

Årsredovisning
för
Brf Höjdpunkten
794000-1857

Räkenskapsåret

2019

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen ska även i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjning.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheterna Brättet nr 6 och 7 i Umeå Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar, Västerbotten.

I kvarteret har uppförts 4 flerfamiljshus, 2 garagebyggnader, bilplatser med och utan motorvärmarruttag samt kvarterslokal. På området har även funnits en livsmedelsbutik som byggts om till 5 st hyreslägenheter. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 8 304 kvm.

Lägenhetsfördelning:

24 st 1 rum och kök

55 st 2 rum och kök

27 st 3 rum och kök

28 st 4 rum och kök

5 st 1 rum och kokvrå, hyresrätter

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en samlingsokal "Höjdpunkten" som används för medlemsmöten och som medlemmarna också kan hyra för egna tillställningar. I samma byggnad finns hobbylokal, bastu och dusch som nyttjas gratis. Grannföreningen har ett övernattningsrum som medlemmarna kan hyra.

Förvaltning

Föreningen har ett avtal med Emfa AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningen har ett avtal med Aspia AB om ekonomisk förvaltning.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, d.v.s. enligt underhållsplanen.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbete utförts av bl.a. byte av stamventiler.

Medlemsinformation

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-05-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingela Valfridsson	Ledamot	Ordförande
Bo Segerstedt	Ledamot	Vice ordförande
Rikard Häggström	Ledamot	Sekreterare
Ulrika Hedlund	Ledamot	Studieorganisatör
Anna Moström	Ledamot	
Åsa Nordkvist	Ledamot	
Rolf Hedqvist	Suppleant	
Margareta Herau	Suppleant	
Emma Lövgren	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Grant Thornton AB
Från föreningen

Henrik Johansson (huvudansvarig)
Bo Hjalmarsson

Suppleant:

Från föreningen

Fredrika Moliis

Valkommitté / Kontaktpersoner

Lena Löfvenius, Ove Schedin och Tove Eriksson

Organisationstillhörighet

Brf Höjdpunkten är en privat bostadsrättsförening.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-08-20.

Förändringar i medlemsantalet

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 192 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 193 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 11 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 13 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 578	5 773	5 646	5 640
Resultat efter finansiella poster	-1 795	47	538	-543
Soliditet (%)	23,29	31,34	30,78	27,80
Lån per m ² boarea (kr)	1 315	1 347	1 379	1 411
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	0	0	1
Årsavgift per m ² boarea (kr)	585	581	581	581
Nettoskuld per m ² boarea (kr)	1 267	1 126	1 173	1 301

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	358 202	3 664 600	1 784 845	47 131	5 854 778
Disposition av föregående års resultat:			47 131	-47 131	0
Avsättning yttre rep.fond		1 200 000	-1 200 000		0
Ianspråk. yttre rep.fond		-1 161 406	1 161 406		0
Årets resultat				-1 794 876	-1 794 876
Belopp vid årets utgång	358 202	3 703 194	1 793 382	-1 794 876	4 059 902

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 793 382
årets förlust	-1 794 876
	-1 494

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 200 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-3 029 575
i ny räkning överföres	1 828 081
	-1 494

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	2		
Nettoomsättning	3	5 578 000	5 772 682
Övriga rörelseintäkter		957 217	1 869
Summa rörelseintäkter		6 535 217	5 774 551
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 373 253	-4 828 857
Övriga externa kostnader		-193 782	-166 651
Personalkostnader	5	-138 506	-150 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-530 519	-526 975
Summa rörelsekostnader		-8 236 060	-5 672 524
Rörelseresultat		-1 700 843	102 027
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-94 033	-54 905
Summa finansiella poster		-94 033	-54 896
Resultat efter finansiella poster		-1 794 876	47 131
Årets resultat	6	-1 794 876	47 131

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 529 450	15 033 819
Inventarier, verktyg och installationer	8	52 697	54 997
Summa materiella anläggningstillgångar		14 582 147	15 088 816
Summa anläggningstillgångar		14 582 147	15 088 816
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		121 262	96 618
Övriga fordringar		10 140	19 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	387 185	482 609
Summa kortfristiga fordringar		518 587	598 754
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 334 681	2 995 995
Summa kassa och bank		2 334 681	2 995 995
Summa omsättningstillgångar		2 853 268	3 594 749
SUMMA TILLGÅNGAR		17 435 415	18 683 565

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		358 202	358 202
Fond för yttre underhåll		3 703 194	3 664 600
Summa bundet eget kapital		4 061 396	4 022 802
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 793 382	1 784 845
Årets resultat		-1 794 876	47 131
Summa fritt eget kapital		-1 494	1 831 976
Summa eget kapital		4 059 902	5 854 778
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	10 729 960	10 994 960
Summa långfristiga skulder		10 729 960	10 994 960
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	265 000	265 000
Leverantörsskulder		1 174 482	581 152
Övriga skulder		237 021	254 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	969 050	733 553
Summa kortfristiga skulder		2 645 553	1 833 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 435 415	18 683 565

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.

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. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	40-67 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år

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

I byggnader och mark ingår om- och tillbyggnader såsom balkonginglasning (40 år) och fönsterbyte (50 år).

