

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Askungen Fredhäll

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under 2015.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2010-05-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Räit Joandi	Ordförande
Nils Christian Blomberg	Ledamot
Carl Lennart Pernberg	Ledamot
Rolf David Witt	Ledamot

Linda Dalström	Suppleant
Elin Forsgren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Räit Joandi.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Lindblom	Ordinarie Extern	Gefle Revisorerna
---------------	------------------	-------------------

Handwritten signatures and initials:
JA, RW, CB, M, and a large signature.

Valberedning

Kerstin Oddsdotter
Madelaine Wergeman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-27.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Balen 1		Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 001 m², varav 2 584 m² utgör lägenhetsyta och 417 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stockholm Stad (Utbildningsförvaltningen). Andrahandsuthyrning till Pyslingen Förskolor och skolor AB	336 m ²	2015-12-31
Protillator AB (uppsagd from 1 maj 2014)	26 m ²	2014-04-30
Redwood Workshop	55 m ²	2017-07-31

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2020.
Underhållsplanen uppdaterades 2014.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ventilationsarbeten	2012
Stamspolning	2011
Fasadrenovering	2010

JE
Kaw
Ry
CB
M

Planerat underhåll	År
Målning plåtdetaljer tak	2015
Renovering/nya entrédörrar	2015
Värmeundercentral (VUC)	2015
Byggnation av föreningslokal	2015
Reparation av hissar	2015
Portkodssystem	2015
Renovering/utbyte av ventilation lokalhyresgäst	2015
Putsning stengolv	2015
Målning av fönster	2016
Ventilation lägenheter (OVK)	2017
Målning av gavelfönster	2018
Energideklaration	2019
Utbyte av maskinpark i tvättstugor	2020
Målning trapphus, väggar och tak	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem
Städning	Anders Lindberg Städservice AB
Teknisk Förvaltning	Driftia
Ekonomisk Förvaltning	SBC – Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

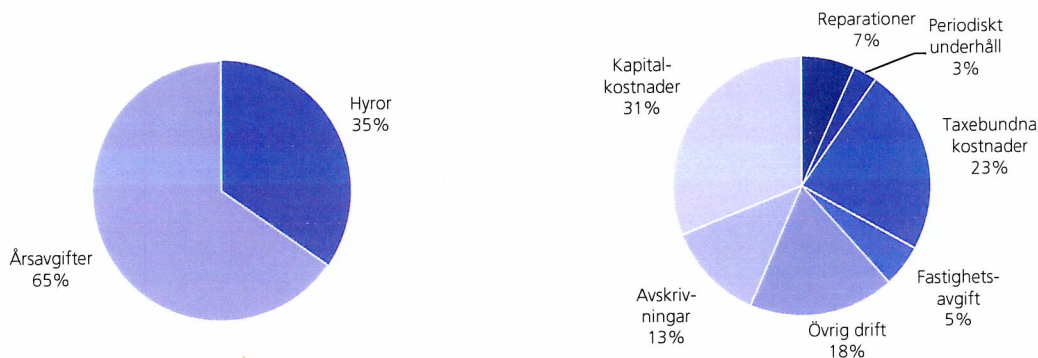
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	909 499	569 885
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 313 133	2 336 534
Finansiella intäkter	1 671	1 789
Minskning korta fordringar	47 806	0
Ökning av korta skulder	0	110 495
	2 362 610	2 448 818
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 236 915	1 288 182
Finansiella kostnader	677 103	730 304
Ökning av korta fordringar	0	7 166
Minskning av föreningens lån	83 552	83 552
Minskning av korta skulder	129 270	0
	2 126 839	2 109 203
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 145 270	909 499
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	235 771	339 615

I kassan ingår föreningens klientmedel

Handwritten signatures and initials:
Ry
Rw CB
M

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under året har fyra lägenheter sålts och en lägenhet har varit uthyrd i andrahand.

Under våren installerades säkerhetsdörrar i 24 lägenheter samt 3 st i förskolan. I samband med det utfördes målningsarbeten i trappuppgångarna och entréhallarna.

Under våren påbörjade styrelsen upphandling för utbyte av värmeundercentralen (VUC) med hjälp av konsultfirman Driftteknik & Inomhusklimat AB. Arbetet med detta har under våren styrts om till SBC som projektledare.

Styrelsen beslöt efter kontakt med föreningens förvaltare Driftia att under 2014 endast göra ett mindre VUC- arbete genom att byta vissa slitna komponenter i undercentralen och att göra själva VUC- bytet 2015.

Styrelsen har under året även tagit in offerter för nya entré- och gårdsdörrar samt nya portkodslås.

Den lokal i 7:ans källare som görs om till föreningslokal revs under hösten ur och fuktkontrollerades. Inga fuktproblem konstaterades. Lokalen färdigställs under våren 2015.

Under hösten monterade DM Tak AB snörasräcken på taken och trasiga takpannor samt rutten takläkt byttes. Våren 2015 slutförs takförbättringsarbetena med underarbete och målning av takplåtarna.

Ventilationsfirman Franska Bukten AB har undersökt och lämnat offert för att åtgärda de bullerproblem i förskolans lokaler som Miljö- och Hälsoskydds nämnden har noterat vid inspektion. Kostnaden för dessa myndighetsbeordrade åtgärder ligger på Stockholms Stad, som hyr ut lokalerna för förskoleverksamhet till Pyslingen Förskolor och Skolor AB.

Föreningens nya hemsida brfaskungen.se med information till medlemmar, mäklare och myndigheter lanserades under hösten.

Händelser efter året

Den lokal i 7:ans källare som görs om till föreningslokal, kommer att färdigställas under våren 2015.

Takförbättringsarbeten med underarbete och målning av takplåtarna kommer att utföras under våren.

Planerat utbyte av värmeundercentral (VUC).

Planerat utbyte av entré- och gårdsdörrar samt nya portkodslås.

Reparation av ventilationsanläggning som lokalhyresgäst nyttjar.

Reparation av hissar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 58st

Förändring från föregående år: -1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	595	595	595	595
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 735	1 817	1 833	1 759
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 179	9 212	9 245	9 293
Elkostnad/m ² totalyta	16	20	21	23
Värmekostnad/m ² totalyta	115	137	139	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	20	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	226	244	278	297
Soliditet (%)	63	63	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	130	49	54	-183
Nettoomsättning (tkr)	2 313	2 331	2 338	2 305

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 584 m² bostäder och 417 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	129 691
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 795 296
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-278 260
summa ansamlad förlust	-2 943 865

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-2 943 865**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 313 081	2 331 275
Övriga rörelseintäkter	Not 2	52	5 259
		2 313 133	2 336 534
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-349 077	-336 230
Driftkostnader	Not 4	-735 051	-792 818
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 885	-100 771
Personalkostnader	Not 6	-56 902	-58 363
Avskrivningar	Not 7	-271 095	-271 095
		-1 508 010	-1 559 277
RÖRELSERESULTAT		805 123	777 257
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 671	1 789
Räntekostnader		-677 103	-730 304
		-675 432	-728 515
ÅRETS RESULTAT		129 691	48 742

JP
Ry
CB
Ren M

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	63 187 410	63 458 505
	63 187 410	63 458 505
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	63 187 410	63 458 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	28	0
SBC Klientmedel i SHB	1 110 792	0
Övriga fordringar	116 443	140 069
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	0	24 209
	1 227 264	164 278
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 10		
Kortfristiga placeringar	67 114	67 114
	67 114	67 114
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	34 478	34 366
SBC klientmedel i SHB	0	875 133
	34 478	909 499
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 328 855	1 140 891
SUMMA TILLGÅNGAR	64 516 265	64 599 395

Handwritten notes:
 JS CB
 Rew 10/11
 M

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		42 553 501	42 553 501
Fond för yttre underhåll	Not 12	936 339	658 079
		43 489 840	43 211 580
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-3 073 556	-2 844 039
Årets resultat		129 691	48 742
		-2 943 865	-2 795 296
SUMMA EGET KAPITAL		40 545 975	40 416 284
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	23 212 880	23 296 432
		23 212 880	23 296 432
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	83 552	83 552
Leverantörsskulder		89 526	67 101
Skatteskulder		226 974	243 580
Övriga kortfristiga skulder		0	25 982
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	357 358	466 464
		757 410	886 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 516 265	64 599 395
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	24 670 000	24 670 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Ran JP CB
KJ
M

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 509 929	1 509 929
	Hyror bostäder	52 392	52 392
	Hyror lokaler	750 760	768 954
		2 313 081	2 331 275
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	51	46
	Övriga intäkter	1	5 213
		52	5 259

Handwritten notes:
 JW
 JS
 12/13
 CKB
 M

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 674	56 135
	Fastighetsskötsel beställning	11 103	18 618
	Städning entreprenad	49 297	47 928
	Städning enligt beställning	890	0
	Hissbesiktning	2 125	2 063
	Myndighetstillsyn	6 020	4 750
	Gemensamma utrymmen	900	250
	Gård	4 324	14 552
	Förbrukningsmateriel	1 909	9 459
	Brandskydd	1 385	0
		135 627	153 755
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	14 732
	Brf Lägenheter	14 032	0
	Lokaler	2 947	0
	Förskola	844	0
	Tvättstuga	0	4 261
	Sophantering/återvinning	12 907	3 420
	Källare	7 083	0
	Entré/trapphus	16 900	0
	Lås	0	17 008
	VVS	5 139	5 514
	Elinstallationer	0	25 624
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 160
	Hiss	47 292	32 805
	Tak	14 313	0
	Fönster	0	16 750
	Mark/gård/utemiljö	25 000	0
		146 457	126 274
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	7 500	0
	Sophantering/återvinning	0	16 200
	Entré/trapphus	2 500	40 000
	Tak	56 994	0
		66 994	56 200
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	349 077	336 230

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	47 628	58 373
	Värme	346 258	410 228
	Vatten	48 734	59 120
	Sophämtning/renhållning	61 942	59 007
	Grovsopor	5 125	8 990
		509 687	595 718
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 918	32 359
	Kabel-TV	65 812	51 401
		111 730	83 760
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	113 634	113 340
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	735 051	792 818

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	1 111	148
	Inkassering avgift/hyra	6 875	0
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	250	12 313
	Styrelseomkostnader	0	168
	Fritids och Trivselkostnader	0	2 188
	Förvaltningsarvode	73 291	74 216
	Administration	1 003	1 732
	Korttidsinventarier	2 673	4 925
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 680	5 080
		95 885	100 771

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 496	45 199
	Sociala kostnader	12 406	13 164
		56 902	58 363

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	192 018	192 018
	Förbättringar	79 077	79 077
		271 095	271 095

Handwritten notes:
Ren JP CVB
Ry M

Not 8		BYGGNADER OCH MARK		2014	2013	
Akkumulerade anskaffningsvärden						
Vid årets början				65 265 447	65 265 447	
Utgående anskaffningsvärde				65 265 447	65 265 447	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan						
Vid årets början				-1 806 942	-1 535 847	
Årets avskrivningar enligt plan				-271 095	-271 095	
Utgående avskrivning enligt plan				-2 078 037	-1 806 942	
Planenligt restvärde vid årets slut				63 187 410	63 458 505	
I restvärdet vid årets slut ingår mark med				21 898 350	21 898 350	
Taxeringsvärde						
Taxeringsvärde byggnad				29 318 000	29 318 000	
Taxeringsvärde mark				26 334 000	26 334 000	
				55 652 000	55 652 000	
Uppdelning av taxeringsvärde						
Bostäder				49 400 000	49 400 000	
Lokaler				6 252 000	6 252 000	
				55 652 000	55 652 000	
Not 9		FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2014-12-31	2013-12-31	
Försäkring				0	11 078	
Kabel-TV				0	13 131	
				0	24 209	
Not 10		KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
	Nominellt värde					
Nordea International Fond	67 114			67 114	80 722	67 114
				67 114	80 722	67 114

*Rm JP
CB
R7
m*

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	42 553 501	0	0	42 553 501
Fond för yttre underhåll	936 339	278 260	0	658 079
S:a bundet eget kapital	43 489 840	278 260	0	43 211 580
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 073 556	-278 260	48 742	-2 844 039
Årets resultat	129 691	129 691	-48 742	48 742
S:a ansamlad förlust	-2 943 865	-148 569	0	-2 795 296
S:a eget kapital	40 545 975	129 691	0	40 416 284

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	658 079	379 819
Reservering enligt stadgar	278 260	278 260
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	936 339	658 079

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	3,50 %	7 658 708	7 658 708	2015-04-15
Nordea	2,60 %	7 658 708	7 658 708	2015-09-16
Nordea	1,50 %	7 979 016	8 062 568	2016-08-20
Summa skulder till kreditinstitut		23 296 432	23 379 984	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-83 552	-83 552	
		23 212 880	23 296 432	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 878 672 kr.

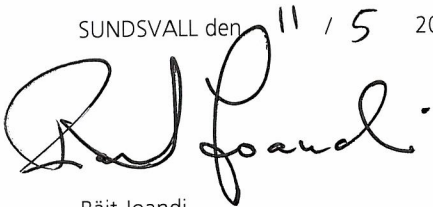
JP
AK
CB
RZ
M

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
El	0	5 240
Värme	0	58 035
Sophämtning	0	1 001
Extern revisor	0	11 000
Ränta	65 740	90 325
Förutbetalda avgifter o hyror	291 618	300 863
	357 358	466 464

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 11 / 5 2015



Rait Joandi
Ordförande



Nils Christian Blomberg
Ledamot

Carl Lennart Pernberg
Ledamot



Rolf David Witt
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2015



Mats Lindblom
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Askungen Fredhäll

Org.nr 769605-7731

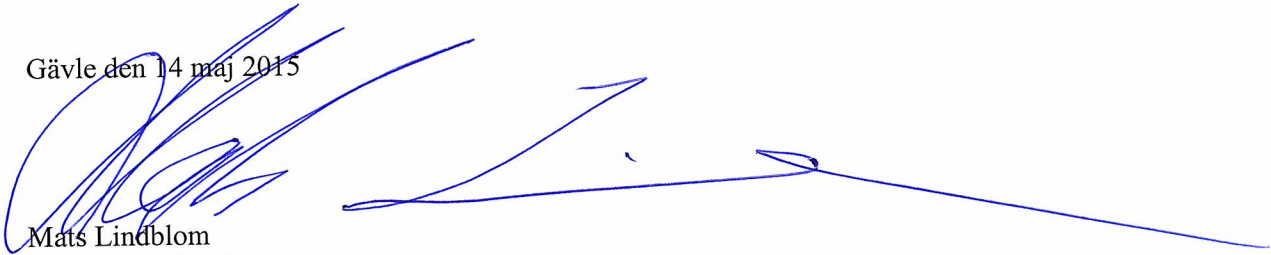
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Askungen Fredhäll för räkenskapsåret 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle den 14 maj 2015


Mats Lindblom
Auktoriserad revisor