allabrf.se

Årsredovisning
2018

BRF ASKEN I HUDDINGE
769612-9324

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Asken i Huddinge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018, vilket är föreningens fjortonde verksamhetsår.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har till ändamål att på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen ska i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna, för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. 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 1 månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap.

Syrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 17 maj 2018

Lennart Birgestam	Ordförande
Rolf Ek	Ledamot
Kerstin Jagestad Björkman	Ledamot
Ann-Kristin Sundsjöö	Ledamot
Judy Wiese	Ledamot
Barbro Blomqvist	Suppleant

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Protector Forsikring ASA.

Revisorer

David Walman	Rävisor AB
Bernt Ohlsson	(Revisorssuppleant)

Valberedning

Viveca Björklund	(Sammankallande)
Ulla-Britt Olofsson	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 augusti 2005. Stadgarna har senast ändrats enligt beslut på ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2018 och extra föreningsstämma den 11 juni 2018.

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 3 744 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 100/100 Mbit/s (snabbare bredband finns som tillval)
- Telia Digital-TV, Kanalpaket Lagom - 24 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 föreningslokal med kök samt ett övernattningsrum, som medlemmarna kan hyra.

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

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Fastighetsförvaltare och serviceavtal

Ekonomisk förvaltare	Conzignus Hem och Fastighet Förvaltning AB
Teknisk förvaltare inkl. fastighetsskötsel	HSB Södertörn
Markskötsel sommar	HSB Södertörn
Vinterunderhåll	IT-Underhåll Stockholm AB
Städning	Ren Standard i Stockholm KB
Hisservice	KONE AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Fjärrvärmeleverantör	Södertörns Fjärrvärme AB
Elleverantör	Vattenfall Kundservice AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Telefon, Bredband, Digital-TV	Telia Sverige AB
Hushållssopor	SRV Återvinning AB
Källsorterat avfall	SUEZ Recycling AB
Grovsopor	SRV Återvinning AB
Parkeringsövervakning	Q-Park AB
Prognosstyrning av värme	Egain Sweden AB
Driftövervakning av undercentral	KTC Control AB
Service av brandluckor	SBA Leverantören Sverige AB

Verksamhet under året
Styrelsen utvärderar fortlöpande föreningens avtal med olika entreprenörer.
Efter genomgång under 2018 har beslutats att samtliga leverantörer fortsätter sina uppdrag enligt gällande avtal. För driftövervakning av undercentral har tecknats avtal med KTC Control AB. Avtal har tecknats för årlig service av brandluckor. För 2019 har avtal tecknats med JM@home för teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Efter den garantireparation som utfördes åren 2016 - 2017, då husen fick nya fasader enligt nyare teknik med bättre material och tjockare isolering, har under året ytterligare uppfräschning skett enligt föreningens underhållsplan. Miljöhus, cykelförråd, carportar, bänkar och entréer har målats. Reparationsarbeten har utförts på carportar och hängrännor och stuprör har justerats. Avbärarräcken vid parkeringsplatser utanför carport har bytts ut och nya linjemarkeringar för parkeringsplatser har målats. I samband med fasadarbetena ersattes tidigare skärmar vid altaner, med nya enhetliga skärmar.

Som garantiåtgärd efter fasadarbetena har vissa justeringar utförts, vilket även omfattat växter och gräsytor.

Filter till luftintag bakom elementen har bytts i samtliga lägenheter.

Enligt lag har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförts, då även hela ventilationssystemet rengjordes.

För att minska elförbrukningen har vissa ljuskällor inomhus bytts ut till energisnåla LED-lampor med lång livslängd. I samtliga belysningsstolpar vid parkeringsplatserna har ljuskällor bytts ut till effektivare.

Föreningslokalen har under året utnyttjats för olika sammankomster och aktiviteter. Trivselregler för lokalen och övernattningsrummet finns. Mörkläggningsgardiner har satts upp i övernattningsrummet och lokalen har kompletterats med brandfilt och brandsläckare.

Under året har 4 (2) informationsblad delats ut. Policy för behandling av personuppgifter har upprättats och delats ut.

Ekonomi
I början av året har ett av föreningens lån hos SBAB omsatts. Lånet löper på 3 månader med en ränta, vid tillfället, på 0,85%.

I början av året har föreningens lån hos SEB omsatts. Lånet löper på 3 månader med en ränta, vid tillfället, på 0,55%. Då ränteläget varit lågt och föreningens ekonomi är god, beslutades att ingen månadsavgift skulle tas ut för december.

Styrelsen har beslutat att tillsvidare lämna årsavgiften oförändrad för 2019.
Genomsnittlig årsavgift för lägenheterna är 808 kr per kvadratmeter.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång
För att reducera föreningens räntekostnader har gjorts en extra amortering med 500 000 kr i januari 2019.

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

Medlemsinformation
Antalet medlemmar i föreningen är 60 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

allabrf.se

Flerårsöversikt

	2018	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	2 899	2 906	2 907	3 036
Resultat efter fin. poster	510	751	474	665
Soliditet, %	63	63	62	61
Yttre fond	1 574	1 387	1 200	1 013
Taxeringsvärde	63 400	63 400	63 400	60 800
Bostadsyta, kvm	3 744	3 744	3 744	3 744
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	808	808	808	808
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 890	10 972	11 247	11 318
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	1,30	1,70	2,38
Belåningsgrad, %	37,31	37,56	38,37	38,29

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital
Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	38 729	-	-	38 729
Upplåtelseavgifter	26 790	-	-	26 790
Fond, yttre underhåll	1 387	-	187	1 575
Balanserat resultat	1 966	751	-187	2 529
Årets resultat	751	-751	510	510
Eget kapital	***69 623***	***0***	***510***	***70 133***

Resultatdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 529
Årets resultat	510
Totalt	**3 040**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	187
Balanseras i ny räkning	2 852
	3 040

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 899	2 906
Rörelseintäkter		60	117
Summa rörelseintäkter		***2 960***	***3 023***
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 396	-1 209
Övriga externa kostnader	8	-98	-102
Personalkostnader	9	-75	-52
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-372	-372
Summa rörelsekostnader		***-1 940***	***-1 735***
Rörelseresultat		**1 019**	**1 288**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-514	-540
Summa finansiella poster		***-509***	***-537***
Resultat efter finansiella poster		**510**	**751**
Årets resultat		**510**	**751**

Brf Asken i Huddinge
769612-9324

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	109 005	109 378
Summa materiella anläggningstillgångar		***109 005***	***109 378***
Summa anläggningstillgångar		***109 005***	***109 378***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	56
Övriga fordringar	12	5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	67	93
Summa kortfristiga fordringar		***72***	***155***
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 479	1 834
Summa kassa och bank		***2 479***	***1 834***
Summa omsättningstillgångar		***2 551***	***1 989***
Summa tillgångar		**111 556**	**111 366**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 519	65 519
Fond för yttre underhåll		1 574	1 387
Summa bundet eget kapital		***67 093***	***66 906***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 529	1 966
Årets resultat		510	751
Summa fritt eget kapital		***3 040***	***2 717***
Summa eget kapital		***70 133***	***69 623***
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	40 510	41 078
Summa långfristiga skulder		***40 510***	***41 078***
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		507	236
Skatteskulder		6	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	400	395
Summa kortfristiga skulder		***913***	***665***
Summa eget kapital och skulder		**111 556**	**111 366**

allabrf.se

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Asken i Huddinge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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	0,14 %

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.

Fastighetsavgift
Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hyresintäkter, lokaler	6	7
Hyresintäkter, p-platser	122	127
Intäktsreduktion	-252	-252
Årsavgifter, bostäder	3 023	3 023
Övriga intäkter	60	117
Summa	***2 960***	***3 023***

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	43	21
Fastighetsskötsel	65	33
Snöskottning	33	55
Städning	45	45
Trädgårdsarbete	88	61
Summa	***274***	***215***

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	93	191
Summa	***93***	***191***

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Målningsarbeten	197	0
OVK	79	0
Summa	***276***	***0***

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	71	92
Sophämtning	54	55
Uppvärmning	339	349
Vatten	65	62
Summa	***530***	***559***

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	120	117
Fastighetsförsäkringar	43	40
Fastighetsskatt	60	87
Summa	***223***	***243***

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Bankkostnader	4	7
Juridiska kostnader	0	1
Kameral förvaltning	29	28
Revisionsarvoden	8	8
Telekommunikation	11	9
Övriga förvaltningskostnader	46	50
Summa	***98***	***102***

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	10	7
Styrelsearvoden	65	45
Summa	***75***	***52***

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	514	540
Summa	***514***	***540***

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	111 460	111 460
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	111 460	111 460
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 082	-1 710
Årets avskrivning	-372	-372
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 455	-2 082
Utgående restvärde enligt plan	**109 005**	**109 378**
I utgående restvärde ingår mark med	*37 000*	*37 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 600	45 600
Taxeringsvärde mark	17 800	17 800
Summa	***63 400***	***63 400***

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	5	5
Summa	***5***	***5***

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	20	19
Fastighetsskötsel	0	16
Försäkringspremier	15	13
Förvaltning	12	12
Räntor	12	13
Uppvärmning	0	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	7
Summa	***67***	***93***

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
SBAB	2020-01-17	1,35 %	8 894	8 949
SBAB	2019-12-13	1,66 %	10 423	10 492
SBAB	2020-03-20	1,42 %	8 660	8 715
SBAB	2019-01-15	0,66 %	3 982	4 020
SEB	2019-01-28	0,90 %	8 813	8 902
Summa			***40 773***	***41 078***
Varav amorteras inom 12 månader			*262*	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	7	7
Förutbetalda avgifter/hyror	262	263
Löner	45	45
Sociala avgifter	14	14
Uppvärmning	48	45
Utgiftsräntor	13	13
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	1
Summa	***400***	***395***

allabrf.se

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	79 200	79 200
Summa	***79 200***	***79 200***

Underskrifter

Huddinge, 2019-04-07
Ort och datum

Lennart Birgestam
Ordförande

Rolf Ek
Ledamot

Kerstin Jagestad Björkman
Ledamot

Ann-Kristin Sundsjöö
Ledamot

Judy Wiese
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10

Rävisor AB
David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Asken i Huddinge
Organisationsnummer 769612-9324

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Asken i Huddinge för år 2018.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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 ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

allabrf.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Asken i Huddinge för år 2018.

Styrelsens ansvar

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2019-04-10

Rävisor AB
David Walman
Revisor