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Årsavgifter

Årsavgifter definieras som årsavgifter för bostäder och balkonger samt hyror bostäder.

Nettoskuld

Nettoskuld definieras som långfristiga och kortfristiga skulder minus omsättningstillgångar.

Not 2 Årsavgifter och andra intäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 087 908	4 087 908
Årsavgifter balkonger	592 200	592 200
Årsavgifter kabel-TV, internet	241 932	241 932
Elavgifter	144 523	356 170
Hyror bostäder	177 024	177 024
Hyror lokaler	67 608	67 583
Hyror bilplatser	215 602	216 873
Övriga hyror	51 202	32 991
Vidarefakturerings del av fjärrvärmekostnad	941 911	0
Överlåtelse- och pantavgifter	12 996	0
Övriga intäkter	2 311	1 870
	6 535 217	5 774 551

Not 3 Intäkter och kostnader balkonger

	2019	2018
Avgifter balkonger	592 200	592 200
Avskrivningar balkonger	-221 254	-221 600
Räntekostnader balkonger	-68 161	-35 996
	302 785	334 604

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städ	367 104	381 306
Löpande reparationer och underhåll	256 577	443 304
Reparationer och underhåll enligt plan *)	3 029 575	1 161 406
El	584 643	659 638
Fjärrvärme **)	1 742 538	974 440
Vatten och avlopp	415 666	347 668
Renhållning	183 986	168 850
Snöröjning	145 800	71 285
Fastighetsskatt	222 633	213 223
Fastighetsförsäkringar	98 236	90 444
IT-kostnader	137 070	142 513
Kabel-TV	121 970	119 361
Övriga driftskostnader	67 455	55 419
	7 373 253	4 828 857

*) I reparationer och underhåll enligt plan ingår följande:

Sanering rör, byte stamventiler och isolering, rengöring ventilation, markarbeten och uppdatering områdesfiber.

**) Vidarefakturerings av fjärrvärmekostnad med 941 911 kr, se not 2.

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	98 000	106 500
Övriga arvoden och ersättningar	9 900	9 900
Sockala kostnader	30 606	33 641
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	138 506	150 041

Not 6 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	2019	2018
Redovisat resultat enligt resultaträkningen ovan	-1 794 876	47 131
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	3 029 575	1 161 406
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-1 200 000	-1 200 000
	34 699	8 537

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 142 927	26 142 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 142 927	26 142 927
Ingående avskrivningar	-11 109 108	-10 604 387
Årets avskrivningar	-504 369	-504 721
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 613 477	-11 109 108
Utgående redovisat värde	14 529 450	15 033 819
Taxeringsvärden byggnader	68 083 000	64 058 000
Taxeringsvärden mark	52 040 000	34 680 000
	120 123 000	98 738 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	848 015	857 715
Inköp	23 849	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-9 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	871 864	848 015
Ingående avskrivningar	-793 018	-780 464
Försäljningar/utrangeringar	0	9 700
Årets avskrivningar	-26 149	-22 254
Utgående ackumulerade avskrivningar	-819 167	-793 018
Utgående redovisat värde	52 697	54 997

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalt vatten och avlopp	38 368	37 351
Förutbetald renhållning	9 429	10 378
Förutbetalda försäkringspremier	101 020	98 236
Förutbetald bredbandsavgift	32 400	32 400
Förutbetald kabel-TV	31 242	30 488
Brf Skidstaven el, värme, vatten	174 726	185 446
Elavräkning medlemmar	0	88 310
	387 185	482 609

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	9 669 960	9 934 960
	9 669 960	9 934 960

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån, inkl kortfristig del av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea 3978 83 99843	0,92	2020-03-20	643 710	715 710
Nordea 3978 84 06912	0,92	2020-03-20	2 277 250	2 382 250
Nordea 3978 85 79841	0,92	2020-03-20	2 013 000	2 035 000
Nordea 3978 85 82699	0,92	2020-03-20	2 013 000	2 035 000
Nordea 3978 85 87933	0,92	2020-03-20	2 018 500	2 040 000
Nordea 3978 85 97718	0,92	2020-03-20	2 029 500	2 051 500
			10 994 960	11 259 460
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-265 000	-265 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	15 772 760	15 772 760
	15 772 760	15 772 760

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	373 655	378 815
El	65 567	78 301
Uppvärmning	218 186	224 891
Upplupna räntor	13 718	9 114
Löpande underhåll	177 100	0
Övriga poster	120 824	42 432
	969 050	733 553

Umeå 2020-04-15


Ingela Valfridsson


Rikard Häggström

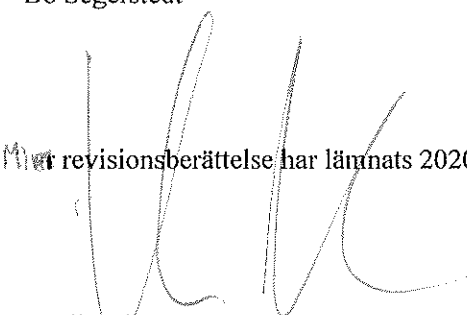

Ulrika Hedlund


Anna Moström


Bo Segerstedt


Åsa Nordkvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-01


Henrik Johansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton .