allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Asken nr 14

716417-4364

Räkenskapsåret

2016

Brf Asken nr 14
Org.nr 716417-4364

Styrelsen för Brf Asken nr 14, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2000-10-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten
Föreningens fastighet Asken 14 byggdes 1914. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 378 kvm varav 4 230 kvm utgör lägenhetsyta och 148 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 064 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Stridbar El och Byggservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
- Vi har under året genomfört filmning samt analys av samtliga avloppsstammar i fastigheten. Resultatet visar att stammarna är i gott skick, och att inga närstående åtgärder behöver genomföras.
- Hissen på Eriksbergsgatan 13 har genomgått en omfattande uppgradering efter krav från Stadsbyggnadskontoret.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	*År*
Elanläggning	2010
Fasad	2014

Medlemsinformation

Föreningens fastighet består av 26 st medlemslägenheter. Ingen har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler och 6 st förråd.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Bildmark & Son AB	122 m2	2019-12-01
Kontor	26 m2	Tills vidare

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Stefan Gustavsson	Ordförande
Helena Ziegler	Ledamot
Viveka Wetterberg	Ledamot
Patrick Nilsson	Ledamot
Kristina Kjellberg	Ledamot
Katarina Widén	Suppleant

Revisor har varit Johan Wachtmeister, revisorssuppleant har varit Linus Jönsson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2016.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 120 794 000 kr varav 82 949 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 118 000 000 kr samt lokaler 2 794 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	1 919 020	1 937 918	1 905 881	1 906 200
Resultat efter fin. poster	-483 710	271 123	-1 346 926	435 128
Soliditet (%)	66	67	67	79
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	405	405	405	405
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 074	1 083	1 093	622
Elkostnad/kvm totalyta	10	8	6	6
Värmekostnad/kvm totalyta	138	128	132	142
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	10	7	10
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	83	81	81	81

***Nettoomsättning** - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*
***Resultat efter finansiella poster** - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*
***Soliditet (%)** - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond yttre & res. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 687 830	148 075	1 187 816	-1 517 430	271 123	**10 777 414**
Avsättning fond för yttre underhåll			362 382	-362 382		**0**
Disposition av föregående års resultat:				271 123	-271 123	**0**
Årets resultat					-483 710	**-483 710**
Belopp vid årets utgång	**10 687 830**	**148 075**	**1 550 198**	**-1 608 689**	**-483 710**	**10 293 704**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 246 307
reservering fond yttre underhåll	-362 382
årets förlust	-483 710
	-2 092 399
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 092 399
	-2 092 399

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 919 020	1 937 919
Summa rörelseintäkter		**1 919 020**	**1 937 919**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 042 598	-1 257 501
Övriga externa kostnader	3	-70 571	-110 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-242 719	-242 719
Summa rörelsekostnader		**-2 355 888**	**-1 610 948**
Rörelseresultat		**-436 868**	**326 971**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 856	-55 848
Summa finansiella poster		**-46 842**	**-55 848**
Resultat efter finansiella poster		**-483 710**	**271 123**
Resultat före skatt		**-483 710**	**271 123**
Årets resultat		**-483 710**	**271 123**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	14 987 811	15 226 464
Inventarier, verktyg och installationer		28 465	32 531
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 016 276**	**15 258 995**
Summa anläggningstillgångar		**15 016 276**	**15 258 995**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 884	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	56 896	54 466
Summa kortfristiga fordringar		**60 780**	**54 466**
Kassa och bank			
Kassa och bank		510 377	799 293
Summa omsättningstillgångar		**571 157**	**853 759**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 587 433**	**16 112 754**

Brf Asken nr 14
Org.nr 716417-4364

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 835 905	10 835 905
Reservfond		397 500	397 500
Fond för yttre underhåll		1 081 298	718 916
Övriga fonder		71 400	71 400
Summa bundet eget kapital		**12 386 103**	**12 023 721**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 608 689	-1 517 430
Årets resultat		-483 710	271 123
Summa fritt eget kapital		**-2 092 399**	**-1 246 307**
Summa eget kapital		**10 293 704**	**10 777 414**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	4 543 000	4 583 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-40 000	-40 000
Summa långfristiga skulder		**4 503 000**	**4 543 000**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		40 000	40 000
Leverantörsskulder		100 230	148 468
Skatteskulder		1 776	2 971
Förutbetalda avgifter och hyror		555 419	501 223
Upplupna kostnader	8	93 304	99 678
Summa kortfristiga skulder		**790 729**	**792 340**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 587 433**	**16 112 754**

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Fasadprojekt	20 år
Elanläggning	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 714 959	1 714 959
Hyresintäkter lokaler	173 053	172 903
Öres- och kronutjämning	8	14
Försäkringsersättning	0	22 145
Återbetaln. all Framtid	31 000	27 900
Övriga rörelseintäkter	0	-3
	1 919 020	**1 937 918**

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	27 500	30 000
Fastighetsskötsel extradeb	2 113	10 778
Städning grundavtal	83 827	50 625
Städning extradebiteringar	3 563	4 800
Sotning	0	30 285
Serviceavtal	8 322	7 117
Hiss serviceavtal	12 125	13 352
Tvättstuga	10 294	0
Trapphus	0	75 239
Källarutrymme	0	11 000
Soprum	0	450
Dörrar och lås	1 450	36 137
VA	230 595	33 728
Värme	0	6 250
El	0	6 751
Hissar	554 366	24 596
Fasader	0	2 146
Fönster	192 168	115 595
Gård	20 747	6 654
Övriga rep./underhåll	45 811	0
Elavgifter	42 108	34 532
Uppvärmning	603 904	558 434
Vatten	47 751	42 651
Sophämtning	23 425	22 425
Grovsopor	0	1 881
Fastighetsförsäkring	39 657	38 749
Kabel-tv	31 964	31 248
Fastighetsskatt	27 940	29 760
Kommunal fastighetsavgift	32 968	32 318
	2 042 598	**1 257 501**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier	0	2 194
Förbrukningsmaterial	1 373	2 790
Hemsida	0	462
Administration, kontorsmaterie	1 912	2 147
Möteskostnader	10 684	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	43 924	39 060
Extradeb. ekonomiskförvaltn	4 246	400
Konsultarvoden	0	43 575
Bankkostnader	2 443	2 380
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Trivselkostnader	1 038	12 769
	70 570	**110 727**

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 073 058	11 073 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 073 058**	**11 073 058**
Ingående avskrivningar	-1 846 594	-1 607 941
Årets avskrivningar	-238 653	-238 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 085 247**	**-1 846 594**
Utgående redovisat värde	**8 987 811**	**9 226 464**
Taxeringsvärden byggnader	37 845 000	41 586 000
Taxeringsvärden mark	82 949 000	76 120 000
	120 794 000	**117 706 000**
Bokfört värde byggnader	8 987 811	9 226 464
Bokfört värde mark	6 000 000	6 000 000
	14 987 811	**15 226 464**

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	26 768	26 273
Förutbetald kabel-TV	8 170	7 991
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 527	9 675
Förutbetalt serviceavtal Fastighetsägarna	6 076	6 297
Förutbetald kostnad serviceavtal hiss	5 355	4 230
	56 896	**54 466**

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	0,96 %	2017-04-28	1 333 000	1 333 000
SEB	1,32%	2017-07-28	1 300 000	1 300 000
SEB	0,82%	2016-10-28	1 910 000	1 950 000
			4 543 000	**4 583 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			40 000	40 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	4 933 000	4 933 000
	4 933 000	**4 933 000**

Not 8 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	1 656	2 077
Upplupen kostnad städning	0	9 350
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	7 500
Upplupen kostnad el	4 344	3 073
Upplupen kostnad värme	87 304	77 678
	93 304	**99 678**

Stockholm den 13/6-2017

Stefan Gustafsson
Ordförande

Helena Ziegler
Ledamot

Viveka Wetterberg
Ledamot

Patrick Nilsson
Ledamot

Kristina Kjellberg
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Wachtmaester
Revisor