

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Aspvirket 6

Org.nr 769612-6528



Revis
HKV
~~HKV~~
HKV

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (8-18 kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se

n
RE JS
HR
[Signature]
[Signature]
HK

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Aspvirket 6 i Stockholms kommun förvärvades 2005.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Skönviksvägen 286-288. Fastigheten byggdes 1961 och har värdeår 1961.

Fastigheten är upplåten med äganderätt till föreningen sedan 2005. Föreningen är ett privatbostadsföretag. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme och bergvärme.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 1 741 kvm, varav 1 667 kvm utgör lägenhetsyta och 74 kvm lokalyta. I föreningen finns ett garage och 9 st parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
1 rum och kök: 29 stycken.
2 rum och kök: 2 stycken.
3 rum och kök: 5 stycken.
4 rum och kök: 3 stycken.

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5% av föreningens totala intäkter.

Försäkring är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat vilken sträcker sig fram till 2019. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
OVK	2013
Ny tvättstuga	2012
Dränering hus, baksida	2012

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel hanterar föreningen själva.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-01-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-01-11.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 52 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 17. Antalet medlemmar som avgått under året är 15. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 54. Under året har 11 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

PE JS
HR
HK

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-06-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Annette Forselius	ledamot
Fredrick Bernharth	ledamot
Hans Uhlås	ledamot
Johanna Thorin	ledamot
Johanna Strandberg	ledamot
Maria Frank	ledamot
Robin Elvin	suppleant
Henrik Karlsson	suppleant

Till **revisor** har Jörgen Schumacher valts.

Valberedningen består av Caroline Engslätt och Christian Rosengren.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 6 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2014 är 129 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på 2 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på minskade driftkostnader i form av lägre fjärrvärmekostnader. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

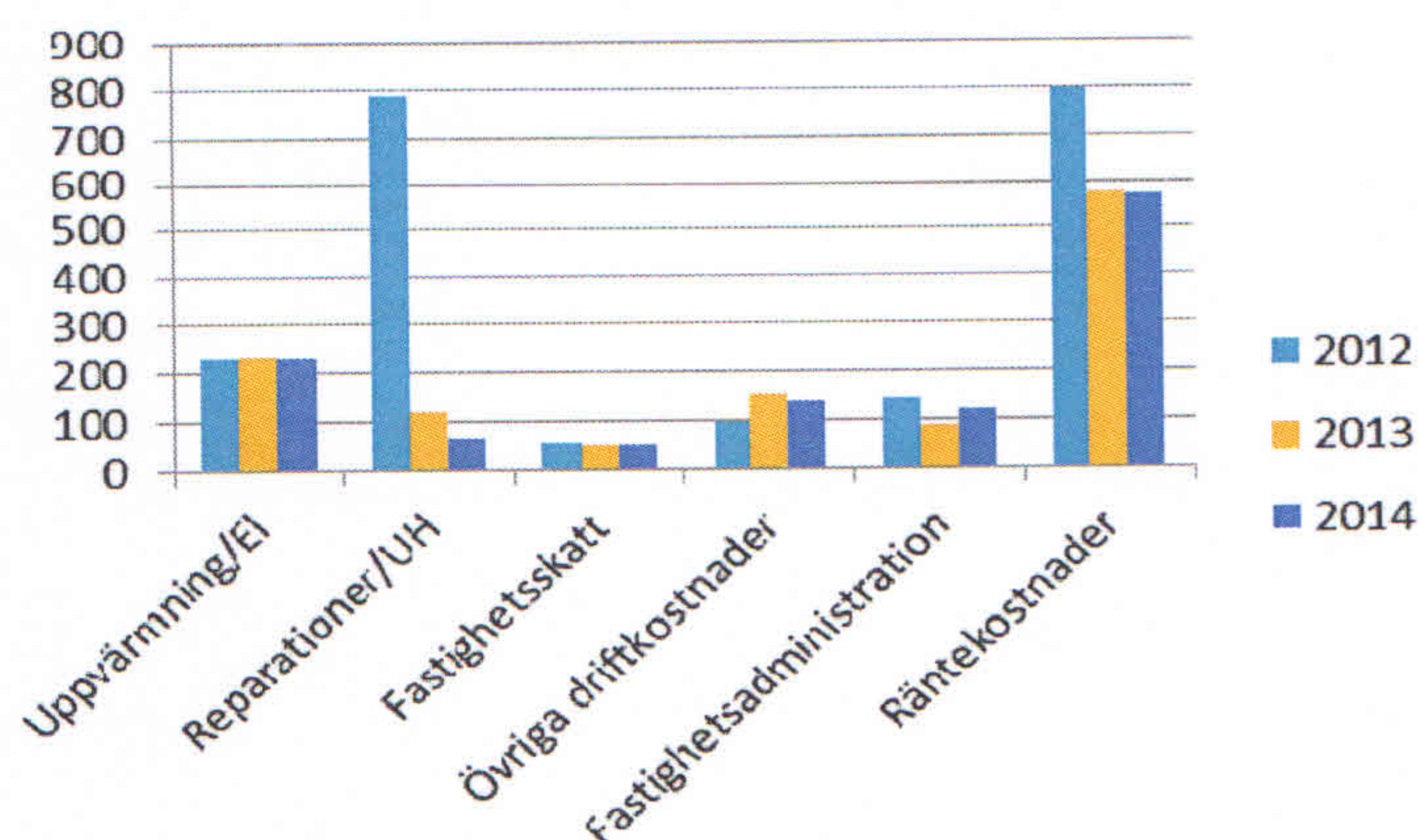
Genomförd åtgärd	Kkr
Ventilationsarbete	2014

