

# Årsredovisning 2009

**BRF HÖJDPUNKTEN**  
769606-7698

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

07/14  
25

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning

Olle Hagerås (Ordförande), Ingeborg Fällman (Ledamot) och Ulla Strand (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, R3 Revisionsbyrå KB, suppleant Joakim Larsson, R3 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. Ett serviceavtal finns med Wahlings installation service AB (WIAB Service).

### Övriga avtal:

Entrémattor - Herr Gårman Entrémattor

Fastighetsel - Fortum

Fastighetsstädning - Städpoolen

Fjärrvärme - Fortum Värme

Hiss - Kone AB

Hyra cykelförråd - SL

Kabel-TV, bredband, telefon - ComHem

Avfallssortering och grovsopor - SITA

Hushållssopor - Trafikkontoret

Snöskottning m m - LW Plåtslageri AB

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Fastighetsförsäkringen för SBC:s medlemmar som administreras av Arén Partners, Allians Försäkringsmäklare AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### Sammanträden

Styrelsen har hållit åtta protokollförda sammanträden.

Föreningsinformation går regelbundet ut till medlemmarna, 11 st under 2009.

### Medlemmar

Föreningen har 29 st medlemmar. Under året har inga överlåtelser av lägenheter skett. 2

07  
77  
26

### **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.

Föreningen innehar 3 st garageplatser.

Inga motioner lämnades till föreningsstämman.

### **Fastigheten**

Fastigheten energideklarerades 2008.

### **Utförda underhåll**

Inget underhåll har erfordrats under året.

### **Planerade underhåll**

Inget planerat underhåll för 2010.

### **Ekonomi**

Ingen justering av årsavgifterna har skett under 2009. Den genomsnittliga årsavgiften är 771 kr/m<sup>2</sup>.

### **Arvode**

Arvode till styrelsen har utgått med 25.000 kr, som fördelats inom styrelsen.

### **Föreningens tomträtt**

Föreningen förvärvade 2001-03-21 tomträtten till fastigheten Dalmasen 5, Stockholms Stad. Ett nytt avtal kommer att gälla från 2010-10-01 t.o.m. 2020-09-30. År 1 är avgälden 103.000 kr, år 2 är den 114.200 kr och resterande period 125.400 kr/år.

### **Lägenhetsnumrering**

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

### **Fastighetens tekniska status**

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

Underhållsplan upprättades 2005 i samarbete med Sveriges Bostadsrättscentrum, Sbc.

### **Kommunal avgift**

För 2009 har föreningen betalat en kommunal avgift på 636 kr/lägenhet.

### **Räntebidrag**

För 2009 har ett räntebidrag på 7% av 18 miljoner kronor och till en ränta av 3,89% erhållits, dvs 49.014 kronor. Räntebidraget sänks varje år och kommer att upphöra fr.o.m 2011. <sup>7</sup>

Det.  
JF  
WS

**Förslag till vinstdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets förlust	-57 195
Balanserad vinst	464 512
Till föreningsstämmans förfogande	<u>407 317</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att avsättning till yttre fond enligt stadgarna

47 050

att i ny räkning överförs

360 267

407 317

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värdeprinciper. <sup>2</sup>

Op  
JF  
US

## Resultaträkning

	Not	2009	2008
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		1 452	1 452
Hysesintäkter		24	24
Övriga intäkter		5	8
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>1 482</u>	<u>1 484</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-71	-83
Reparation och underhåll	3	-28	-90
Taxebundna kostnader	4	-327	-319
Fastighetsförsäkring		-15	-15
Fastighetsskatt		-15	-14
Övriga driftskostnader	5	-134	-132
Kameral förvaltning		-22	-22
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-49	-44
Löner och övriga personalkostnader		-0	0
Övriga kostnader		-36	-35
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-697</u>	<u>-755</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-111	-102
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<u>674</u>	<u>627</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	28
Räntebidrag		49	70
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-781	-772
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1	0
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-731</u>	<u>-673</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<u>-57</u>	<u>-47</u>
<b>ÅRETS FÖRLUST</b>		<u>-57</u>	<u>-47</u>

2  
1

of.  
JF  
US

## Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7	53 305	53 416
Finansiella anläggningstillgångar		3	3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>53 308</u>	<u>53 418</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordringar		17	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	117	111
Kassa och bank		774	860
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>908</u>	<u>971</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>54 215</u>	<u>54 389</u>

Op.  
JF  
US



## Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		11 204	11 204
Reservfond och fond för yttre underhåll		439	392
Upplåtelseavgifter		24 996	24 996
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>36 639</u>	<u>36 592</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		465	558
Årets förlust		-57	-47
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>407</u>	<u>512</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<u><u>37 046</u></u>	<u><u>37 104</u></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	16 680	16 802
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>16 680</u>	<u>16 802</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		119	111
Leverantörsskulder		246	232
Skatteskulder		30	53
Övriga kortfristiga skulder		0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	94	86
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>489</u>	<u>484</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><u>54 215</u></u>	<u><u>54 389</u></u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Ansvarsförbindelser	12	18 000	18 000
		Inga	Inga <sup>2</sup>

Off  
JF  
us

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värdeprinciper

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 2009:

Byggnad 0,205 %

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

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 636 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. 7

04  
JF  
MS



**Not 2, Fastighetsskötsel**

	2009	2008
Besiktningar och service	23	25
Snöskottning	10	9
Städning och fastighetsskötsel	37	35
Trädgårdsarbete	0	0
Övrigt	1	14
<b>Summa</b>	<b>71</b>	<b>83</b>

**Not 3, Reparation och underhåll**

	2009	2008
Rep lås	0	1
Rep värme	0	2
Rep./underhåll fast	28	0
Underh.huskropp utvändigt	0	16
Underhåll VVS	0	28
Underhåll el	0	5
Underhåll ventilation	0	39
<b>Summa</b>	<b>28</b>	<b>90</b>

**Not 4, Taxebundna kostnader**

	2009	2008
El	79	85
Sophämtning	20	19
Vatten	19	18
Värme	209	196
<b>Summa</b>	<b>327</b>	<b>319</b>

**Not 5, Övriga driftskostnader**

	2009	2008
Kabel-TV	6	4
Tomträttsavgäld	128	128
<b>Summa</b>	<b>134</b>	<b>132</b>

*Handwritten initials:*  
OF  
JF  
US

**Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden**

	2009	2008
Revisionsarvoden	24	20
Styrelsearvoden	25	25
<b>Summa</b>	<u>49</u>	<u>44</u>

**Fakturerade revisionskostnader 2009 (SEK)**  
R3 Revisionsbyrå KB, 21 000 kr

**Not 7, Byggnad och mark**

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	54 000	54 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	54 000	54 000
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-584	-482
Årets avskrivningar	-111	-102
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-695</u>	<u>-584</u>
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	0	0
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>53 305</u>	<u>53 416</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 800	20 800
Taxeringsvärde mark	5 400	5 400
	<u>26 200</u>	<u>26 200</u>

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

	2009-12-31	2008-12-31
Intäkter	5	8
Övriga poster	112	103
<b>Summa</b>	<u>117</u>	<u>111</u>

op.  
TF  
US

**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	392 083	-	47 050	439 133
Balanserat resultat	558 218	-46 656	-47 050	464 512
Årets resultat	-46 656	46 656	-57 195	-57 195
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	<b>37 103 645</b>	<b>0</b>	<b>-57 195</b>	<b>37 046 450</b>

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

SBAB	5 766 166 kr	4,79 % ränta per 2009-12-31, bundet till 2012-02-15.
SBAB	5 766 166 kr	3,77 % ränta per 2009-12-31, bundet till 2011-01-10.
SBAB	5 266 547 kr	5,39 % ränta per 2009-12-31, bundet till 2010-10-09.
Varav	118 904 kr	amorteras inom 12 månader

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

	2009-12-31	2008-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	26	25
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	32	29
Övriga poster	37	32
<b>Summa</b>	<b>94</b>	<b>86</b>

**Not 12, Ställda säkerheter**

	2009	2008
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	18 000	18 000
	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>

af  
JF  
205

## Underskrifter

Blackeberg 100408  
Ort och datum

Olle Hagernäs  
Olle Hagernäs

Ulla Strand  
Ulla Strand

Ingeborg Fällman  
Ingeborg Fällman

Min revisionsberättelse har avgivits 2010 - 04 - 08

Fredrik Petersson  
Fredrik Petersson  
Godkänd revisor