allabrf.se

Årsredovisning
2015

BRF ASKEN I HUDDINGE
769612-9324

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Asken i Huddinge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015, vilket är föreningens elfte verksamhetsår.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är en seniorförening varför föreningen i första hand antar fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 11 maj 2015

Göran Bringby	(Ordförande)
Ann-Kristin Sundsjöö	(Ledamot)
Göran Ryegård	(Ordförande from 20151102)
Paul Segerström	(Ledamot)
Viveca Björklund	(Ledamot)
Kerstin Jagestad	(Suppleant)
Ulla-Britt Böhnke	(Suppleant)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening, eller en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar AB.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 (11) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Svensk Fastighetsrevision AB
Bernt Ohlsson (revisorssuppleant)

Valberedning

Ove Andersson (sammankallande)
Brita Frööjd

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 augusti 2005. Stadgarna har ändrats dels enligt beslut på ordinarie föreningsstämmor 15 maj 2008 och 7 maj 2009 och dels enligt beslut på ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2013 och extra föreningsstämma den 27 juni 2013.

Föreningens fastighet
Föreningen har förvärvat fastigheten Asken 3 i Huddinge kommun den 7 december 2005.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fyra respektive fem våningar med totalt 45 bostadsrätter. Den totala boytan är 3744 kvadratmeter.

Varje lägenhet disponerar ett eget förråd i markplanet.

Föreningen disponerar 24 parkeringsplatser i carport samt 20 markplatser samtliga, utom 4 gästparkeringsplatser, med bilvärmeuttag.

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenät. Uppvärmning och vattenförbrukning ingår i lägenheternas årsavgift.

Fastigheten är ansluten till Telias fibernät för telefoni, bredband och TV. I lägenheternas årsavgift ingår tillgång till Telias bredbandstjänster enligt följande:
- Telias Bredbandstelefoni (kostnaden för telefonsamtal och eventuella prisavtal tillkommer)
- Telia Bredband FiberLan 50/8-100/10 Mbit/s (snabbare bredband finns som tillval)
- Telia Digital-TV, Kanalpaket Lagom - 22 kanaler (Telias övriga kanalutbud är tillval)

Gemensamma utrymmen
I fastigheten finns tvättstuga, hobbyrum, förvaringsutrymme för cyklar och rum för hushållsopor och avfallsåtervinning.

Det finns en gemensamhetslokal med kök samt ett övernattningsrum, som medlemmarna kan hyra.

Servitut
Fastigheten har belastande servitut avseende ledningsrätt genom fastigheten för vatten- och avloppsledningar samt ledningsrätt i söder och väster för värmekulvert. Servitut för dike belastar fastigheten.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar AB. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Fastighetsförvaltare och serviceavtal

Ekonomisk förvaltare	Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltare inkl fastighetsskötsel	HSB Södertörn
Markskötsel sommar	HSB Södertörn
Vinterunderhåll	IT-Underhåll i Stockholm AB
Städning	Ren Standard AB
Hisservice	KONE AB
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AB
Fjärrvärmeleverantör	Södertörns Fjärrvärme
Elleverantör	Vattenfall AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Telefon, Bredband, Digital-TV	TeliaSonera Sverige AB
Hushållssopor	SRV Återvinning AB
Källsorterat avfall	SITA Sverige AB
Grovsopor	SRV Återvinning AB
Parkeringsövervakning	Q-Park AB
Prognosstyrning av värme	eGain Sweden AB

Verksamhet under året
Styrelsen utvärderar fortlöpande föreningens avtal med olika entreprenörer.
Under 2015 har föreningen uppdaterat och omförhandlat gällande avtal och samtliga leverantörer fortsätter sina kontrakt.

Filter till luftintagen bakom elementen inköptes centralt av föreningen enligt tidigare beslut och har bytts ut i samtliga lägenheter.

Efter många diskussioner med JM om våra fasader, har föreningen fått besked om att yttre skikten i fasaden skall rivas ned och göras om, enligt den i dag gällande tekniken. En trolig start är våren 2016.

Temperaturmätningarna som beslutades av stämman har utförts och sammanställts. Temperaturen i nästan alla mätningar låg inom det nya beslutade området 22 +/- 1C. En deljustering av värmesystemet har gjorts och regleringen av en pump har ändrats.

Balkongnitar som tidigare kompletterats och justerats har justerats ytterligare som en reklamationsåtgärd. I samband med detta skadades taket på vårt soprum av en skylift och har reparerats av entreprenören.

Under året har 3 (2) informationsblad delats ut.

Ekonomi
Under året har två av föreningens lån hos SBAB omsatts. Bägge med en bindningstid på 5år och till en räntenivå på 1,4% resp. 1,32%. Amorteringstakten är 0,6% för bägge lånen.

För att reducera föreningens räntekostnader och minska riskexponeringen gjordes i anslutning till omsättningen av lån den 4 maj 2015 en extra amortering på 300 000 SEK.

Under året fördes 450 000 SEK över från det räntefria transaktionskontot hos Hem och Fastighet till föreningens sparkonto hos SBAB (ränta februari 2016 är 0,6 %).

Styrelsen har beslutat att tillsvidare lämna årsavgiften oförändrad för 2016. Genomsnittlig årsavgift för lägenheterna är 808 SEK per kvadratmeter.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång
Under våren 2016 har föreningen ett st lån som har omsattas.

