

Årsredovisning
för
Brf Höjdpunkten

716408-8390

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Höjdpunkten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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 2018-05-28.

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

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.

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

Verksamhet

Catering

Ateljé

Kontor

Yta m²

96

20

50

Löptid t o m

2021-02-28

Tillsvidare

2021-02-28

Primär fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med förvaltning enligt avtal.

Föreningen har avtal med Hagwalls AB om städning inklusive fastighetsskötsel.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019.

Styrelsens sammansättning:

Charlotta Wesslau	Ledamot
Thomas Erhag	Ledamot
Sofia Schiavone	Ledamot
Mikael Malmros	Ledamot
Joakim Brodd	Ledamot
Lisa Fredrikson	Ledamot
Emina Dzaferovic	Ledamot
Göran Mattiasson	Suppleant

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

Föreningens styrelse har under året hållit 9 stycken protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Stämman beslutade att välja revisionsbyrå KPMG AB som extern revisor.

Valberedning

Agneta Lane

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens största lokal har renoverats och en ny hyresgäst har flyttat in.

Under 2019 har föreningen gjort en extra kontroll av ventilationen.

Underhåll

Styrelsen arbetar med att föreningen ska vara långsiktigt hållbar bland annat genom att avsättning sker till underhållsfond och att underhåll sker enligt framtagen 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:

Renovering lokal	2019
Tak, stuprör & rännor	2018
OVK	2018
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
Nyinstallation hiss	1986
Omläggning av tak	1986
Rörstambyte	1986
Omputsning av fasad	1986

Planerat underhåll:

Fönster/tätningsskiften	2020
Energideklaration	2020
Målning/underhåll balkonger	2020
Trapphus	2026
Byte av termostatventiler	2033
Slipning/oljning entréportar	2033
Fasadrenovering	2035

Föreningen har på extra föreningsstämma den 3 februari 2020 gett styrelsen i uppdrag att anlita företag för installation av fiber i fastigheten.

Styrelsen har vidare beslutat om radonmätning som sker under första kvartalet 2020.

Styrelsen har beslutat att tätning/målning av fönster ska ske först 2020.

Under året har det uppstått en vattenläcka som åtgärdats genom relining. Styrelsen har beslutat att filma fastighetens avloppsledning för att kunna bedöma behov av åtgärder för att förebygga nya läckor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	34
Antal tillkommande medlemmar	3
Antal avgående medlemmar	3
Antal medlemmar vid årets slut	34

Under verksamhetsåret har 2 (3) lägenhetsöverlåtelser genom försäljning ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgifterna har inte förändrats under året och styrelsens budget för 2020 bygger på fortsatt oförändrade avgifter. Styrelsen följer ekonomin löpande och avgifter kan komma att höjas vid halvårsskiftet om oförutsedda utgifter uppkommer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 452	1 386	1 402	1 411
Resultat efter finansiella poster	-106	399	228	-174
Soliditet (%)	73,4	72,8	72,0	71,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelseavg Kapitaltillsk.	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 883 660	5 578 356	573 435	-2 297 942	399 282	21 136 791
Avs. fond enl stadgar			395 000	-395 000		0
Balanseras i ny räkning				399 282	-399 282	0
Årets resultat					-106 292	-106 292
Belopp vid årets utgång	16 883 660	5 578 356	968 435	-2 293 660	-106 292	21 030 499

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 293 660
årets förlust	-106 292
	-2 399 952
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	395 000
i ny räkning överföres	-2 794 952
	-2 399 952

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 451 717	1 386 286
Övriga rörelseintäkter	3	-9	398 854
Summa rörelseintäkter		1 451 708	1 785 140
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 026 259	-854 947
Övriga externa kostnader	5	-105 890	-107 883
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 640	-332 640
Summa rörelsekostnader		-1 464 789	-1 295 470
Rörelseresultat		-13 081	489 670
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 253	-90 423
Summa finansiella poster		-93 211	-90 388
Resultat efter finansiella poster		-106 292	399 282
Resultat före skatt		-106 292	399 282
Årets resultat		-106 292	399 282
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-106 292	399 282
Avsättning till fond yttre underhåll		-395 000	-395 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		0	0
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		-501 292	4 282

