

Frédrik Petersson  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Höjdpunkten

Org.nr. 769606-7698

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Höjdpunkten 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 Höjdpunkten 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 lagen om ekonomiska föreningar.

### *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 revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23/4 2012



Fredrik Petersson  
Godkänd revisor