Föreningens ekonomiska ställning
Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

Flerårsöversikt

	2015	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning	3 126	3 168	3 162	3 176
Årsresultat	665	248	367	206
Soliditet, %	61	61	60	62
Yttre fond	1 013	826	638	515
Taxeringsvärde	60 800	60 800	60 800	44 974
Bostadsyta, kvm	3 744	3 744	3 744	3 743
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	808	808	808	808

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 201
Årets resultat	665
Totalt	**1 866**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
reservering fond för yttre underhåll	187
Balanseras i ny räkning	1 679
	1 866

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		3 036	3 158
Rörelseintäkter		91	10
Summa rörelseintäkter		***3 126***	***3 168***
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-986	-1 015
Övriga externa kostnader	6	-74	-65
Personalkostnader	7	-13	-50
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-372	-372
Summa rörelsekostnader		***-1 445***	***-1 502***
Rörelseresultat		**1 681**	**1 666**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	59
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 018	-1 477
Summa finansiella poster		***-1 016***	***-1 418***
Resultat efter finansiella poster		**665**	**248**
Årets resultat		**665**	**248**

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	110 122	110 494
Summa materiella anläggningstillgångar		***110 122***	***110 494***
Summa anläggningstillgångar		***110 122***	***110 494***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	25
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	95	103
Summa kortfristiga fordringar		***95***	***128***
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 096	731
Summa kassa och bank		***1 096***	***731***
Summa omsättningstillgångar		***1 190***	***859***
Summa tillgångar		**111 313**	**111 354**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 519	65 519
Fond för yttre underhåll		1 013	826
Summa bundet eget kapital		***66 532***	***66 345***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 201	1 140
Årets resultat		665	248
Summa fritt eget kapital		***1 866***	***1 388***
Summa eget kapital		***68 398***	***67 733***
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	42 374	43 024
Summa långfristiga skulder		***42 374***	***43 024***
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		158	203
Skatteskulder		28	27
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	355	367
Summa kortfristiga skulder		***541***	***597***
Summa eget kapital och skulder		**111 313**	**111 354**
Ställda säkerheter	14	46 000	46 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen för Brf Asken i Huddinge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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

Antalet anställda
Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift
Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad.

Not 1, Rörelseintäkter	**2015**	**2014**
Hyresintäkter, p-platser	131	128
Intäktsreduktion	-126	0
Årsavgifter, bostäder	3 023	3 023
Övriga intäkter	98	17
Summa	***3 126***	***3 168***

allabrf.se

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	21	21
Snöskottning	71	19
Städning och fastighetsskötsel	188	236
Trädgårdsarbete	3	57
Övrigt	8	0
Summa	***291***	***333***

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	47	30
Summa	***47***	***30***

Not 4, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	61	62
Sophämtning	49	42
Uppvärmning	322	317
Vatten	54	53
Summa	***487***	***473***

Not 5, Övriga driftskostnader	2015	2014
Bredband	97	117
Fastighetsförsäkringar	37	35
Fastighetsskatt	28	27
Summa	***162***	***179***

Not 6, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	0	4
Kameral förvaltning	24	32
Revisionsarvoden	6	-1
Övriga förvaltningskostnader	44	30
Summa	***74***	***65***

Not 7, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	-4	5
Styrelsearvoden	17	45
Summa	***13***	***50***

allabrf.se

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 018	1 477
Summa	***1 018***	***1 477***

Not 9, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	111 460	111 460
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	111 460	111 460
Ingående ackumulerad avskrivning	-966	-593
Årets avskrivning	-372	-372
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 338	-966
Utgående restvärde enligt plan	**110 122**	**110 494**
I utgående restvärde ingår mark med	*37 000*	*37 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000	45 000
Taxeringsvärde mark	15 800	15 800
Summa	***60 800***	***60 800***

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Bredband	21	20
Fastighetsskötsel	8	0
Förvaltning	11	10
Räntor	22	42
Uppvärmning	0	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	18
Summa	***95***	***103***

Not 11, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	38 729	-	-	38 729
Upplåtelseavgifter	26 790	-	-	26 790
Fond, yttre underhåll	826	-	187	1 013
Balanserat resultat	1 140	248	-187	1 201
Årets resultat	248	-248	665	665
Eget kapital	***67 733***	***0***	***665***	***68 398***

allabrf.se

Not 12, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
SBAB	2017-01-13	3,24 %	8 997	9 052
SBAB	2020-01-17	1,35 %	9 058	9 273
SBAB	2019-12-13	1,66 %	10 613	10 682
SBAB	2020-03-20	1,42 %	8 826	9 108
SBAB	2016-01-13	3,02 %	4 879	4 909
Summa			***42 374***	***43 024***

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	6	6
Förutbetalda avgifter/hyror	263	263
Löner	0	28
Sociala avgifter	0	9
Uppvärmning	42	45
Utgiftsräntor	35	0
Vatten	0	6
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	2
Summa	***355***	***367***

Not 14, Ställda säkerheter	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Totalt uttagna pantbrev	46 000	46 000
Summa	***46 000***	***46 000***

allabrf.se

Underskrifter

Huddinge 20160314
Ort och datum

Göran Ryegård
Ordförande

Ann-Kristin Sundsjöö
Ledamot

Paul Segerström
Ledamot

Viveca Björklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 03 - 22

Svensk Fastighetsrevision AB
Revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Brf Asken i Huddinge
org nr 769612-9324

Rapport om årsredovisningen
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Asken i Huddinge för räkenskapsåret 2015.

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 ansvar
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamåls-enligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Asken i Huddinge för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen
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 bostadrättslagen.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden
Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2016- 03-22

Svensk Fastighetsrevision AB

Anders Persson
Extern revisor