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

26 964 191

27 296 831

Summa materiella anläggningstillgångar

26 964 191

27 296 831

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar

7

401 637

401 637

Summa finansiella anläggningstillgångar

401 637

401 637

Summa anläggningstillgångar

27 365 828

27 698 468

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

1 820

Övriga fordringar

12 424

38 102

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

80 922

70 795

Summa kortfristiga fordringar

93 346

110 717

Kassa och bank

Kassa och bank

1 211 957

1 211 679

Summa kassa och bank

1 211 957

1 211 679

Summa omsättningstillgångar

1 305 303

1 322 396

SUMMA TILLGÅNGAR

28 671 131

29 020 864

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	8	22 462 016	22 462 016
Fond för yttre underhåll	9	968 435	573 435
Summa bundet eget kapital		23 430 451	23 035 451
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 293 660	-2 297 942
Årets resultat		-106 292	399 282
Summa fritt eget kapital		-2 399 952	-1 898 660
Summa eget kapital		21 030 499	21 136 791
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	7 111 768	7 338 576
Summa långfristiga skulder		7 111 768	7 338 576
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	226 808	226 808
Leverantörsskulder		69 236	101 022
Skatteskulder		46 018	45 058
Övriga skulder		0	5 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		186 802	166 693
Summa kortfristiga skulder		528 864	545 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 671 131	29 020 864

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningmetod används.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	0,8 %
Standardförbättringar	5,0 %
Balkong/terass	0,8%
Markanläggning	5,0 %
Fasad	2,85 %

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 290 563	1 290 113
Årsavgifter lokaler	161 154	96 173
	1 451 717	1 386 286

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Ombokning andel i Bergfästet samfällighet	0	398 837
Övriga intäkter	-9	17
	-9	398 854

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	33 348	44 364
Snöröjning	2 702	0
Städning	34 414	40 946
Reparationer	359 684	115 455
El	53 685	51 210
Värme	239 463	268 003
Vatten	50 854	50 388
Sophämtning	6 958	6 399
Fastighetsförsäkring	21 986	19 589
Samfällighetsavgift	97 094	71 940
Kabel-TV	34 218	33 490
Fastighetsavgift/skatt	46 018	45 058
Övriga rörelsekostnader	45 835	108 104
	1 026 259	854 946

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	15 375	12 750
Arvode förvaltningsavtal	51 800	50 880
Övriga förvaltningskostnader	38 716	44 253
	105 891	107 883

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 691 684	31 691 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 691 684	31 691 684
Ingående avskrivningar	-4 394 853	-4 062 213
Årets avskrivningar	-332 640	-332 640
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 727 493	-4 394 853
 Utgående redovisat värde	 26 964 191	 27 296 831

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	1 596 838	1 596 838
--	-----------	-----------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnader	25 672 000	23 660 000
Taxeringsvärde mark	35 756 000	25 437 000
	61 428 000	49 097 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Taxeringsvärde bostäder	60 000 000	47 800 000
Taxeringsvärde lokaler	1 428 000	1 297 000
	61 428 000	49 097 000

Not 7 Övriga långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Andel i Bergfästet samfällighet	398 837	398 837
	401 637	401 637

Not 8 Medlemsinsatser

	2019-12-31	2018-12-31
Inbetalda insatser	16 883 660	16 883 660
Kapitaltillskott	5 536 790	5 536 790
Upplåtelseavgifter	41 566	41 566
	22 462 016	22 462 016

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	573 435	178 435
Avsättning enligt föreningens stadgar / beslut på årsstämma	395 000	395 000
	968 435	573 435

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Stadshypotek	1,45	2021-10-30	2 600 976	91 800	2 509 176
Stadshypotek	1,40	rörligt	1 222 540	34 992	1 187 548
Stadshypotek	1,05	2021-09-01	3 741 868	100 016	3 641 852
Avgår nästa års amortering			-226 808		-226 808
			7 338 576	226 808	7 111 768
Planenlig amortering 2-5 år ca					907 232

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckningar som säkerhet för lån till kreditinstitut	9 969 000	9 969 000
	9 969 000	9 969 000

Göteborg _____ - _____ - _____

Thomas Erhag

Sofia Schiavone

Mikael Malmros

Joakim Brodd

Lisa Fredriksson

Emina Dzaferovic

Charlotta Wesslau

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB