



brf Brommahöjden

# ÅRSREDOVISNING

för Brf Brommahöjden 769614 – 2236

Räkenskapsåret 2015



Styrelsen för Brf Brommahöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-03-27.

Föreningens fastighet, Dussinet 1 är belägen i Bromma i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt. Avgälden är oförändrad i tio år t o m 2016-12-31.

På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 44 lägenheter.

Dessutom finns 41 p-platser med motorvärmarruttag.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st 2 rum och kök

29 st 3 rum och kök

13 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 720 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 2008.

Fastigheten är beskattad med halv avgift t.o.m 2018, därefter med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet vilket i år totalt uppgår till 1 243 kr.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår även Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-27 bestått av:

#### Ordinarie

Anders Josefsson

ordförande

Rolf Martinell

Bengt Fahlstedt

Malin Köhlmark

Göran Axelson

#### Suppleanter

Ia Olsson

Tommy Cronholm



Cecilia Undén

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

Valberedning

Anita Sjöblom Hultman  
Jan Erik Fredros

sammankallande

Valda revisorer vid ordinarie stämma  
Finnhammars Revisionsbyrå med Peter Olofson som ansvarig.

Styrelsen har under året haft 10 (9) protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Sjödalens Bygg- och fastighetsservice AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.  
Under slutet av året genomfördes en stamspolning som beräknas behövas vart 6-8:e år.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts under 2014 inför upphandling av ny underhållsplan.  
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2013 (intervall vart 10:e år).  
OVK besiktning har skett 2014 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

#### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Efter relativt omfattande justeringar av förnster och balkongdörrar blev inomhusklimatet bättre och ventilationssystemet godkänt vid den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).

Styrelsen har under året med hjälp av konsult tagit fram en underhållsplan för att underlätta framtida budgetavsättningar och underhåll.

Vidare har styrelsen utfört systematiskt brandskyddsarbete, SBA och löpande hållit kontakt med NCC om färdigställande av garantiåtgärder. Nytt tomträttsavtal med lägre avgift fr o m 2017-01-01 har undertecknats med Stockholms kommun, ny avgift är 262 500 kronor per år.

I lägenheterna har problem med avlopp och inomhustemperatur åtgärdats genom slamspolning och separering av seriekopplade element. I de allmänna utrymmena har inbrottskyddet förbättrats, postboxarna fräschats upp och cykelförrådet har rensats.

Lån har omförhandlats och skrivits om och allehanda administrativa sysslor genomförts.

Vår- och höststädning genomfördes med gott resultat och glöggminglet var som vanligt välbesökt. Under hösten planterades cirka 400 lökar i slänterna.

#### ***Planerad verksamhet 2016***

Under början av 2016 gjordes en extra amortering på föreningens befintliga lån på 1 miljon kronor. Styrelsen planerar att fortsätta med vår- och höststädning samt glöggmingel även under kommande år. Vidare planeras uppdatering/översyn av underhållsplan och stadgar samt upphandling av fastighetsskötselavtal.

Vi hoppas att samtliga garantiåtgärder skall bli klara under 2016 och att slutavräkningen kan genomföras.



### **Medlemsinformation**

#### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har en överlåtelse skett. Föreningen har under året inte beviljat någon andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 63 st medlemmar.

#### Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2015.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016=1108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 931	2 936	2 933	2 897
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-689	-684	420	309
Soliditet (%)	84	84	84	83
Kassalikviditet (%)	202	284	272	245
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	78	150	150	150
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	828	750	600	450
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	700	700	700	700
Lån kronor per kvm bostadsyta	6 467	6 554	6 594	6 669

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 091 661
årets förlust	-689 492
	<b>402 169</b>

disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	78 000
i ny räkning överföres	324 169
	<b>402 169</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 930 591	2 935 637
Övriga rörelseintäkter		181 339	660
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 111 930</b>	<b>2 936 297</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 832 858	-1 609 088
Övriga externa kostnader	5	-187 739	-140 920
Personalkostnader	6	-50 029	-54 267
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 337 744	-1 337 744
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 408 370</b>	<b>-3 142 019</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-296 440</b>	<b>-205 722</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 144	38 560
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 196	-517 058
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-393 052</b>	<b>-478 498</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-689 492</b>	<b>-684 220</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-689 492</b>	<b>-684 220</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-689 492</b>	<b>-684 220</b>





Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	150 662 088	151 999 832
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>150 662 088</b>	<b>151 999 832</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>150 662 088</b>	<b>151 999 832</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		5 277	500
Övriga fordringar	8	1 451 267	1 059 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	141 584	155 377
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 598 128</b>	<b>1 215 491</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 035 960	3 137 204
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 035 960</b>	<b>3 137 204</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 634 088</b>	<b>4 352 695</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>155 296 176</b>	<b>156 352 527</b>

46.

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		128 710 000	128 710 000
Yttre reparationsfond		828 000	750 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>129 538 000</b>	<b>129 460 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 091 661	1 853 882
Årets resultat		-689 492	-684 220
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>402 169</b>	<b>1 169 662</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>129 940 169</b>	<b>130 629 662</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	23 056 402	24 190 820
Övriga skulder		1 300	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 057 702</b>	<b>24 190 820</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 000 000	190 582
Leverantörsskulder		78 859	118 673
Skatteskulder		2 318	4 147
Övriga skulder	12	907 731	894 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	309 397	324 024
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 298 305</b>	<b>1 532 045</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>155 296 176</b>	<b>156 352 527</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		25 300 000	25 300 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>25 300 000</b>	<b>25 300 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



**Not 2 Rörelseintäkter**

	2015	2014
Hysesintäkter garage och p-platser	298 800	298 800
Hysesintäkter övriga	26 250	35 000
Årsavgifter bostäder	2 603 928	2 603 928
Hysesbortfall	-2 000	-10 000
Debiterade avgifter	3 613	7 909
Övriga ersättningar och intäkter	181 339	660
	<b>3 111 930</b>	<b>2 936 297</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

	2015	2014
Löpande reparationer	196 731	167 868
	<b>196 731</b>	<b>167 868</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	172 572	168 288
Obligatorisk ventilationskontroll	0	19 000
Besiktning / Serviceavtal	64 607	70 189
Yttre skötsel / Snöröjning	18 888	0
Fastighetsel	80 143	79 510
Uppvärmning	308 222	287 472
Vatten	68 925	68 530
Sophämtning	34 804	31 479
Fastighetsförsäkring	25 366	22 960
Självrisk/reparation försäkringsskador	204 840	27 820
Avgälder, arrenden och avgifter	483 000	483 000
Kabel-TV / Internet	147 436	152 118
Arvode teknisk förvaltning	0	4 080
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	27 324	26 774
	<b>1 636 127</b>	<b>1 441 220</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	59 993	17 309
Revisionsarvode	19 000	17 750
Förvaltningsarvode	69 204	66 456
Övriga externa tjänster/kostnader	21 430	7 680
Övriga förbrukningsinventarier/material	18 112	31 725
	<b>187 739</b>	<b>140 920</b>

*AB*

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Styrelsearvode	40 500	37 500
Sociala avgifter	9 329	8 017
Övriga personalkostnader	200	8 750
	<b>50 029</b>	<b>54 267</b>

**Not 7 Byggnader och tomträtt**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	153 960 000	153 960 000
Markanläggningar	47 904	47 904
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>154 007 904</b>	<b>154 007 904</b>
Ingående avskrivningar	-2 008 072	-670 328
Årets avskrivningar	-1 337 744	-1 337 744
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 345 816</b>	<b>-2 008 072</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>150 662 088</b>	<b>151 999 832</b>
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	23 200 000	23 200 000
	<b>76 200 000</b>	<b>76 200 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 451 267	1 059 614
	<b>1 451 267</b>	<b>1 059 614</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	8 723	7 920
Upplupna ränteintäkter	0	9 084
Förutbetald kabel-TV	12 111	11 923
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 750	126 450
	<b>141 584</b>	<b>155 377</b>

*AB*

### Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 799 953	48 910 047	750 000	1 853 881	-684 220
Årets reservering			78 000	-78 000	
Disposition av föregående års resultat:				-684 220	684 220
Årets resultat					-689 492
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>79 799 953</b>	<b>48 910 047</b>	<b>828 000</b>	<b>1 091 661</b>	<b>-689 492</b>

Reservering till yttre reparationsfonden har skett med 78 000 kronor enligt stämmobeslut.

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,710	2016-08-25	6 325 000	6 325 000
SEB Bolån AB	0,87	Löpande	6 000 000	6 325 000
SEB Bolån AB	1,74	2017-09-28	6 185 376	6 185 376
SEB Bolån AB	1,94	2018-09-28	5 546 026	5 546 026
			<b>24 056 402</b>	<b>24 381 402</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 000 000	-190 582

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 056 402 kronor.

### Not 12 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning Övrigt	894 610	894 610
Källskatter	7 200	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	5 843	0
Övriga skulder	78	9
	<b>907 731</b>	<b>894 619</b>

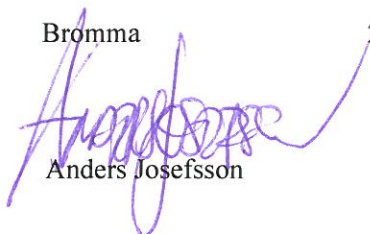


**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	21 000
Upplupna sociala avgifter	0	4 582
Upplupna räntekostnader	19 172	19 934
Förskottsbetalda hyror och avgifter	193 319	197 771
Upplupna driftskostnader	14 388	0
Upplupna vatten avgifter	0	15 870
Upplupna uppvärmningskostnader	33 256	38 911
Upplupna elavgifter	4 724	5 957
Upplupna reparationer och underhåll	20 195	0
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 344	0
	<b>309 398</b>	<b>324 025</b>

Bromma

2016-04-25



Anders Josefsson



Rolf Martinell



Bengt Fahlstedt

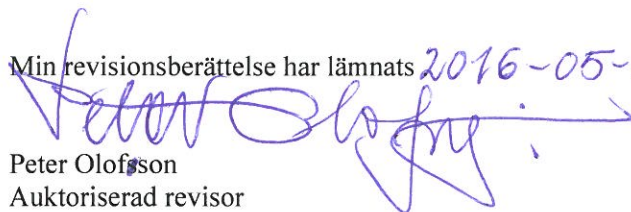


Göran Axelson



Malin Köhlmark

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-02.



Peter Olofsson  
Auktoriserad revisor  
Finnhammars Revisionsbyrå



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Brommahöjden**  
Org.nr. 769614-2236

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brommahöjden för år 2015-01-01—2015-12-31.

### *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 2015 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brommahöjden för år 2015-01-01—2015-12-31.

### *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.

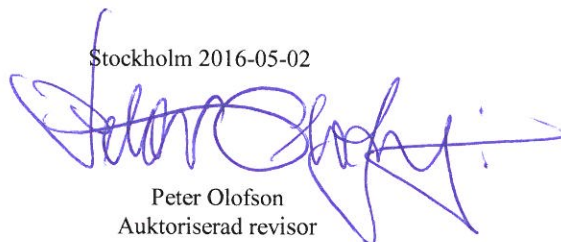
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm 2016-05-02



Peter Olofson  
Auktoriserad revisor