



ÅRSREDOVISNING

för Brf Brommahöjden 769614 – 2236

Räkenskapsåret 2013

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Brommahöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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.

Föreningens stadgar

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

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Dussinnet 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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-20 bestått av:

Ordinarie

Anders Josefsson	ordförande
Rolf Martinell	
Bengt Fahlstedt	
Karin Olsson	
Malin Köhlmark	

Suppleanter

Eva Hultman Keith
Tommy Cronholm
Jan Wirström

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

Valberedning

Anita Sjöblom Hultman	sammankallande
Jan Erik Fredros	

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 1 st överlåtelse skett. Föreningen har under året inte beviljat någon andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Fastighetsskötseln har utförts av Sjödalens Bygg- och fastighetsservice AB.

Försäkring

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

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2008.

Fastigheten är avgiftsbefriad t.o.m. 2013, beskattad med halv avgift t.o.m 2018, därefter med hel avgift.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen förhandlade under våren fram ett avtal med SL angående en radiomast på taket som ger lite hyresintäkter till föreningen, golven i trapphallarna har fått nytt slitskikt och ny inredning till cykelförråd kom slutligen på plats. Styrelsen har utfört SBA (Systematiskt BrandskyddsArbete) och arbete med Egenkontroll för fastighetsägare som är myndighetskrav. Vi hade under våren en radonmätning med påföljande radonsanering som resulterade i ny mätning som startades i slutet av året. Kontakter har tagits för att få in offerter på uteplats, videoövervakning och allmänt förbättrat inbrottskydd. Kontakterna med NCC om färdigställande av garantiåtgärder mm har fortsatt under året.

Under september anordnades ett 5-årsjubileum från första inflyttsdatum i föreningen med bubbel och snittar och 2:a advent ordnades med sedvanligt glöggmingel. Vår- och höststädning genomfördes med hjälp av friska krafter från hjälpsamma medlemmar.

Planerad verksamhet för det kommande året

Styrelsen planerar att fortsätta med vår- och höststädning liksom andra trivselaktiviteter för medlemmarna. Färdigställande av radonsanering/-mätning och uppsnygning av uteplatsen liksom utförande av OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) och beslut i frågor gällande säkerheten i huset. Vi skall också fortsätta undersöka möjligheterna att minska värmekostnaderna med hjälp av bergvärme, solceller, frånluftsåtervinning och/eller annat. I övrigt är det som vanligt massor av administration och myndighetskrav att ta hand om.

5

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev. underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret
Genomsnittlig avgift per 2014-01-01 uppgår till 700 kr/kvm.

Arvodet

Sammanträdesarvodet till styrelsens ledamöter samt suppleanter skall motsvara Stockholm kommuns sammanträdesersättning.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 936 308	2 899 834	2 935 104	2 900 619
Resultat före reservering	457 885	317 761	474 573	725 136
Reservering yttre reparationsfond	150 000	150 000	150 000	150 000
Saldo yttre reparationsfond	600 000	450 000	300 000	150 000
Lån per kvm yta	6 594	6 669	6 704	6 740
Kassalikviditet (%)	272	245	230	187
Årsavgift bostäder kronor/kvm	700	700	700	700

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 584 282
årets vinst	419 599
	2 003 881
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	150 000
i ny räkning överföres	1 853 881
	2 003 881

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	2 936 308	2 899 834
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-109 950	-105 831
Driftskostnader	3	-1 420 929	-1 421 239
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-179 608	-156 130
Avskrivningar	5	-183 410	-138 179
Resultat före finansiella poster		1 042 411	1 078 455
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	40 132	52 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-662 943	-821 563
Resultat efter finansiella poster		419 599	309 343
Resultat före skatt		419 599	309 343
Statlig skatt		0	8 418
Årets resultat		419 599	317 761

9

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	8	153 289 672	153 467 582
Maskiner och inventarier	9	0	5 500
		153 289 672	153 473 082
Summa anläggningstillgångar		153 289 672	153 473 082
Omsättningstillgångar			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 547 968	1 309 210
Övriga fordringar	10	86	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	145 771	137 402
		1 693 825	1 446 698
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 109 111	2 085 202
Summa omsättningstillgångar		3 802 937	3 531 900
SUMMA TILLGÅNGAR		157 092 609	157 004 982

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		79 799 953	79 799 953
Upplåtelseavgifter		48 910 047	48 910 047
Yttre reparationsfond		600 000	450 000
		129 310 000	129 160 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 584 282	1 416 521
Årets resultat		419 599	317 761
		2 003 882	1 734 282
Summa eget kapital		131 313 882	130 894 282
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	24 381 402	24 667 958
Mottagna depositioner		0	1 300
Summa långfristiga skulder		24 381 402	24 669 258
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		146 932	139 624
Leverantörsskulder		36 699	60 254
Övriga skulder	14	905 799	905 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	307 895	336 166
Summa kortfristiga skulder		1 397 325	1 441 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 092 609	157 004 982
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		25 300 000	25 300 000
		25 300 000	25 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört 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.

