

Bostadsrättsföreningen Asken 17
Org. Nr 769611-9945

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Asken 17

Org. Nr 769611-9945



Räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK
BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Asken 17
Org. Nr 769611-9945

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Asken 17, Birger Jarlgatan 44 i Stockholm, organisationsnummer 769611-9945 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten:

Föreningen förvärvade 2009-04-09 fastigheten Asken 17 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 87 729 954 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Förvärvet av fastigheten skedde genom att förvärva dotterbolaget Den Blinde Excellensen AB, vilket var ägare till fastigheten. Därefter förvärvades fastigheten av dotterbolaget till ett pris understigande marknadsvärdet. Fastigheten redovisas i bostadsrättsföreningen till marknadsvärdet. Mellanskillnaden (övertärdet) mellan marknadsvärdet och förvärvspriset har redovisats som en utdelningsintäkt. Posten aktier i dotterbolag har därefter minskats med övertärdet och har i resultaträkningen kvittats mot den emottagna utdelningen. (Denna redovisning överensstämmer med FAR SRS Uttalande om bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet i aktiebolag.)

Aktierna i Den Blinde Excellensen har därefter nedskrivits till substansvärdet. Den 8/11-10 såldes bolaget till Svenska Standardbolag.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till eget boende och nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlemsinformation:

Föreningen har per 2014-12-31 totalt 27 medlemmar. 2013-12-31 var medlemsantalet 30.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Jan Torlén
Bo Friberg
Lars Forssell
Gunilla Forssell
Alexander Vestin

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-04-10 samt två extra stämmor den 2014-09-11 och 2014-11-13.

Styrelsen har under årets avhållit 5 protokollförda sammanträden. Utöver detta har styrelsen under året haft omfattande mail och telefonkontakt i den löpande skötseln av huset.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Anders Meyer, Grant Thornton AB.

Bostadsrättsföreningen Asken 17
Org. Nr 769611-9945

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till fem lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Asken 17 i Stockholms stad. Markareal för tomten uppgår till 1 087 kvadratmeter. Fastigheten består av 19 st bostadslägenheter samt 6 st lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2480 kvadratmeter och lokalytan till 608 kvadratmeter, totalt 3088 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1928.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2009-03-26 fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 18 517 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 79 200 000 kronor enligt den ekonomiska planen fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	24 800 000	42 000 000	66 800 000
Lokaler	5 800 000	6 600 000	12 400 000
Totalt	30 600 000	48 600 000	79 200 000

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret:

Föreningen har under året företagit en lång rad förberedelser inför kommande byggnation av 4 nya bostäder på vinden. Ett omfattande arbete har lags på att upphandla säkerhetsdörrar i samma stil som ursprungsdörrarna från 1928. Dessa nya dörrar ha hög säkerhetsklass och uppfyller de säkerhetskrav som brandmyndigheterna ställer.

Vidare har målning skett av fönster i gårdshuset i de tre understa våningsplanen. Nya enhetliga dörrmattor har anskaffats till samtliga boende.

Inför sommaren anskaffades nya trädgårdsmöbler samt grill till gården till allmän trivsel och trevnad. Gruppavtal har tecknats med ComHem som innebär att alla får tillgång till fler TV-kanaler inom ramen för månadsavgiften.

I syfte att kunna debitera ut avgifter för de som hyr ut sina lägenheter i andra hand har två extra stämmor hållits för att genomföra stadgeändringar. Injustering och balansering av värmesystemet har skett för att fullt ut kunna dra nytta av installerade termostatventiler.

Tyvärr drabbades en av våra hyresgäster av en omfattande översvämningsskada i anslutning till skyfallslignande regn under sommaren. Föreningen fick betala förhöjd självrisk med 69 000kr i anslutning till detta. Avloppshanteringen i källarplanet har nu byggts om med pumpsystem som i framtiden kommer eliminera denna typ av översvämningar när stadens avloppssystem inte klarar stora vattenflöden.

En ny uteplats har byggts i anslutning till en lägenhet i markplan.

Därutöver har löpande underhåll skett enligt plan.

Nyckeltal:

	2014	2013	2012	2011
Summa Intäkter	2 063 822	1 903 465	2 051 955	2 084 043
Res. efter finansiella poster	-390 536	-569 653	-456 586	-248 404
Balansomslutning	89 092 749	89 446 865	89 020 488	89 270 129
Soliditet	78,4%	78,5%	72,5%	72,8 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	7 467	7 467	10 093	10 093
Genomsnittlig skuldränta	3,38%	3,29%	3,43%	3,29 %
Årsavgift per kvm	264	280	280	280

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-3 557 062 kronor
Årets resultat	-390 536 kronor
Summa	-3 947 598 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	-3 947 598 kronor
----------------------------	-------------------

Avsättning till yttre underhållsfond görs ej då avskrivningarna är större än 0,3% av taxeringsvärdet.

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

RESULTATRÄKNING		2014	2013
Intäkter	Not		
Nettoomsättning	2	2 054 449	1 895 854
Övriga externa intäkter		9 373	7 611
SUMMA INTÄKTER		2 063 822	1 903 465
Kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 395 650	-1 388 798
Personalkostnader		-62 948	-52 826
Avskrivningar		-382 774	-388 384
Summa Rörelsens kostnader		-1 841 372	-1 830 008
RÖRELSERESULTAT		222 450	73 457
Finansiella poster			
Ränteintäkter		14 836	50 921
Räntekostnader		-627 822	-694 031
Summa Finansiella poster		-612 986	-643 110
ÅRETS RESULTAT		-390 536	-569 653

1 th

SA LF
cke

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark		86 644 325	87 024 789
Inventarier		0	2 310
Summa Anläggningstillgångar	4	86 644 325	87 027 099
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	29 273
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	17 674	15 159
Övriga kortfristiga fordringar		2 556	34 933
Summa Kortfristiga fordringar		20 230	79 365
Kassa, Bank och Plusgiro	6	2 428 194	2 340 401
Summa Omsättningstillgångar		2 448 424	2 419 766
Summa Tillgångar		89 092 749	89 446 865

1 QR

SK Jr Ull

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och Skulder

Eget Kapital

Bundet eget kapital

Insatser

70 091 335

70 091 335

Upplåtelseavgifter

3 721 545

3 721 545

Summa Bundet eget kapital

73 812 880

73 812 880

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 557 062

-2 987 409

Årets resultat

-390 536

-569 653

Summa fritt eget kapital

-3 947 598

-3 557 062

Summa Eget Kapital

7

69 865 282

70 255 818

Långfristiga skulder

Reverslån

8

18 517 000

18 517 000

Summa Långfristiga Skulder

18 517 000

18 517 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

156 689

145 141

Skatteskulder

294 113

298 195

Övriga kortfristiga skulder

970

1 032

Förskottsbetalda årsavgifter o hyror

9

143 976

180 770

Upplupna kostn/förutbet. intäkter

10

114 719

48 909

Summa Kortfristiga Skulder

710 467

674 047

Summa Eget kapital och Skulder

89 092 749

89 446 865

Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar

26 017 000

26 017 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

17/12

SK LF
cdl

Kassaflödesanalys

	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-390 536	-569 653
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		
Avskrivningar	+382 774	+388 384
Skatter		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 762	-181 269
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	+59 135	-42 151
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	+36 420	-273 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten	+87 793	-497 369
Investeringsverksamheten		
Investeringar	0	-1 002 839
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 002 839
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	0	-5 000 000
Insatser	0	+2 548 434
Upplåtelseavgifter	0	+3 721 545
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	+1 269 979
Årets kassaflöde	+87 793	-230 229
Likvida medel vid årets början	2 340 401	2 570 630
Likvida medel vid årets slut	2 428 194	2 340 401

1 ch

SK JF ULL

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen följer BFNAR 2009:1 från 1 januari 2014. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningen har beslutat att tillämpa redovisning enligt K2-principen fr.o.m. den 1 januari 2014. Byggnader skrivs av efter en 100-årig avskrivningsplan. Ombyggnad, Balkonger, Fjärrvärmecentral, Bredband skrivs av efter en 50-årig avskrivningsplan. Tvättstuga skrivs av efter en 10-årig avskrivningsplan. Inventarier skrivs av efter en 5-årig avskrivningsplan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Nettoomsättning

	2 014	2 013
Hyror lokaler	1 360 453	1 369 036
Hysesbortfall lokaler	0	-163 548
Årsavgifter	693 996	690 366
Nettoomsättning	2 054 449	1 895 854

Not 3, Övriga externa kostnader

	2014	2013
Elavgifter	46 091	49 890
Uppvärmning	358 594	449 862
Sotning	10 021	0
Sophantering/Renhållning	39 335	35 617
Vatten	39 954	33 278
Hissar service	64 949	47 456
Lokalvård	82 749	121 601
Snöröjning	0	14 109
Förbrukningsinventarier	22 288	11 597
Trädgårdskostnader	6 758	16 438
Förbrukningsmaterial	17 979	23 465
Resekostnader	1 098	2 291
Telefon, post, inkasso	6 822	4 840
Kabel-TV och fibernät	38 944	33 416
Självrisker	69 000	0
Revisionsarvoden	30 388	6 125
Redovisningstjänster	43 315	46 082
Teknisk förvaltning	36 160	32 544
Serviceavgifter branschorgan	13 110	8 888
Bankkostnader	3 190	4 907
Övriga externa tjänster	102 278	64 385
Rep. och underhåll inkl. tvättstuga	177 262	202 729
Fastighetsskatt	147 123	144 260
Försäkringar	38 242	35 018
Summa övriga externa kostnader	1 395 650	1 388 798

14K
SK JF CLK

Not 4, Anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och Mark		
Byggnader	35 969 954	35 969 954
Ingående avskrivningar	-1 693 898	-1 334 234
Årets avskrivningar	-359 664	-359 664
Standardförbättring byggnader	121 726	121 726
Ingående avskrivning standardförbättring	-2 434	0
Årets avskrivning standardförbättring	-2 434	-2 434
Balkonger	506 525	506 525
Ingående avskrivning balkonger	-10 130	0
Årets avskrivning balkonger	-10 130	-10 130
Fjärrvärmecentral	263 750	263 750
Ingående avskrivning fjärrvärmecentral	-5 275	0
Årets avskrivningar fjärrvärmecentral	-5 275	-5 275
Bredband	110 838	110 838
Ingående avskrivning bredband	-2 217	0
Årets avskrivning bredband	-2 217	-2 217
Tvättstuga	7 438	7 438
Ingående avskrivningar tvättstuga	-1 488	-744
Årets avskrivningar	-744	-744
Mark	51 760 000	51 760 000
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader och Mark	86 644 625	87 024 789
Inventarier		
Inventarier	39 600	39 600
Ingående avskrivningar	-37 290	-29 370
Årets avskrivningar	-2 310	-7 920
Utgående planenligt restvärde Inventarier	0	2 310
Utgående planenligt restvärde		
Anläggningstillgångar	86 644 625	87 027 099
Taxeringsvärde:		
	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader	30 600 000	30 600 000
Mark	48 600 000	48 600 000
Totalt	79 200 000	79 200 000

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald Stockholm Vatten	2 945	3 383
Förutbetald försäkring	9 140	7 660
Comhem, kabel-TV	2 762	1 471
Ekonomisk förvaltning jan	2 827	2 645
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	17 674	15 159

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2014-12-31	2013-12-31
Plusgiro	8 656	9 106
Affärskonto	352 587	280 761
Sparkonto	2 066 951	2 050 534
Summa Kassa och Bank	2 428 194	2 340 401

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	70 091 335	3 721 545	-2 987 409	-569 653
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma			-569 653	569 653
Årets resultat				-390 536
Belopp vid årets utgång	70 091 335	3 721 545	-3 557 062	-390 536

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 är 18 517 000 kronor.

Föreningens lån är placerade enligt nedanstående:

Lån 1: 6 500 000 är placerat till en fast ränta av 3,85% fram tills konverteringstidpunkten som är 2015-05-20.

Lånet löper utan amortering fram tills 2019-05-31.

Lån 2: 4 017 000 är placerat till en fast ränta av 1,88 % fram tills konverteringstidpunkten som är 2016-06-30.

Lånet löper utan amortering fram till 2016-06-30.

Lån 3: 8 000 000 är placerat till en fast ränta av 3,1 % fram tills konverteringstidpunkten som är 2017-01-30.

Lånet löper utan amortering fram till 2017-01-30.

Lån 1 är placerade hos Nordea och lån 2 och 3 är placerad hos Stadshypotek.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2015 som inbetalats av medlemmarna under december 2014.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna kostnader fjärrvärme	57 599	0
Beräknad revisionsarvode	22 700	15 000
Upplupet styrelsearvode		0
Upplupna kostnadsräntor	23 856	33 909
Fortum, upplupen el	3 500	0
Derigo, konsult vind	2 237	0
Nitro Consult vind	4 827	0
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	114 719	48 909

Underskrifter

Stockholm 2014-

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Asken 17



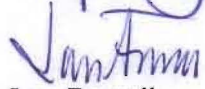
Jan Torlén



Bo Friberg



Alexander Vestin



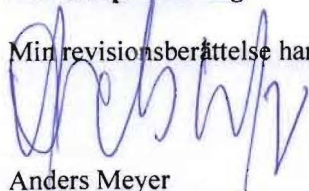
Lars Forssell



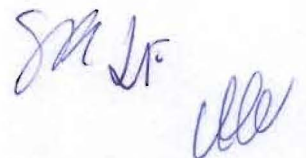
Gunilla Forssell

Revisorspåteckning

Mitt revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2015.



Anders Meyer
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Asken 17
Org.nr. 769611-9945

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Asken 17 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 och kassaflöden 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Asken 17 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 och föreningens stadgar.

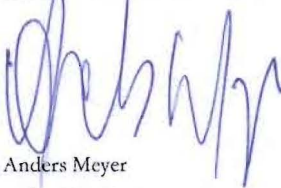
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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.

Stockholm den 30 mars 2015



Anders Meyer

Auktoriserad revisor