

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Åsens Oas

Org.nr 769610-3410



J
H
F. D. C. *[Signature]*
[Signature]

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Adress: Inteckningsvägen 83, 129 31 Hägersten

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Handwritten signatures and initials, including a large 'J' and 'AI'.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Lånekassan 3 i Stockholms kommun förvärvades 2013-05-29.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Inteckningsvägen 79-85. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1945.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 1 146 kvm, varav 1 146 kvm utgör lägenhetsyta och 0 kvm lokalyta. I föreningen finns 8 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
18 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök

Av dessa lägenheter är 20 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan/teknisk besiktning har föreningen upprättat år 2013 som en del av ekonomisk plan.

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med ABC Fastighetstjänst.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-14 hos Bolagsverket och föreningen gjorde en ny ekonomisk plan i och med ombildningen 2013-05-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2004-01-14.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 24 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 1. Antalet medlemmar som avgått under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 23. Under året har 1 överlåtelse skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 4 bostadshyresgäster.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-06-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Torstensson	ledamot/Ordf
Lotta Pettersson	ledamot/Sekr.
Per Dahlin	ledamot/Kassör
Anders Hansson	ledamot/
Emil Klinta	ledamot/
Bo Andersson	suppleant
Marianne Stålklinga	suppleant

Till **revisor** har Andreas Wassberg, Deloitte Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Christer Arvidsson och Martin Wimbor varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 4 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

Föreningen har under året blivit granskad av Miljöförvaltningen samt genomfört en OVK besiktning.

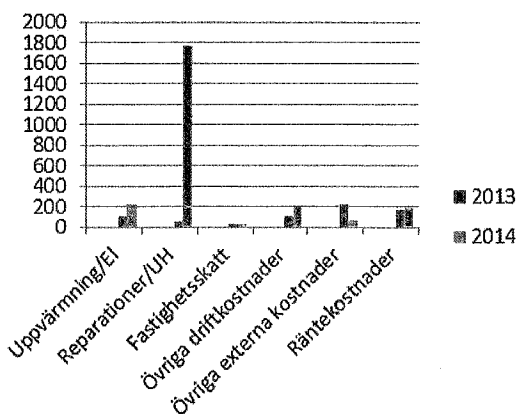
Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

- Avtal med Fastighetsägarna.

Föreningens resultat för år 2014 är - 1 780 Kkr, Föreningens resultat år 2013 var -316 Kkr. Eftersom föreningen endast var verksam under 7 månader 2013 är det svårt att göra en jämförelse mellan åren. En stor anledning till årets förlust är att föreningen renoverat fönster samt entrétrappor för en kostnad av 1 359 Kkr.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens enskilt största kostnadspost är reparationer och underhåll.

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

Genomförd åtgärd	År
Fönsterrenovering	2014
Renovering av entrétrappor	2014
OVK	2014
Sopkärl	2014

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 500 tkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % 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.
Ventilation	2014-	104
Balkonger	2015	
Tvättstuga	2016	120

Flerårsöversikt

	2014	2013
Nettoomsättning, kr	861 204	474 036
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 780	-316
Soliditet, %	72,82%	70,86%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	572	572
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 068	8 068
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	20 417	20 417
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,38%	4,43%
Fastighetens belåningsgrad, % *	29,14%	28,95%

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	-339 613
Årets resultat	-1 780 207
	<hr/>
	-2 119 820
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	46 200
Ur yttre fond disponeras	-69 300
I ny räkning överföres	-2 096 720
	<hr/>
	-2 119 820

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

L
A
F. J.
[Signature]

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	861 204	474 036
		<u>861 204</u>	<u>474 036</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 224 443	-297 082
Övriga externa kostnader	3	-67 824	-226 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-177 103</u>	<u>-103 049</u>
		-2 469 370	-626 439
Rörelseresultat		-1 608 166	-152 403
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 771	6 214
Räntekostnader		<u>-182 812</u>	<u>-170 324</u>
		-172 041	-164 110
Resultat efter finansiella poster		-1 780 207	-316 513
Årets resultat		-1 780 207	-316 513

JT
H
P.D.
EK
R

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	26 390 069	26 563 401
Inventarier, verktyg och installationer	5	58 299	0
		<u>26 448 368</u>	<u>26 563 401</u>
Summa anläggningstillgångar		26 448 368	26 563 401
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	5 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	24 801	31 064
		<u>24 801</u>	<u>36 289</u>
Kassa och bank		489 505	2 129 474
Summa omsättningstillgångar		514 306	2 165 763
SUMMA TILLGÅNGAR		26 962 674	28 729 164

25
MÅK
R.D.
Håk

BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 201 282	21 201 282
Yttre fond	23 100	0
	<u>21 224 382</u>	<u>21 201 282</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-339 613	0
Årets resultat	-1 780 207	-316 513
	<u>-2 119 820</u>	<u>-316 513</u>
Summa eget kapital	<u>19 104 562</u>	<u>20 884 769</u>
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	7 689 199	7 689 199
Summa långfristiga skulder	<u>7 689 199</u>	<u>7 689 199</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	29 713	22 953
Aktuell skatteskuld	29 208	29 982
Övriga skulder	0	1 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 992	101 148
Summa kortfristiga skulder	<u>168 913</u>	<u>155 196</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 962 674	28 729 164

POSTER INOM LINJEN**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckningar	10 188 024	10 188 024
	<u>10 188 024</u>	<u>10 188 024</u>

Ansvarsförbindelser

Inga


Inga



KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 608 166	-152 403
Avskrivningar	177 103	103 049
Erhållen ränta mm	10 771	6 214
Erlagd ränta	-182 812	-170 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 603 104	-213 464
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	11 488	-36 289
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	6 760	22 953
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	6 957	132 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 577 899	-94 557
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-26 666 450
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-62 070	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 070	-26 666 450
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	21 201 282
Upptagna långfristiga lån	0	7 689 199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	28 890 481
Förändring av likvida medel	-1 639 969	2 129 474
Likvida medel vid årets början	2 129 474	0
Likvida medel vid årets slut	489 505	2 129 474

LJ



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 100 år 1%
Inventarier 10 år 10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 217 kr per lägenhet.

Kassaflödesanalys

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

Personal

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

J

A
EK
B.D.
C.M.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	545 292	298 901
	Hyresintäkter bostäder	261 240	143 887
	Hyresintäkter p-platser	42 750	25 200
	Kabel-TV	10 368	6 048
	Övriga intäkter	1 554	0
		<hr/> 861 204	<hr/> 474 036
Not 2	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	29 281	6 750
	Städ	22 761	16 614
	Yttre skötsel	4 875	13 587
	Fastighetsel	15 790	8 874
	Uppvärmning	207 296	96 303
	Vatten	21 110	13 249
	Sophämtning	30 953	15 468
	Reparation och underhåll	1 763 493	55 842
	Fastughetsavgift	29 208	29 982
	Fastighetsförsäkring	15 294	9 269
	Tomträttsavgäld	49 150	23 200
	Övrigt	35 232	7 944
		<hr/> 2 224 443	<hr/> 297 082
Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Kostnad försäljning/upplåtelse lägenheter	0	181 700
	Ekonomisk förvaltning	41 291	27 295
	Revision	15 000	15 000
	Övrigt	11 533	2 313
		<hr/> 67 824	<hr/> 226 308

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	26 666 450	0
Inköp	0	26 666 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 666 450	26 666 450
Ingående avskrivningar	-103 049	0
Årets avskrivningar	-173 332	-103 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-276 381	-103 049
Utgående redovisat värde	26 390 069	26 563 401
Redovisat värde byggnader	17 056 811	17 230 143
Redovisat värde mark	9 333 258	9 333 258
	26 390 069	26 563 401

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet: varav byggnader:	15 400 000 10 000 000	13 200 000 7 800 000
--	--------------------------	-------------------------

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
Inköp	62 070	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 070	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 771	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 771	0
Utgående redovisat värde	58 299	0

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	7 184	6 541
Kabel-TV	3 267	3 267
Tomträttsavgäld	14 350	11 600
Ekonomisk förvaltning	0	9 656
	24 801	31 064

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	19 457 432	1 743 850			-316 513
Resultatdisp. enl. beslut av fg. Års stämma			23 100	-316 513	316 513
Årets förlust					-1 780 207
Belopp vid årets utgång	19 457 432	1 743 850	23 100	-339 613	-1 780 207

25
M
R.D.
[Handwritten signatures]

←

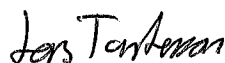
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Amortering efter 5 år	7 689 199	7 689 199
		<u>7 689 199</u>	<u>7 689 199</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014- 12-31
SEB	2015-05-28	2,48		1 212 683
SEB	2018-05-28	2,88		1 212 683
SEB	2015-05-28	1,97		1 212 683
SEB	2016-05-28	2,06		2 051 150
SEB	2015-11-28	2,48		2 000 000
			0	7 689 199

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Upplupna räntekostnader	3 026	3 430
	Förutbetalda hyror och avgifter	46 036	45 735
	Fjärrvärme	34 264	30 277
	EI	4 076	3 688
	Övriga upplupna kostnader	22 590	18 018
		<u>109 992</u>	<u>101 148</u>

Stockholm 2015-04-02



Lars Torstensson



Lotta Pettersson



Per Dahlin



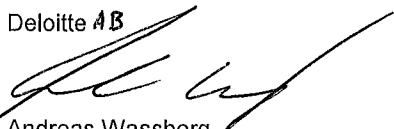
Anders Hansson



Emil Klinta

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4-2015

Deloitte AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åsens Oas
Organisationsnummer 769610-3410

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Brf Åsens Oas 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Åsens Oas finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Åsens Oas 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

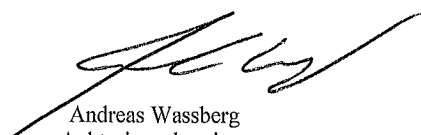
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Östersund den 22 april 2015
Deloitte AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor