

# Årsredovisning 2014

## BRF HÖJDPUNKTEN 769606-7698

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

GE  
JF  
AB  
E.M.d.  
20



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Fastigheten byggdes klart och förvärvades av Brf Höjdpunkten 2001, då föreningen registrerades.

Föreningen består av 24 st bostadsrätter. Den totala boytan är 1.882 m<sup>2</sup>. I fastigheten finns en gemensamhetslokal och ett gästrum som kan hyras av medlemmarna.

Föreningen innehar tre garageplatser för bilar och en MC-plats.

Föreningen hade 29 medlemmar 2014-12-31. Tre överlåtelser har skett under året.

### Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning: Gunnar Ekberg (ordförande), Ingeborg Fällman (ledamot), Eva-Maria Lindgren (ledamot), Kathy Sundblad (ledamot) samt Christian Charisma (suppleant) och Bodil Svedberg (suppleant).

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

Internrevisor är Ulla Strand.

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

Den tekniska förvaltningen sköts i egen regi tillsammans med WIAB Service AB. En rad serviceavtal och andra avtal finns med olika företag.

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

Fastigheten energideklarerades 2008.

Byggnaden uppvärms med fjärrvärme.

Underhållsplan upprättades 2005 i samarbete med Sbc (Bostadsrätterna). Underhållsplanen reviderades 2009 och 2014.

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

Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden. Föreningsinformation går ut regelbundet till medlemmarna - 24 st under 2014.

GE  
JF  
AS  
E-M d.  
20



### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2014 har OVK-besiktning (Obligatorisk VentilationsKontroll) skett. Den innefattade även rengöring av ventilationskanaler samt byte av friskluftsfilter i alla lägenheter och gemensamma utrymmen.

Högtrycksspolning av avloppskanaler från badrum och kök i samtliga lägenheter har också gjorts under 2014.

Under 2015 planeras inga större underhållsarbeten.

### Ekonomi

Ingen höjning av årsavgiften har skett för 2014. Den genomsnittliga årsavgiften är 795 kr/m<sup>2</sup>.

En sänkning av årsavgiften med 5% har skett från 2015-01-01.

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

GE  
77  
NS  
E.M.d.  
20

**Flerårsöversikt (SEK)**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	1 528 643	1 525 543	1 528 526	1 485 499
Årsresultat	5072	114 279	68 787	-44 854
Soliditet, %	70	69	69	69
Yttre fond	674 383	627 333	580 283	533 233
Taxeringsvärde	29 400 000	29 400 000	30 000 000	30 000 000
Bostadsyta	1 882	1 882	1 882	1 882
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	795	795	795	771
Lån per kvm bostadsyta	8 386	8 472	8 555	8 631
Genomsnittlig skuldränta, %	2,66	3,01	3,46	3,86
Belåningsgrad, %	29,99	30,22	30,42	30,62

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

**Förslag till disposition**

Till föreningsstämman förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	240 067
Årets resultat	5 072
<b>Totalt</b>	<b>245 139</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	47 050
Balanseras i ny räkning	198 089
	<b>245 139</b>

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

GE  
79  
08  
E-M d,  
20



## Resultaträkning

	Not	2014	2013
<b>Rörelseintäkter, lagerändring m.m.</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		1 523	1 520
Övriga intäkter		5	5
<b>Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.</b>		<b>1 529</b>	<b>1 526</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2-4	-726	-654
Övriga kostnader	5	-62	-71
Löner och arvoden	6	-47	-50
Avskrivningar och nedskrivningar	7	-270	-155
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 105</b>	<b>-930</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>424</b>	<b>595</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-422	-482
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-419</b>	<b>-481</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5</b>	<b>114</b>
<b>Årets vinst</b>		<b>5</b>	<b>114</b>

GE  
JF  
KS  
E.M. d.  
20

## Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7	52 493	52 763
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 493</b>	<b>52 763</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	3	3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 496</b>	<b>52 766</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5	0
Övriga kortfristiga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	89	88
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>96</b>	<b>90</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		739	600
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>739</b>	<b>600</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>835</b>	<b>690</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>53 330</b>	<b>53 456</b>

GE  
JF  
JLS  
E.M.L.  
20



## Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		11 204	11 204
Upplåtelsekapital		24 996	24 996
Fond för yttre underhåll		674	627
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 874</b>	<b>36 827</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		240	173
Årets vinst		5	114
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>245</b>	<b>287</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 120</b>	<b>37 114</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	15 783	15 945
Övriga långfristiga skulder		-163	-163
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 620</b>	<b>15 781</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		163	163
Leverantörsskulder		220	169
Skatteskulder		9	31
Övriga kortfristiga skulder		18	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	181	197
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>591</b>	<b>560</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>53 330</b>	<b>53 456</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Totalt uttagna pantbrev		18 000	18 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>18 000</b>	<b>18 000</b>

GE  
TF  
WS  
E-M.d.  
20

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Höjdpunkten 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 0,5 %

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 föreningsstämma 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.

Styrelsen arvode fastställs av föreningsstämman.

### Fastighetsavgift och fastighetskatt

Fastighetsavgiften har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad.

GE  
JF  
JBS  
E-14.1  
20



<b>Not 1, Rörelseintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Hysesintäkter, p-platser	28	25
Årsavgifter, bostäder	1 496	1 496
Övriga intäkter	5	5
<b>Summa</b>	<b>1 529</b>	<b>1 526</b>

<b>Not 2, Fastighetsskötsel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Besiktning och service	37	35
Reparation/underhåll	127	38
Städning och fastighetsskötsel	55	53
Trädgårdsarbete	0	0
Övrigt	2	2
<b>Summa</b>	<b>221</b>	<b>128</b>

<b>Not 3, Taxebundna kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetsel	56	61
Sophämtning	24	26
Uppvärmning	229	242
Vatten	21	19
<b>Summa</b>	<b>331</b>	<b>348</b>

<b>Not 4, Övriga driftskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Avgälder	125	125
Fastighetsförsäkringar	14	18
Fastighetsskatt	29	29
Kabel-TV	6	6
<b>Summa</b>	<b>175</b>	<b>179</b>

<b>Not 5, Övriga kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Förbrukningsinventarier	2	1
Kameral förvaltning	20	26
Övriga förvaltningskostnader	40	45
<b>Summa</b>	<b>62</b>	<b>71</b>

GE  
77  
26  
E.H.d.  
2015

<b>Not 6, Löner och arvoden</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Lagstadgade arb giv avg	2	1
Revisionsarvoden	15	19
Styrelsearvoden	30	30
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>50</b>

<b>Not 7, Byggnad och mark</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>54 000</b>	<b>54 000</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>54 000</b>	<b>54 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 237</b>	<b>-1 082</b>
Årets avskrivning	-270	-155
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 507</b>	<b>-1 237</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>52 493</b>	<b>52 763</b>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 000	21 000
Taxeringsvärde mark	8 400	8 400
<b>Summa</b>	<b>29 400</b>	<b>29 400</b>

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	422	482
Övriga räntekostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>422</b>	<b>482</b>

<b>Not 9, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Medlemsinsats SBC	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

GK  
JF  
JL  
E-ly d,  
20

A



<b>Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	2	2
Räntor	29	38
Tomträtt	31	31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	11
<b>Summa</b>	<b>89</b>	<b>88</b>

### Not 11, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	11 204	-	-	11 204
Upplåtelseavgifter	24 996	-	-	24 996
Fond, yttre underhåll	627	-	47	674
Balanserat resultat	173	114	-47	240
Årets resultat	114	-114	5	5
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	<b>37 114</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>37 120</b>

### Not 12, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
SBAB	2018-01-12	3,28 %	5 524	5 580
SBAB	2015-08-24	1,56 %	5 032	5084
SBAB	2015-08-07	1,55 %	5 227	5 280
<b>Summa</b>		<b>2,16 %</b>	<b>15 783</b>	<b>15 944</b>

*Varav amorteras inom 12 månader* 163

GE  
FF  
JS  
EMd,  
20

<b>Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	5	6
Förutbetalda avgifter/hyror	121	121
Löner	0	20
Sociala avgifter	0	0
Uppvärmning	38	33
Vatten	0	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
<b>Summa</b>	<b>181</b>	<b>197</b>

GE  
JF  
JS  
E-14  
200

R



## Underskrifter

Bromma 2015-03-31

Ort och datum

Gunnar Ekberg

Gunnar Ekberg

Ingeborg Fällman

Ingeborg Fällman

Eva-Maria Lindgren

Eva-Maria Lindgren

Kathy Sundblad

Kathy Sundblad

Ulla Strand

Ulla Strand  
Internrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-02

Anders Persson

Anders Persson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Höjdpunkten  
org nr 769606-7698

## Rapport om årsredovisningen

### **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. Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Höjdpunkten för räkenskapsåret 2014.

### **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 2014-12-31 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.



### **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 2014.

#### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

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 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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

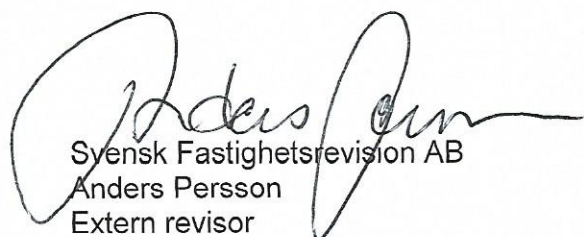
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2015-04-02



Svensk Fastighetsrevision AB  
Anders Persson  
Extern revisor