

brf askrikegatan 15

Årsredovisning för BRF Askrikegatan 15

769603-4524

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Askrikegatan 15 får härmed avge årsredovisning för år 2014.

Förvaltningsberättelse

Föreningen

Föreningen bildades november 1998 och klassificeras som äkta bostadsrättsförening. Nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket september 2003.

Fastigheten

Fastigheten Verkstadsklubben 38, med adress Askrikegatan 15, Stockholm, förvärvades november 1999. Fastigheten innehåller 18 lägenheter.

Huset anses vara av särskild betydelse av kulturella, historiska och miljömässiga skäl och är kulturklassat. Detta innebär att ingrepp i fastigheten skall göras med varsamhet utifrån dessa värden. Styrelsens medgivande krävs före eventuella ingrepp i lägenheterna.

Åtgärder under 2014

Omläggning av yttertak samt ny gesimsränna i koppar. Fasadrenovering och målning samt renovering av samtliga fönster, balkongdörrar och nya balkongfronter. Nytt tätskikt på terrassgolv och piskbalkong. OVK genomfördes under hösten.

Kommande åtgärder under 2015

Förbättring av gräsytor och eventuella nyplanteringar. Värmekablar i stuprör för att förhindra isbildning och sprickor i desamma.

Tidigare år har följande investeringar och reparationsarbeten genomförts:

- 2013 Byte av radiatorventiler och injustering av värmen. Sotning samtliga eldstäder.
- 2012 Brandskyddskontroll av eldstädernas rökkanaler.
- 2011 Renovering av port och entré.
Samtliga stammar i huset högtrycksspolades och installation av avfallskvarnar i 9 lägenheter har skett.
- 2010 Rensning av imkanaler och sotning av eldstäder genomfördes.
- 2009 I fastighetens utomhusentré målades tak, väggar och pelare. Hissen renoverades invändigt.
- 2008 Obligatorisk energideklaration utförd av Anticimex gjordes
- 2008 Nytt torkskåp och tumlare installerades
- 2006 OVK genomfördes
- 2004 Nya balkongplattor
- 2003 Utvändig målning av samtliga fönster och dörrar, delvisa förbättringar 2008
- 2003 Ombyggnad av lokal till lägenhet
- 2001 Yttertak omlagt och därefter förbättrat år 2006
- 2001 Trapphusets väggar och tak målades
- 2001 Genomgripande anläggningsarbeten i trädgården
- 2000-1 Stambyte i kök, badrum och toaletter samt nya elstigare.
Ny eldragning i samtliga lägenheter. Gasledningarna togs bort

Medlemmar och hyresgäster

Antalet medlemslägenheter är 17 st och antal hyresrätter är 1 st.
Antalet uthyrda garage är 4 st och 3 st parkeringsplatser.

Under året har en överlåtelse skett. Lgh 1101 överläts till Staffan Wigelius, som föreningen har godkänt som medlem.

EW

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 12% fr o m 1 juli 2014.

Pant- och överlåtelseavgift tas ut enligt stadgar. Pantsättningsavgift 1% debiteras pantsättaren. Överlåtelseavgiften, 2,5% av gällande prisbasbelopp, debiteras köparen.

Styrelsens sammanfattning:

Marie Louise Palmstierna	ordinarie ledamot och ordförande
Inez Gidlöf	ordinarie ledamot och kassör
David Petersson	ordinarie ledamot
Ingemar Albertsson	ordinarie ledamot
Caroline Hamilton	suppleant (t o m 6 maj)
Evalena Kinnmark	suppleant
Caroline Claus	suppleant (t o m 28 april)
Staffan Wigelius	suppleant (fr o m 6 maj)

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2014.

Arvoden

Inga arvoden har utgått till styrelseledamöter eller suppleanter. Föreningen har ej haft några anställda.

Förvaltning

Fastighetsskötseln har utförts av Dehléns Bygg & Fastighetservice.
Ekonomisk förvaltning har skötts av Botema Fastighets AB.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.
Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.
Vår- och höststädning har utförts av föreningens medlemmar.
Trappstädning utfördes av Väsby Fastighets Städ AB.
Snöröjning ombesörjdes av H C Trädgård AB.

Lån

I samband med tak och fasadrenoveringen upplånades 4.500.000 kr.
Efter årets amorteringar på 84.240. kronor kvarstår lån på totalt 6.127.825 kronor.

ky

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	854	799	784	802	844
Res efter fin poster (tkr)	-4 520	-2	28	-106	-13
Årsavgiften per kvm (kr)	736	678	661	670	661
Soliditet (%)	65	89	89	88	72

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 952 139
årets förlust	-4 519 661
	-6 471 800
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 471 800

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



Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	850 653	795 928
Övriga intäkter	2	3 390	2 860
		854 043	798 788
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 918 201	-396 303
Driftskostnader	4	-154 849	-131 446
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-65 439	-73 236
Av- och nedskrivningar	6	-144 919	-144 919
		-5 283 408	-745 903
Rörelseresultat		-4 429 365	52 885
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 312	-54 762
		-90 296	-54 757
Resultat efter finansiella poster		-4 519 661	-1 872
Resultat före skatt		-4 519 661	-1 872
Årets resultat		-4 519 661	-1 872

av

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 358 905	17 503 824
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Pågående arbete tak och fasad		0	116 938
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		31	15
Skattefordringar		607	458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 051	18 695
		19 689	19 168
<i>Kassa och bank</i>		560 198	464 001
Summa omsättningstillgångar		579 887	600 107
SUMMA TILLGÅNGAR		17 938 792	18 103 931

by

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 283 664	13 283 664
Upplåtelseavgift		4 235 022	4 235 022
Fond för yttre underhåll		599 393	525 854
		18 118 079	18 044 540
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-1 952 139	-1 876 728
Årets resultat		-4 519 661	-1 872
		-6 471 800	-1 878 600
Summa eget kapital		11 646 279	16 165 940
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 127 825	1 712 065
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 084	104 541
Förutbetalda avgifter och hyror		72 026	69 542
Upplupna kostnader	10	52 578	51 843
Summa kortfristiga skulder		164 688	225 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 938 792	18 103 931
Ställda säkerheter		7 000 000	2 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången under räkenskapsåret 2014, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fastighetsskatt / fastighetsavgift

Föreningen fick nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2013. Dessa gäller fram till år 2016. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var 1 217 kr per lägenhet.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker 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 erhålls eller kommer att erhållas.

Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen har inte tagit ut något arvode.

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader och byggrenovering	1,00
Avfallskvarn	5,00

Fonderingar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Avgift	727 020	669 544
Hyra	36 253	35 784
Garageplats	66 780	63 000
Hyra p_pl ej moms	20 600	27 600
	850 653	795 928

By

Not 2 Övriga intäkter

	2014	2013
Internet	240	240
Kabel-TV	252	250
Övr ersättningar och intäkter	900	600
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 998	1 770
	3 390	2 860

Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Reparation och underhåll	-60 407	-91 239
Markytor, trädgård	-2 458	-11 045
El	-19 478	-20 387
Värme	-217 890	-230 128
Vatten och avlopp	-17 348	-16 955
Sophämtning	-25 081	-23 056
Källsortering	- 3 955	-3 453
Fasad och takrenovering	-4 571 584	0
	-4 918 201	-396 303

Not 4 Driftskostnader

	2014	2013
Städning	-11 303	-12 000
Obl besiktningskost OVK, hiss	-12 935	-1 140
Hisservice	-5 150	-3 442
Övriga fastighetskostnader	-10 610	-10 466
Sotning	-4 234	0
Fastighetsförsäkring	-19 813	-18 618
Kabel-tv	-2 992	-2 990
F-skötsel	-54 448	-45 198
Fastighetsskatt	-27 036	-26 910
Snöröjning	-6 328	-10 682
	-154 849	-131 446

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2014	2013
Porto	-290	-240
Revisionsarvoden	-10 000	-8 000
Fastighetsförvaltning	-29 313	-29 280
Möteskostnader	-13 607	-11 027
Konsultarvoden	-4 413	-15 025
Bankkostnader	-2 866	-4 656
Föreningsavg, avdragsgilla	-4 950	-5 008
	-65 439	-73 236

Ray

Not 6 Avskrivningar

	2014	2013
Byggnad och byggnadsrenovering	138 800	138 800
Avfallskvarn	6 119	6 119
	144 919	144 919

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början- byggnad	9 883 523	9 883 523
Vid årets början- byggnadsrenovering	4 000 023	4 000 023
Vid årets början- mark	5 485 040	5 485 040
Utgående anskaffningsvärde	19 368 586	19 368 586
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 877 000	-1 738 200
Årets avskrivningar enligt plan	-138 800	-138 800
Utgående avskrivning enligt plan	-2 015 800	-1 877 000
Planenligt restvärde vid årets slut	17 352 786	17 491 586
Taxeringsvärde		
Byggnad	9 968 000	9 968 000
Mark	14 545 000	14 545 000
	24 513 000	24 513 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	24 000 000	24 000 000
Lokaler	513 000	513 000
	24 513 000	24 513 000
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början- avfallskvarn	30 595	30 595
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	30 595	30 595
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-18 357	-12 238
Årets avskrivningar enligt plan	-6 119	-6 119
	-24 476	-18 357
Planenligt restvärde vid åter slut	6 119	12 238
Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark		
Byggnader, byggnadsrenovering och mark	17 352 786	17 491 586
Avfallskvarn	6 119	12 238
	17 358 905	17 503 824

bg

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 283 664	4 235 022	525 854	-1 876 728	-1 872
Disp av föreg. års resultat				-1 872	-1 872
Förändring under året			73 539	-73 539	-4 519 661
	13 283 664	4 235 022	599 393	-1 952 139	-4 519 661

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	1,62	3 mån	1 627 825	1 712 065
SEB	1,62	3 mån	2 200 000	0
SEB	1,62	3 mån	1 000 000	0
SEB	1,66	3 mån	1 000 000	0
SEB	1,48	3 mån	300 000	0
			6 127 825	1 712 065
Kortfristig del av långfristig skuld			48 000	118 340



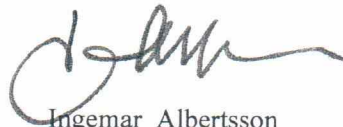
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	1 729	4 504
Förutbetalda hyror & avg	72 026	69 542
Fjärrvärme	25 920	23 815
Fasad och takarbeten	0	12 750
Revisorsarvode	8 000	8 000
Övriga upplupna kostnader	0	2 774
SEB	212	0
El	1 571	0
Botema Fastighets AB	10 894	0
Täv AB	1 189	0
Dehléns Bygg & Fastighetsservice	3 063	0
	124 604	121 385

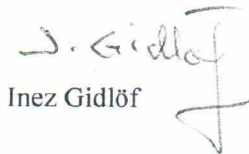
Stockholm den 29 april 2015



Marie Louise Palmstierna
Ordförande



Ingemar Albertsson

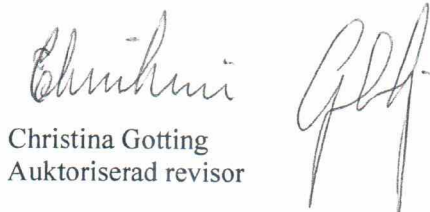


Inez Gidlöf



David Petersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2015.



Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Askrikegatan 15
Org nr 769603-4524

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Askrikegatan 15 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 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.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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 vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

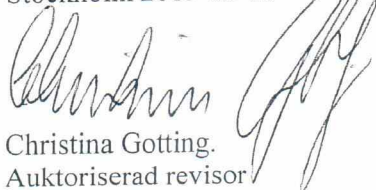
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalande

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

Stockholm 2015-05-05



Christina Gotting.
Auktoriserad revisor