

Årsredovisning för
Brf Högklippan 1
769605-5644
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Högklippan 1, 769605-5644 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Högklippan 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Kinnekullevägen 20, 22 och 24. Fastigheten var under 2017 försäkrad hos Allians. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 25 medlemmar. Föreningen upplåter 18 bostäder, samtliga med bostadsrätt och elva lokaler med hyresrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1128 kvm, varav 931 kvm utgör lägenhetsyta och 197 kvm lokalyta.

På föreningens fastighet finns därutöver ett garage som uthyres till medlem i föreningen samt 12 parkeringsplatser. Vid utgången av året uthyrdes 10 stycken parkeringsplatser till medlemmar och två till externa hyresgäster.

Lägenhetsfördelning:

15	2,5 rum och kök
3	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1936.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:
2012-2013

Totalrenovering av fastigheten

Fastighetsförvaltning.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insigt AB, fd. Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-09-02.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2010-10-06.

Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet

som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köpare en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB, fd.Visma Services AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-06-08) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Niklas Andersson	Ledamot
Oskar Bill	Ledamot
Anna Hanson	Ledamot
Andreas Larsson	Ledamot
Karin Preisler	Ledamot
Charlotta Sandell	Suppleant
Måns Von Mentzer	Suppleant
Mats Edlund	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit elva st. protokollförda sammanträden.

Revisor

Katarina Bergström

Valberedning

David Bruhn

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under år 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018. Budgeten visar på ett negativt resultat på 65 720 kronor. Styrelsen håller på att ta fram en underhållsplan med planerade investeringar/utgifter.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB, fd.Visma Services AB.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året har styrelsen bland annat genomfört följande insatser:

- Städdagar har organiserats vid två tillfällen, vår och höst, med ett 10-tal deltagare
- Genomfört utbyggnad av parkeringen med 5 nya platser. Genomfört en höjning av parkeringsavgifter med start januari 2018.
- Besluta om inskaffande av bredband via fiberlösning.

- Förnyat delar av maskinparken i tvättstugan.
- Genomfört amortering av lån med 140 000 kr.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	25	24
Tillkommande medlemmar		5
Avgående medlemmar		-4
Summa	25	25

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	821	795	808	795
Resultat efter finansiella poster, tkr	1	-660	-225	-248
Soliditet %	79	79	79	79
Rörelseresultat, tkr	30	-595	-30	-15
Underhållsfond, tkr	21	276	213	150
Lån per kvm bostadsyta	6 022,5	6 146,6	6 163,2	6 154,5
Genomsnittlig skuldränta, %	0,4	0,9	2,8	3,4
Taxeringsvärde, tkr	22 720	22 720	20 894	20 894

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	27 185 196	275 608	-716 237	-660 041	26 084 526
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		45 440			45 440
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-300 000			
Balanseras i ny räkning			-405 481	660 041	-45 440
Årets resultat				1 062	1 062
Belopp vid årets utgång	27 185 196	-	21 048	-1 121 718	26 085 588

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-1 121 718
årets resultat	1 062
Totalt	-1 120 656
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	45 440
	-1 166 096
Totalt	-1 120 656