Förvärvat tomträtt balanseras och redovisas som anläggningstillgång i årsredovisningen, tillsammans med byggnad. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning på byggnaden sker enligt en 100-årig progressiv plan och linjär avskrivning används för inventarier. Se not 5.

Avskrivning tomträtt beräknas på det i entreprenadskontraktet angivna beloppet för förvärv av tomträttsupplåtelse i enlighet med det mellan parterna tecknade avtalet om överlåtelse av tomträtt. Avskrivningen sker med en 100-årig progressiv plan, motsvarande den för byggnad.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

7

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter garage	184 800	184 800
Hysesintäkter p-platser	114 000	114 000
Hysesint övr obj ej momsreg	35 000	0
Årsavgifter bostäder	2 603 928	2 603 928
Hysesbortfall ./.	-4 500	-5 750
Ersättningar och intäkter	3 080	2 856
	2 936 308	2 899 834

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	109 950	105 831
	109 950	105 831

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	163 860	170 086
Serviceavtal	66 409	54 468
Yttre skötsel/snöröjning	25 864	30 000
Fastighetsel	84 641	87 949
Uppvärmning	310 848	320 055
Vatten	72 701	68 856
Sophämtning	37 576	36 340
Fastighetsförsäkring	21 363	21 365
Självrisk/reparation försäkringsskador	504	23 566
Avgälder, arrenden och avgifter	483 000	483 000
Kabel-TV och internet	151 292	117 041
Övr förbrukningsinv/material	2 871	8 513
	1 420 929	1 421 239

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	15 337	19 691
Styrelse- och mötesarvoden	39 000	37 000
Revisionsarvode	20 375	23 250
Möteskostnader	10 050	0
Sociala avgifter	8 752	8 289
Förvaltningsarvode	64 644	62 480
Konsultarvoden	16 030	0
Föreningsavg ej avdragsgilla	5 420	5 420
	179 608	156 130

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad och tomträtt år 1/100	177 910	132 679
Inventarier år 5/5	5 500	5 500
	183 410	138 179

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett enligt en ny 100-årig progressiv plan.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	40 132	52 360
Skattefria ränteintäkter	0	91
	40 132	52 451

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	662 943	821 563
	662 943	821 563

Not 8 Byggnader och tomträtt

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	126 660 000	126 660 000
Omklassificering	27 300 000	27 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 960 000	153 960 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-492 418	-359 739
Årets avskrivningar enligt plan	-177 910	-132 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-670 328	-492 418
Utgående redovisat värde	153 289 672	153 467 582
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	23 200 000	22 200 000
	76 200 000	76 200 000

Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 500	27 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 500	27 500
Ingående avskrivningar	-22 000	-16 500
Årets avskrivningar	-5 500	-5 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 500	-22 000
Utgående redovisat värde	0	5 500

Not 10 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	86	86
	86	86

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	7 120	7 122
Uppl ränteintäkter	3 340	0
Förutbetald internet	12 677	9 530
Förutbet vattenavgift	1 884	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	120 750	120 750
	145 771	137 402

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 799 953	48 910 047	450 000	1 416 521	317 761
Årets reservering			150 000	-150 000	
Disposition av föregående års resultat:				317 761	-317 761
Årets resultat					419 599
Belopp vid årets utgång	79 799 953	48 910 047	600 000	1 584 282	419 599

Not 13 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank Hypotek AB - 2,78 % - 2014-09-25	6 325 000	6 325 000
SEB Bolån AB - 2,25 % - 2014-03-28	6 325 000	6 325 000
SEB Bolån AB - 2,25 % - 2015-04-28	6 185 376	6 325 000
SEB Bolån AB - 2,25 % - 2014-04-28	5 692 958	5 832 582
Avgår kortfristig del ./.	-146 932	-139 624
	24 381 402	24 667 958

Not 14 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning NCC Construction Sverige AB	894 610	894 610
Personalskatt	6 450	6 150
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	4 739	4 637
	905 799	905 397

9

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader externt	30 249	27 210
Förskottsbetalda hyror/avg	187 687	188 680
Upplupna driftskostnader	4 693	30 000
Uppl avtalskostnader	16 030	0
Upplupna VA avgifter	0	15 029
Upplupna uppvärmningskostnader	32 412	44 343
Upplupna elavgifter	8 103	8 613
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 721	2 291
Ber arvode för revision	20 000	20 000
	307 895	336 166

Bromma den 23 april 2014


Anders Josefsson


Rolf Martinell


Bengt Fahlstedt


Karin Olsson


Malin Köhlmark

✓ revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2014


Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brommahöjden, org. nr 769614-2236

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brommahöjden för år 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.

Revisorernas 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 föreningens 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 disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brommahöjden 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.

Revisorernas 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 revisionssed 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 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.

Stockholm 2014-04-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor