

Brf Höjdpunkten
Org nr 716408-8390

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

JE W

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1984-04-03. Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län i Göteborgs kommun. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2000-12-13 och nuvarande stadgar är registrerade 2009-06-01.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2017.

Styrelsens sammansättning

Charlotta Wesslau	Ledamot
Petra Rudd	Ledamot
Ola Granlund	Ledamot
Jennie Bergman	Ledamot
Tarja Johansson	Ledamot
Sofia Schavone	Suppleant
Hanna Falk	Suppleant

Samtliga mandat löper ett år. Alla ordinarie väljs som ledamöter och styrelsen konstituerar sig själva.

Föreningens styrelse har under året hållit 8 stycken protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Stämman beslutade att välja revisionsbyrå KPMG AB som extern revisor. Staffan Linderöth valdes som revisorssuppleant, intern.

Valberedning

Agneta Lane
Pia Törner

Fak
B
W

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Olivedal 13:1 i Göteborgs kommun år 2000. Byggnaden är uppförd 1903 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningen är medlem i Bergfästets samfällighetsförening. Föreningens andel är 70 procent. Samfälligheten förvaltar soprum och gård.

Utredning pågår om andelen skall tas upp som en tillgång.

Enligt taxeringsvärdet uppgår den totala boarean till 2074 m² och lokalarean till 166 m².

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Lokaler

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t o m</u>
Café & Catering	96	2018-12-31
Ateljé	20	Tillsvidare
Outhyrd	50	

Primär fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med förvaltning enligt avtal. Föreningen har avtal med Hagwalls AB om städning inklusive fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsstämman fattades beslutat om att ändra föreningens stadgar för att de ska stämma med nu gällande lagstiftning. Frågan kommer att tas upp på årsstämman 2018. Först därefter kan ändringarna träda i kraft.

Styrelsens budget visar på att medlemmarnas årsavgift kan vara oförändrad från 2017. Budgeten för 2018 visar ett resultat om ca 37 000 kr varav 395 000 kr föreslås som reservering till fond för yttre underhåll.

Budgeten visar på ett positivt kassaflöde om 142 500 kr.

PAR
JB

Underhåll

Styrelsen arbetar med att föreningen ska vara långsiktigt hållbar bland annat genom att avsättning sker till underhållsfond och att underhåll sker enligt framtagna underhållsplan. Löpande underhåll och reparationer beräknas uppgå till en genomsnittlig kostnad om 395 000 kr årligen enligt underhållsplan.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen revideras var tredje år.

Utfört underhåll:

Stamspolning	2017
Hissrenovering	2016
Nytt torkskåp	2016
Nya tork- och tvättmaskiner	2015
Byte av termostatventiler	2013
Spolning av avloppsstammar	2013
Byte av fönster i en lokal	2013
Slipning och målning av entrédörrar	2013
Omputsning av fasad	2012
Nya balkonger	2011
Omläggning av tak	2011
Nya balkonger	2005
Fasadrenovering	2005
Elstambyte	1986
Rörstambyte	1986
Nyinstallation hiss	1986
Omläggning av tak	1986
Omputsning av fasad	1986

Planerat underhåll:

Tak, stuprör & rännor	2018
Ventilation OVK	2018
Fönster/tätninglistor	2018
Energideklaration	2020
Målning/underhåll balkonger	2020
Trapphus	2026
Byte av termostatventiler	2033
Slipning/oljning entréportar	2033
Fasadrenovering	2035

PA
iw
78

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	32
Antal tillkommande medlemmar	8
Antal avgående medlemmar	8
Antal medlemmar vid årets slut	32

Under verksamhetsåret har 4 (2) lägenhetsöverlåtelser genom försäljning ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	1 402	1 411	1 395	1 401	1 371
Resultat efter finansiella poster	tkr	228	-174	-12	59	-329
Soliditet	%	72	71	70	70	69
Likviditet	%	198	165	161	155	115

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Kapitaltillskott</u>	<u>Upplåtelseavgift</u>	<u>Fond för underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Årets början	16 883 660	5 536 790	41 566	112 185	-1 890 744	-173 643	20 509 815
Avsättning fond enl stadgar	-	-	-	395 000	-395 000	-	-
lanspråktagande fond	-	-	-	-328 750	328 750	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-	-173 643	173 643	-
Årets resultat	-	-	-	-	-	227 694	227 694
Vid årets slut	16 883 660	5 536 790	41 566	178 435	-2 130 637	227 694	20 737 509

PA
aw
JB

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	227 694
Ansamlad förlust	-2 130 636
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 902 942

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

Avsättning till underhållsfond enligt stadgarna	395 000
att av yttre fond ianspråk tas	0
	<hr/>
att i ny räkning överförs	-2 297 942
	<hr/>
	-1 902 942

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 402 059	1 411 253
Övriga intäkter		8 364	57
Summa rörelseintäkter		<u>1 410 423</u>	<u>1 411 310</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-663 310	-1 043 540
Övriga rörelsekostnader	4	-94 793	-82 075
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-332 640	-332 640
Summa rörelsekostnader		<u>-1 090 743</u>	<u>-1 458 255</u>
Rörelseresultat		319 680	-46 945
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		18	0
Räntekostnader		-92 004	-126 698
Summa finansiella poster		<u>-91 986</u>	<u>-126 698</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>227 694</u>	<u>-173 643</u>
Årets resultat		<u>227 694</u>	<u>-173 643</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		227 694	-173 643
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	328 750
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-395 000	-395 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		0	0
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-167 306</u>	<u>-239 893</u>

Brf
au
70

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	27 629 471	27 962 111
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>27 629 471</u>	<u>27 962 111</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	6	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 632 271</u>	<u>27 964 911</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		80 400	51 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 604	69 043
Summa kortfristiga fordringar		<u>155 281</u>	<u>120 982</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 041 832	732 305
Summa omsättningstillgångar		<u>1 197 113</u>	<u>853 287</u>
Summa tillgångar		<u>28 829 384</u>	<u>28 818 198</u>

PA
av
7

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 462 016	22 462 016
Fond för yttre underhåll	7	178 435	112 185
Summa bundet eget kapital		<u>22 640 451</u>	<u>22 574 201</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 130 636	-1 890 744
Årets resultat		227 694	-173 643
Summa fritt eget kapital		<u>-1 902 942</u>	<u>-2 064 387</u>
Summa eget kapital		<u>20 737 509</u>	<u>20 509 814</u>
Långfristiga skulder			
Övrigs skulder till kreditinstitut	8	7 565 384	7 792 192
Summa långfristiga skulder		<u>7 565 384</u>	<u>7 792 192</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	226 808	226 808
Leverantörsskulder		58 865	55 786
Skatteskulder		87 932	85 184
Övriga kortfristiga skulder		0	2 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		152 886	145 977
Summa kortfristiga skulder		<u>526 491</u>	<u>516 192</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>28 829 384</u>	<u>28 818 198</u>

Handwritten signature and initials:
Pae
JB

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag (K2).

Avskrivningsprinciper:

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	0,8 %
Standardförbättringar	5,0%
Balkong/Terrass	0,8 %
Markanläggning	5,0%
Fasad	2,85%

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen har inga arvoden.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostäder	1 289 798	1 289 663
Hysesintäkter, lokaler	112 261	121 590
Summa	<u>1 402 059</u>	<u>1 411 253</u>

Car P
JB

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Planerat underhåll	0	328 750
Reparationer	76 673	76 846
Samfällighetsavgift	42 757	71 400
Fastighetskötsel	31 944	32 767
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	44 530	43 402
Fastighetsförsäkring	17 690	17 451
Värme	244 741	262 552
Vatten	50 566	52 332
El	43 637	41 986
Städning	35 447	36 697
Sophantering	9 135	4 875
Kabel TV	32 967	32 240
Övriga fastighetskostnader	33 222	42 242
Summa	663 309	1 043 540

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revisionsarvode	11 500	10 875
Arvode förvaltningsavtal	46 168	46 168
Övriga förvaltningskostnader	27 375	20 108
	85 043	77 151

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 691 684	31 691 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 691 684	31 691 684
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 729 573	-3 396 933
Årets avskrivningar	-332 640	-332 640
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 062 213	-3 729 573
Utgående restvärde enligt plan	27 629 471	27 962 111
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	1 596 838	1 596 838

BRF
CW

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 660 000	23 660 000
Taxeringsvärde mark	25 437 000	25 437 000
	<hr/>	<hr/>
	49 097 000	49 097 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	47 800 000	47 800 000
Lokaler	1 297 000	1 297 000
	<hr/>	<hr/>
	49 097 000	49 097 000

Not 6 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	<hr/>	<hr/>
	2 800	2 800

Not 7 Fond för yttre underhåll

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vid årets ingång	112 185	112 185
Avsättning enligt stämmobeslut	395 000	112 185
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-328 750	-112 185
	<hr/>	<hr/>
Vid årets slut	178 435	112 185

Not 8 Skulder till kreditinstitut


Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2017	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,45%	2021-10-30	91 800	2 692 776
Stadshypotek	1,15%	rörligt	34 992	1 257 532
Stadshypotek	0,96%	2018-09-01	100 016	3 841 884
Totalt			226 808	7 792 192
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-226 808
Summa				7 565 384
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				6 658 152


RAEJSB
60


Ställda säkerheter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	9 969 000	9 969 000
	<u>9 969 000</u>	<u>9 969 000</u>

Göteborg 2018-03-21


Charlotta Wesslau


Petra Rudd


Jeanie Bergman


Ola Granlund


Tarja Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-__-__
KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