Händelser efter räkenskapsåret

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte av tak, hus 286	2016-2017	450 000 kr
Fönster, underhåll Utgår de är av plåt på utsidan	2017	
Ventilationsarbete Pga OVK	2015-2016	

Kostnadsutveckling



PC 95
HR
HR

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2012	2013	2014
Soliditet %	64,76	64,86	65,05
Rörelseresultat, kr	-336 729	2 036	129 234
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 159	826	825
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 087	11 967	11 967
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	23 509	23 509	23 509
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,95	2,87	2,87
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,07	34,88	35,05

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 537 433
Årets resultat	129 233
	<hr/>
	-2 408 200
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	21 852
I ny räkning överföres	-2 430 052
	<hr/>
	-2 408 200

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

2

RC JS
HR
SA
MK

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 491 212	1 497 015
Övriga rörelseintäkter		91 639	686
		<u>1 582 851</u>	<u>1 497 701</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-489 907	-564 243
Övriga externa kostnader	3	-119 780	-85 166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-270 754	-270 753
		<u>-880 441</u>	<u>-920 162</u>
Rörelseresultat		702 410	577 539
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		55	31
Räntekostnader		-573 231	-575 533
		<u>-573 176</u>	<u>-575 502</u>
Resultat efter finansiella poster		129 234	2 037
Årets resultat		129 234	2 037

21

RG JS
HRA
P
HK 3

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4	56 922 015	57 192 768
	<u>56 922 015</u>	<u>57 192 768</u>

Summa anläggningstillgångar

56 922 015 57 192 768

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

62 230 0

Aktuell skattefordran

5 921 572

Övriga fordringar

4 782 16 738

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 31 669 45 085

104 602 62 395

Kassa och bank

649 860 394 502

Summa omsättningstillgångar

754 462 456 897

SUMMA TILLGÅNGAR

57 676 477 57 649 665

M

PK
AK
HK

BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	39 190 000	39 190 000
Yttre fond	740 826	522 306
	<u>39 930 826</u>	<u>39 712 306</u>
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-2 537 434	-2 320 950
Årets resultat	129 234	2 037
	<u>-2 408 200</u>	<u>-2 318 913</u>
Summa eget kapital	<u>37 522 626</u>	<u>37 393 393</u>
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 19 849 230	19 949 410
Övriga skulder	18 500	18 500
Summa långfristiga skulder	<u>19 867 730</u>	<u>19 967 910</u>
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	7 100 180	100 180
Leverantörsskulder	37 488	53 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 148 453	134 251
Summa kortfristiga skulder	<u>286 121</u>	<u>288 362</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 676 477	57 649 665

POSTER INOM LINJEN

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar	<u>20 250 000</u>	<u>20 250 000</u>
	20 250 000	20 250 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

PE
HR
HK

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	200 år	0,5%
---------	--------	------

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Finansiella instrument

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

RE JS
HR
HK

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	1 375 318	1 376 957
	Hyresintäkt lokaler	80 405	77 313
	Hyresintäkter parkering	25 800	28 500
	Överlåtelseavgifter	5 550	11 130
	Pantförskrivningsavgift	4 000	3 115
	Övriga sidointäkter	138	0
		<u>1 491 211</u>	<u>1 497 015</u>

Not 2	Driftskostnader	2014	2013
	Fastighetsel	106 140	73 778
	Fjärrvärme	127 917	163 897
	Vatten	29 618	41 302
	Reparationer och underhåll	69 161	120 365
	Sophämtning	29 955	26 588
	Kabel tv	8 308	8 309
	Fastighetsskatt	51 983	51 710
	Försäkring	23 589	22 371
	OVK besiktning	0	13 800
	Städ	18 522	12 580
	Snöröjning	20 137	25 876
	Övriga driftskostnader	4 577	3 667
		<u>489 907</u>	<u>564 243</u>

Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Kameral förvaltning, grundavta	54 076	58 750
	Kameral förvaltning från tidigare förvaltare	20 747	0
	Konsultarvoden	6 250	2 783
	IT-tjänster	269	748
	Bankkostnader	1 867	2 823
	Kostnader för medelmsmöten	2 050	1 293
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	1 676	8 769
	Överlåtelse/pantsättningskostnader	22 684	0
	Revisionsarvode	10 125	10 000
	Inkasso/betalningsföreläggande	36	0
		<u>119 780</u>	<u>85 166</u>

BB JS
HR
AA
HK

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	59 088 021	59 088 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 088 021	59 088 021
Ingående avskrivningar	-1 895 253	-1 624 500
Årets avskrivningar	-270 754	-270 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 166 007	-1 895 253
Utgående redovisat värde	56 922 014	57 192 768
Redovisat värde byggnader	51 984 515	52 255 268
Redovisat värde mark	4 937 500	4 937 500
	56 922 015	57 192 768
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	21 852 000	21 852 000
varav byggnader:	12 746 000	12 746 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäk	2014-12-31	2013-12-31
Förutbet försäkringspremier	15 775	15 669
Förutbetald kabel tv	2 074	2 077
Hysesfodran	13 820	13 820
Förutbetald förvaltningsarvode	0	13 519
	31 669	45 085

Not 6 Eget kapital

	insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets beslut av	39 190 000	0	522 306	-2 320 950	2 037
Årets vinst	0	0	218 520	-216 484	-2 037
Belopp vid årets utgång	39 190 000	0	740 826	-2 537 434	129 234
Summa eget kapital					37 522 626

M

PG JS
HR
~~W~~
HK

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Amortering inom 1 år	100 180	0
Amortering inom 2 till 5 år	400 720	400 720
Amortering efter 5 år	19 448 510	19 548 690
	<u>19 949 410</u>	<u>19 949 410</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2014- 12-31
SEB	2015-12-28	2,42		9 749 950
SEB	2015-12-28	4,27	100 180	4 699 460
SEB	2015-12-28	2,42		5 000 000
SEB	2015-10-28	2,56		500 000
Summa:				19 949 410

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	91 252	89 032
Upplupna räntor	3 560	3 582
Upplupen revisionskostnad	10 000	10 000
Upplupen kostnad el och fjärrvärme	32 050	25 428
Övriga upplupna kostnader	11 591	6 209
	<u>148 453</u>	<u>134 251</u>

Stockholm 2015-05-21


Annette Forselius


Hans Uhlås

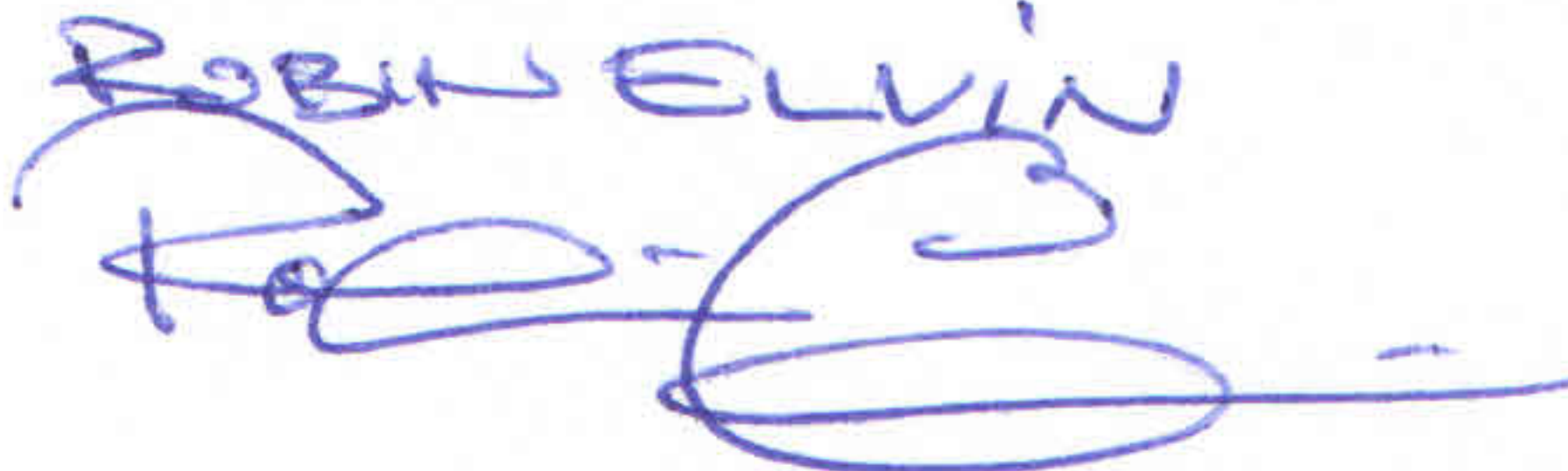

Fredrick Bernharth


Maria Frank

Johanna Thorin


Henrik Rydberg


Johanna Strandberg


ROBIN ELVIN

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2015.



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aspvirket 6

Org. nr 769 612-6528

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aspvirket 6 för år 2014.

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 rätt visande 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 årsredovisningen, 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 den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



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 Bostadsrättsföreningen Aspvirket 6 för år 2014.

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

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 bostadsrättslagen.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stocksund den 25 maj 2015



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor