

Brf. Höjden

ETABL. 2002



ÅRSREDOVISNING

2017



Kallelse samt dagordning till årets föreningsstämma den 27 maj 2018, se inlaga.



Bostadsrättsföreningen
Höjden Gustavsberg

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höjden Gustavsberg, får härmed avge förvaltningsberättelse rörande föreningens tolfte verksamhetsår som varit under tiden 2017-01-01--2017-12-31.

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.

Föreningen förvärvade 2002-03-08 fastigheten Värmdö Östra Ekedal 1:74 i Värmdö kommun.

Föreningens fastighet består av 1 hus i tre våningar med totalt 14 bostadsrätter, samt en fastighet med lokaler för industriverksamhet.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök, 10 st 2 rum och kök samt 2 st 3 rum och kök.

Den totala boytan är ca 692 kvm.

Medlemmar

I föreningen ingår 14 lägenheter och en kommersiell uthyrd lokal enligt följande:

<u>Antal lgh.</u>	<u>Andel</u>	<u>Lägenhetsyta</u>
2 st	8,53 %	59 kvm
4 st	7,66 %	53 kvm
1 st	7,51 %	52 kvm
2 st	6,79 %	47 kvm
3 st	6,50 %	45 kvm
1 st	5,92 %	41 kvm
1 st	5,78 %	40 kvm

Föreningens medlemsantal var vid årets slut 18 (18) st.

Handwritten signatures and initials.

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastigheter var detta år fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa som också inkluderar maskin, ohyra, husbock samt bostadsrättstillägg. Årskostnaden är 30 797 (30 121) kronor

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens ekonomiska plan, ske med 0,3% av anskaffningskostnaden (18 000/år). Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Detta är föreslår styrelsen stämman att besluta om ovanstående fondering.

Taxeringsvärden

Föreningens fastigheter har från år 2016 äsatts följande taxeringsvärde:

Taxeringsvärde, totalt 7 922 000 kr föregående period (7 729 000)

varav

Byggnadsvärde 5 676 000 kr föregående period (5 688 000kr)

Markvärde 2 246 000 kr föregående period (2 041 000kr)

Föreningen taxeras som och är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheternas skötsel

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ingarö Kontorstjänst AB, som även ombesörjt föreningens avgiftsavisering samt föreningens lägenhetsregister.

Övrig fastighetsskötsel har utförts av upphandling genom entreprenader

Därutöver har styrelsen tillsammans med medlemmarna gjort vissa punktinsatser.

Avtal om städning av fastigheten är ej upprättat utan utföres av föreningens medlemmar enligt överenskommelse och rullande schema.

Väsentliga händelser före och under räkenskapsåret

År 2003

Föreningen disponerade åter en gammal liten byggnad sk mangelbod. Boden behöver renoveras upp till ursprungstidens utseende.

Nya parkeringsplatser med motorvärmare anlades under hösten 2003 samt installerades ny belysning över nämnda parkering. Ny tvättmaskin och nytt torkskåp är inköpt till tvättstugan.

År 2004

Samtliga lägenheter har utrustats med ny sk säkerhetsdörr och samtliga låssystem är även utbytta.

Varje port har försetts med samtliga lägenheters postfack i nedervåningen samt även ett fack för utgående post.

År 2005

Ny gatuadress fr.o.m november 2005 beslöts från regeringsnivå, och föreningens adress är numera, Formarstigen 5,7 och 9.

Under våren upptäcktes läckage i vår värmekulvert i gatan och denna blev nu helt utbytt.

Ny förrådsbod inköptes till föreningens lokalhyresgäst.

Styrelsen började att byta ut utebelysningen med enheter som bättre harmonierar med omgivningen.

År 2006

Flaggstång till föreningen har införskaffats.

År 2008

Föreningen har påbörjat och initialiserat en genomgående renovering av tvättstugan.

Under året har hela utsidan runt sagda tvättstuga grävts upp och dränerats samt försetts med elektrisk dräneringspump som kommer att reglera ev vattentillströmning.

Vidare har en redskapsbod införskaffats för IngvarUlfs vidkommande. Detta i utbyte mot den så kallade "mangelboden" som tidigare användes av tryckeriet som uthus och förvaringsutrymme.

År 2009

Tvättstugan har detta år helrenoverats från golv till tak och den gamle "Mangelboden" har fått nytt yttertak.

År 2010

Föreningens VVS-stammar spolades .

År 2011

Fastighetens söderfönster har kittats och ommålats. Nya markplattor har lagts vid sopkärl o gångvägar vid huset.

Anlitad arborist har beskurit och trimmat ett träd på tomten.

Ny regulator/motor vilken styr värmepumpen som förser fastigheten med varmvatten har införskaffats.

År 2012

Installerat nytt expansionskärl, iordningsställt en jordkällare samt ny el i pannrum och förråd. Samtliga entréer blev med "tak" i gammal fin stil och utförande.

År 2013

På taket till tryckeriet har snörasskydd monterats och fastighetens fjärrvärmesystem har delvis renoverats.

Vattenledningsskada i kulvert har reparerats.

År 2014

Under detta år har föreningen inte behövt göra några större underhållsarbeten.

År 2015

Tidsautomatik har installerats i tvättstugan.

Nya utemöbler med parasoll och dynor har inköpts.

Byte av kopplings ur till låssystemet i portarna har gjorts.

En kompostkvarn för ris och nedsågade grenar har införskaffats.

År 2016

Renovering av befintlig antenn och därmed avslutat samarbetet med kabel TV o teknikbyrån.

Åtgärdat radonvärden i 2 st lägenheter enligt rekommendation av Radea AB.

Justerat till att varje lägenhet har tillgång till två st. förråd, och extra förråd kan hyras mot betalning.

År 2017

Energideklaration utförd av Per Lagerling, Värmdö energi och miljö. Deklarationen giltig tom 2028-02-16. Fortsatt utredning av radonvärden i två lägenheter enligt rekommendation av Radea AB. Enligt senaste mätningen ligger ena lägenheten nu inom godkänt gränsvärde. Fortsatt arbete av Radea AB för den andra lägenheten.

Medlemsinformation

Styrelsens sammansättning och mandattid efter föreningsstämma
onsdagen den 7 maj 2017

Atagande	Namn	Mandattid till föreningsstämma år
Ordförande	Sarah Westerling	2018
Vice ordförande	Joakim Andersson	2018

Sekreterare	Per Ström	2018
Ledamot	Cecilia Palmberg	2018
Suppleant	Niclas Edenhalm	2018
Suppleant	Anna Bergstrand	2018

Revisorer

Stämman beslöt att anlita Delegera Stockholm AB, Monika Fagerberg

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämman 2017 valdes Harriet Vinghed.

Sammanträden

Ordinarie styrelsesammanträden har under verksamhetsåret hållits 8 (8) gånger.

Föreningens ekonomi

Långfristiga skulderna är under året amorterade med kronor 39 500 (39 500).

Föreningens fastighetslån

	Skuldbelopp	Ränta	Konverteras	Amorteras/år
Stadshypotek	896 400	1,55(1,45)	rörligt	21 600
Stadshypotek	173 930	1,55(1,45)	rörligt	1 900
Stadshypotek	360 000	1,55(1,45)	rörligt	4 000
Stadshypotek1	<u>1 143 000</u>	1,80(3,74)	rörligt	12 500
	2 573 330			
Kortfristig lånedel	<u>-39 500</u>			
Totalt låneskuld	2 533 830			

Föreningen har lämnat fastighetsinteckningar för långfristiga lånen med kronor 4 000 000.

Arsavgifter

Föreningen har efter framtagande av en längre underhållsplan beslutat att kontinuerligt höja avgifterna för att bygga upp ett kapital till kommande större renoveringar.

Arsavgifter har justerats enligt

		årsavgift	
2003-01-01	med 4%	481	Kr/kvm
2004-01-01	2%	482	
2005-01-01	5%	506	
2006-01-01	5%	575	
2007-01-01	5%	584	
2010-04-01	2%	596	
2013-01-01	2%	626	
2014-01-01	2%	639	
2015-01-01	2%	651	
2016-01-01	4%	677	
2017-01-01	2%	691	
2018-01-01	2%	705	

Under år 2010 valde styrelsen att efterge en månadsavgift per lägenhet.

dlw *SW*

Fastighetsskatt

Föreningen är taxerad enligt flerbostadshus och för år 2017 betalas en kommunal fastighetsavgift med 1 315 (1 268)/lägenhet och år. Dock får denna avgift ej överstiga 0,4% av det taxerade värdet. Samt 1% i fastighetsskatt av lokalens taxeringsvärde
Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkat fastighetsskatten, tex förändrade taxeringsvärden.

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	8 738	8 808	8 935	9 035
Lån per kvm bostadsyta kr	3 718	3 776	3 832	3 890
Genomsnittlig skuldränta %	1,90	2,37	1,74	2,75
Fastighetens belåningsgrad %	42,56	42,80	42,89	43,05
Värme per kvm bostadsyta	326,79	332,93	351,34	332,17
Vatten per kvm bostadsyta	94,28	89,58	90,11	85,80
Nettoomsättning tkr	770	764	730	715
Resultat efter finansiella poster tkr	112	- 21	- 11	- 35
Soliditet %	58,12	61,83	61,37	60,87

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till aktuell låneskuld per 31 dec 2017. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Soliditet redovisas enligt eget kapital jämfört med balansomslutningen.

Eget kapital

	Medlems insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	4 528 687	134 694	-868 468	-21 165	3 773 749
Beslut enl stämman		18 000	-39 164	21 165	
Årets resultat				112 257	112 257
Totalt	4 528 687	152 694	-907 632	112 257	3 886 006

Dispositionsförslag

Föreningen redovisar för verksamhetsåret 2017 ett **överskott med Kr 112 257,44**. Styrelsen föreslår följande till stämman att besluta om följande resultatdisposition:

Årets resultat balanseras i ny räkning	112 257,44
Balanserat underskott	<u>-907 632,26</u>
	- 795 374,82
reservering till föreningens rep.fond enl stadgar	<u>- 18 000,00</u>
Ansamlad förlust	-907 632,26

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

AW

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	770 239	764 472
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		770 239	764 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-545 607	-621 889
Personalkostnader	4	-6 989	-21 467
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-57 133	-79 473
Summa rörelsekostnader		-609 729	-722 829
Rörelseresultat		160 510	41 643
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 253	-62 807
Summa finansiella poster		-48 253	-62 808
Resultat efter finansiella poster		112 257	-21 165
Resultat före skatt		112 257	-21 165
Årets resultat		112 257	-21 165

JW
du

BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 046 707	6 103 840
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 046 707	6 103 840
Summa anläggningstillgångar		6 046 707	6 103 840
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		678	–
Övriga fordringar		39 922	30 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	7 719	7 530
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		48 319	37 962
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		591 670	542 059
<i>Summa kassa och bank</i>		591 670	542 059
Summa omsättningstillgångar		639 989	580 021
SUMMA TILLGÅNGAR		6 686 696	6 683 861

MS
all

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 528 687	4 528 687
Underhållsfond	152 694	134 694
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>4 681 381</i>	<i>4 663 381</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-907 632	-868 468
Årets resultat	112 257	-21 165
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-795 375</i>	<i>-889 633</i>
Summa eget kapital	3 886 006	3 773 748
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 533 830	2 573 330
Summa långfristiga skulder	2 533 830	2 573 330
Kortfristiga skulder		
Kortfristig låneskuld	39 500	39 500
Leverantörsskulder	25 463	73 819
Skatteskulder	60 342	55 954
Övriga skulder	13 583	5 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 972	162 139
Summa kortfristiga skulder	266 860	336 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 686 696	6 683 861




KASSAFLÖDESANALYS

1

2017-01-01
2017-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	160 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	57 133
Erlagd ränta	-48 253
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>169 390</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-10 357
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-69 923

Kassaflöde från den löpande verksamheten 89 110

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-39 500
--------------------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -39 500

Årets kassaflöde 49 610

Likvida medel vid årets början	542 060
Likvida medel vid årets slut	591 670

MS
2017

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Materiella anläggningstillgångar

Följande avskrivningar gäller:

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	0,84	119
Parkeringsområdet	2,0	50
Övriga investeringar i fastigheten	20	5

Not 2 Omsättning per rörelsegren

	2017	2016
Årsavgifter	469 882	470 150
Parkeringsplatser	40 478	39 123
Lokalhyror	217 825	216 533
Tvättintäkter	34 780	31 921
Försenings/överlåtelse/pantsättningsavgifter	3 470	6 746
Övriga intäkter	3 803	–
	770 238	764 473

Not 3 Fastighetens driftskostnader

	2017	2016
Elavgifter	55 971	47 370
Fjärrvärme	226 140	230 390
Vattenkostnad	65 245	61 992
Underhåll av fastigheten	27 352	92 536
Renhållning	23 046	22 352
Snöröjning	17 600	35 109
Kabel-TV	–	13 255
Vägförening	12 600	12 600
Fastighetsskatt	34 630	25 712
Fastighetsförsäkringar	30 608	29 768
Ekonomisk förvaltning	31 350	30 736
Administrations kostnader	16 250	15 873
Revisionsarvoden	4 814	4 197
	545 606	621 890

Not 4	Personal	2017	2016
	Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	6 989	21 467

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 936 424	4 936 424
	Utgående anskaffningsvärden	4 936 424	4 936 424
	Ingående avskrivningar	-527 270	-483 218
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-44 052	-44 052
	Utgående avskrivningar	-571 322	-527 270
	Fastighets förbättringar	603 902	603 902
	Utgående fastighets förbättringar	603 902	603 902
	Ingående avskrivningar	-590 821	-555 400
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-13 081	-35 421
	Utgående avskrivningar	-603 902	-590 821
	Redovisat värde	4 365 102	4 422 235
	Markvärde	2 246 000	2 246 000
	Taxeringsvärden	7 922 000	7 922 000

I beloppet för byggnader ingår även parkeringsplatsområde.
Fastigheten avskrivs med 0,84% med 119 år och parkeringsområdet med 2% 50 år
Fastighets förbättringar avskrivs med 5% 20 år.

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighets försäkringspremie	7 719	7 530
		7 719	7 530

Not 7	Förfallotid skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Förfaller mellan 1 och 5 år	197 500	197 500
	Förfaller senare än 5 år	2 375 830	2 375 830

Not 8	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
		<i>4 000 000</i>	<i>4 000 000</i>
	Summa ställda säkerheter	4 000 000	4 000 000


Not 9	Skatteskulder	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighets skatt taxering 2017	29 842	-
	Fastighets skatt taxering 2018	30 500	-
	Fastighets skatt taxering 2015	-	30 242
	Fastighets skatt taxering 2016	-	25 712
		60 342	55 954

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Styrelse arvoden inkl sociala avgifter	-	21 467
	Upplupen elkostnad	5 177	4 510
	Upplupen fjärrvärme kostnad	31 759	30 893
	Förskottsbetalda avgifter	75 848	74 076
	Upplupna räntor	1 631	1 336
	Bankavgifter o diverse inköp	3 893	3 442
	Upplupen snöröjning	-	21 415
	Upplupet revisionsarvode	5 000	5 000
		4 663	-
		127 971	162 139

UNDERSKRIFTER


Gustavsberg den 17/4 2018


Sara Westerling


Cecilia Palmberg

Min revisionsberättelse har lämnats 24/4 2018


Joakim Andersson


Per Ström


Monica Fagerberg
revisor

SN

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Höjden i Gustavsberg

Org.nr 769606-7946

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höjden i Gustavsberg för räkenskapsåret 2017.

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 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 2016 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 Brf Höjden i Gustavsberg för räkenskapsåret 2017.

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 uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Älvsjö 2018-04-24



Monika Fagerberg
Revisor