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	820 844	794 586
Övriga rörelseintäkter		24 608	202
Summa rörelseintäkter		<u>845 452</u>	<u>794 788</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-414 078	-986 405
Övriga externa kostnader		-41 855	-47 661
Personalkostnader	4	-4 473	-4 290
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-355 533	-351 673
Summa rörelsekostnad		<u>-815 939</u>	<u>-1 390 029</u>
Rörelseresultat		<u>29 513</u>	<u>-595 241</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 451	-64 903
Summa finansiella poster		<u>-28 451</u>	<u>-64 800</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 062</u>	<u>-660 041</u>
Resultat före skatt		<u>1 062</u>	<u>-660 041</u>
Årets resultat		<u>1 062</u>	<u>-660 041</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	32 809 692	33 057 682
Inventarier, verktyg och installationer	6	22 886	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 832 578</u>	<u>33 057 682</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 832 578</u>	<u>33 057 682</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 285	19 665
Övriga fordringar		15 161	10 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 987	4 196
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>83 433</u>	<u>34 446</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		145 886	81 569
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>145 886</u>	<u>81 569</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>229 319</u>	<u>116 015</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 061 897</u>	<u>33 173 697</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 185 196	27 185 196
Fond för yttre underhåll		21 048	275 608
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>27 206 244</u>	<u>27 460 804</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 121 718	-716 237
Årets resultat		1 062	-660 041
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 120 656</u>	<u>-1 376 278</u>
Summa eget kapital		<u>26 085 588</u>	<u>26 084 526</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 793 331	6 933 331
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>6 793 331</u>	<u>6 933 331</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		68 036	34 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 598	91 788
Övriga skulder		23 344	29 425
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>182 978</u>	<u>155 840</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>33 061 897</u>	<u>33 173 697</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	29 514	-595 241
Erhållna räntor	-	103
Erlagda räntor	-28 451	-64 903
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	355 532	351 673
	<u>356 595</u>	<u>-308 368</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	356 595	-308 368
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-48 987	5 401
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	27 138	-11 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	334 746	-314 890
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-25 429	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-105 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-130 429	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-140 000	-18 796
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140 000	-18 796
Årets kassaflöde	64 317	-333 686
Likvida medel vid årets början	81 569	415 255
Likvida medel vid årets slut	145 886	81 569

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta *Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked*
Genomsnittlig skuldränta *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde.
Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	1%
Markanläggning	5%
Inventarier	20%

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hyror lokal	108 416	111 414
Garage och p-platser	72 564	71 934
Årsavgifter	638 664	609 858
Kravavgift	1 200	1 380
Summa	820 844	794 586

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Fastighetsskötsel	-	9 270
Städ	20 791	19 686
Övriga fastighetskostnader	-	16 908
Reparationer	48 637	33 809
Reparation byggnad	-	541 450
El	33 075	25 289
Fjärrvärme	177 843	185 276
Vatten	20 215	19 223
Sophämtning	8 065	8 644
Fastighetsförsäkring	13 007	8 392
Tomträttsavgäld	51 925	76 550
Kabel-Tv	3 650	5 884
Fastighets skatt	36 870	36 024
Summa	414 078	986 405

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	-	-
Totala löner och ersättningar	-	-
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-	-
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	-	-

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	34 225 185	34 225 185
- Nyanskaffningar	105 000	
	34 330 185	34 225 185
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 167 503	-815 830
- Årets avskrivning enligt plan	-352 990	-351 673
	-1 520 493	-1 167 503
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	32 809 692	33 057 682

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar Högklippan 1</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	14 754 000	14 754 000
Taxeringsvärde mark:	7 966 000	7 966 000
	22 720 000	22 720 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	21 400 000	21 400 000
Lokaler:	1 320 000	1 320 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Nyanskaffningar	25 429	
Utgående anskaffningsvärde	25 429	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Årets avskrivning enligt plan	-2 543	-
Utgående avskrivningar enligt plan	-2 543	-
Utgående redovisat värde	22 886	-

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Slutbetalning	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea Hypotek	0,37	2018-12-03		4 950 127	5 090 127
Nordea Hypotek	0,37	2018-12-03		1 843 204	1 843 204
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Totalt			-	6 793 331	6 933 331

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetinteckning	1 795 000	17 950 000
Summa ställda säkerheter	1 795 000	17 950 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Föreningen ser över alternativ för renovering av fönster.
- Byt ut sopkärl

Underskrifter

2018 -06-07



Andreas Larsson
Ledamot



Oskar Bill
Ledamot



Niklas Andersson
Ledamot



Anna Hanson
Ledamot

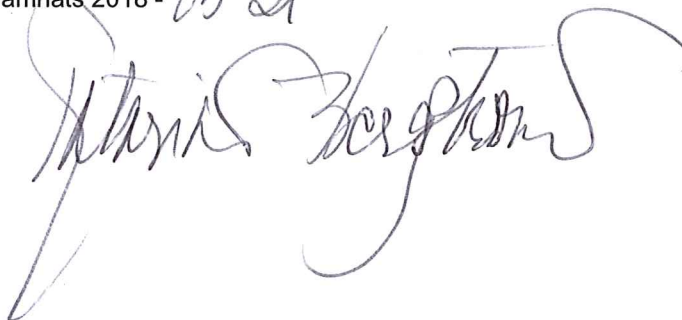


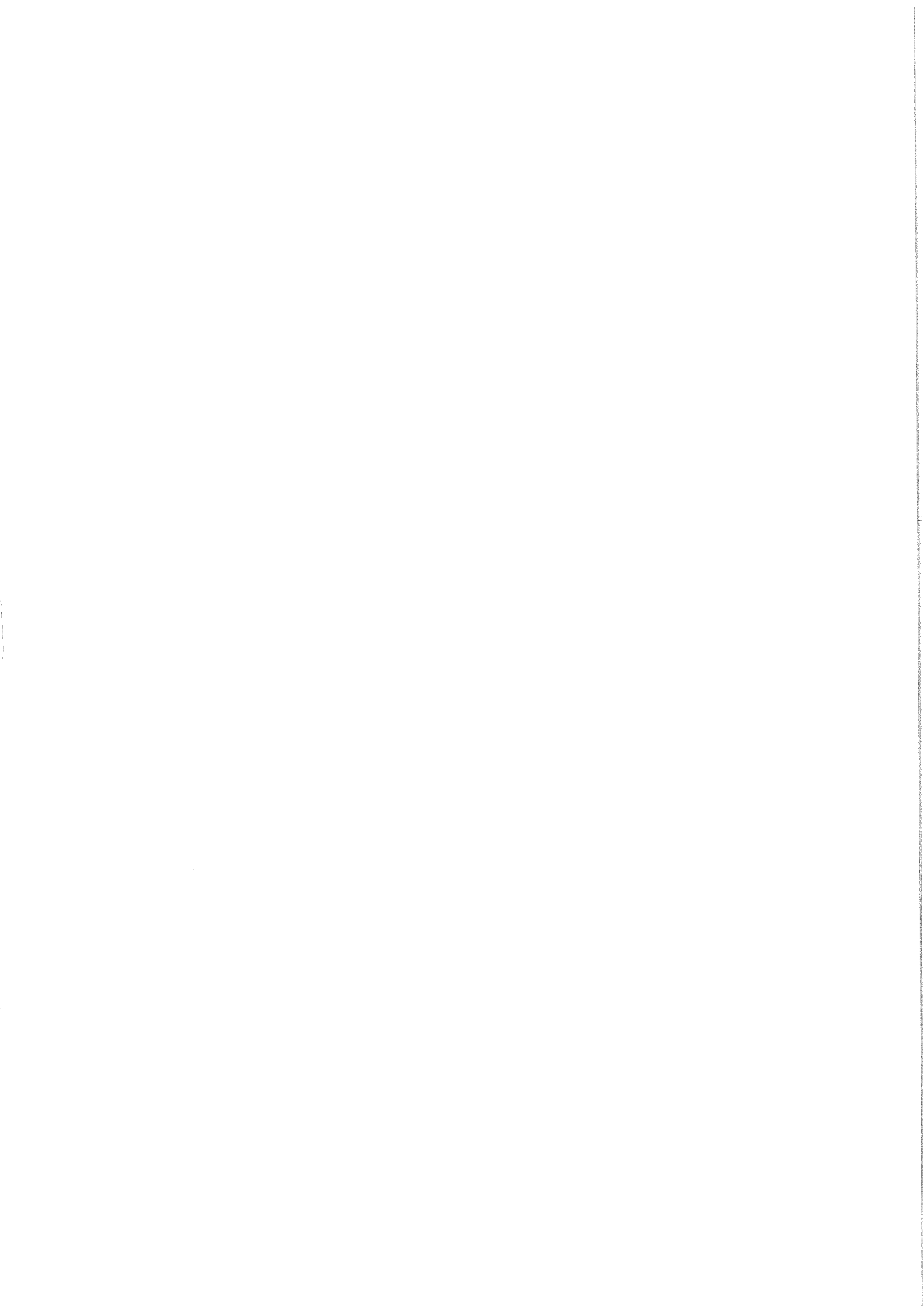
Karin Preisler
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05-21

Katarina Bergström

Föreningens revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Högklippan 1

Org nr. 769605-5644

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsen förvaltning i Brf Högklippan 1 för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsen tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot bostadsrättsföreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar/årsredovisning lagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar/årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och,

att förlust behandlas i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bromma den 21 maj 2018

Katarina Bergström

Revisor



