

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Asken 17

Org.nr. 769611-9945

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	10

PL

Sida 1 av 10

de MF SA
SF ille

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 anskaffnings-kostnader 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 (äka 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.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Michael Ekelund
Bo Friberg
Lars Forssell
Gunilla Forssell
Alexander Vestin

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 april 2015.

Styrelsen har under årets avhållit 7 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 Per Lundfors, Grant Thornton AB.

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till sju lägenheter överlåtit.

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 2015-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 18 517 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår efter omprövning 2015 till 89 000 000 kronor fördelat enligt följande:

PL

Handwritten signatures and initials, including "PL", "VF", "BT", and "SM".

Brf Asken 17

Org.nr. 769611-9945

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	27 000 000	49 000 000	76 000 000
Lokaler	6 400 000	6 600 000	13 000 000
Totalt	33 400 000	45 600 000	89 000 000

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

2015 har dominerats av byggnation av 3 st lägenheter på vindsplanet. Naturligtvis har detta påverkat boendemiljön såväl vad gäller bullrande byggverksamhet som all nedsmutsning som uppstår i anslutning till bygget. Båda sidor av huset har haft byggnadsställningar utanför fönstren hela året.

Föreningen har tvingats reducera hyrorna till hyresgästerna beroende på byggnadsställningarna. Förhandlingarna rörande hyresreduktion har upptagit mycket tid för styrelsen.

Utöver detta har föreningen haft omfattande advokat och byggkonsultkostnader. Ett antal vattenskador har inträffat under byggtiden med allt det besvär detta innebär i form av torkningsanläggningar och återställning förutom det ingrepp detta innebär för de boende. I samband med bygget har nya hissmaskinerier installerats. Vidare har nya säkerhetsdörrar av säkerhetsklass 4 satts in i alla lägenheter. Dessa dörrar har godkänd brandklassificering. Varje lägenhet har fått en tidningshållare uppsatt utanför ytterdörren. På gården har cementmuren mot intilliggande fastigheter reparerats efter omfattande frostsador. Ett utrymme för förvaring av barnvagnar har iordningsställts på gården. En trivselgrupp har bildats för att bättre tillgodose de boendes gemensamma miljö. Därutöver har löpande underhåll skett enligt plan.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2015-12-31 totalt 29 medlemmar. 2014-12-31 var medlemsantalet 27.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 691 545	2 063 822	1 903 465	2 051 955
Resultat efter finansiella poster	-418 970	-390 536	-569 653	-456 586
Soliditet (%)	78,27	78,41	78,5	72,5
Balansomslutning	89 394 085	89 092 749	89 446 865	89 020 488
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	7467	7467	7467	10 093
Genomsnittlig skuldränta%	2,85	3,38	3,29	3,43
Årsavgift per kvm	305	264	280	280

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 947 599
Årets resultat	-418 970
	<hr/>
	-4 366 569

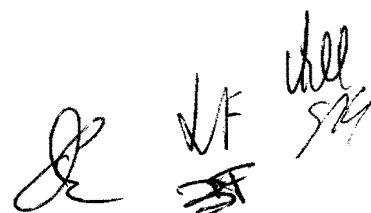
Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-4 366 569
	<hr/>
	-4 366 569

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

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

PL



RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 691 545	1 965 782
Övriga rörelseintäkter		<u>213 173</u>	<u>98 041</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 904 718	2 063 823
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 326 096	-1 395 650
Personalkostnader		-65 117	-62 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-403 274</u>	<u>-382 774</u>
Summa rörelsekostnader		-1 794 487	-1 841 373
Rörelseresultat		110 231	222 450
Finansiella poster			
Ränteintäkter		697	14 836
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-529 898</u>	<u>-627 822</u>
Summa finansiella poster		-529 201	-612 986
Resultat efter finansiella poster		-418 970	-390 536
Resultat före skatt		-418 970	-390 536
Årets resultat		-418 970	-390 536

PL

Handwritten signatures and initials:
A large signature on the left, and initials "S/N" and "BT" on the right.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader och mark	3	86 259 358	86 639 119
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>1 465 669</u>	<u>5 206</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		87 725 027	86 644 325

Summa anläggningstillgångar

87 725 027 86 644 325

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		0	2 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>28 623</u>	<u>17 674</u>
Summa kortfristiga fordringar		28 623	20 230

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>1 640 435</u>	<u>2 428 194</u>
Summa kassa och bank		1 640 435	2 428 194

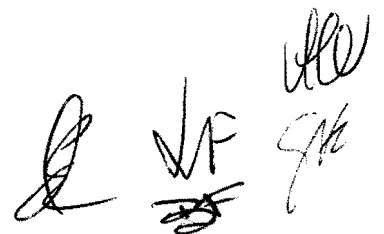
Summa omsättningstillgångar

1 669 058 2 448 424

SUMMA TILLGÅNGAR

89 394 085 89 092 749

PL



BALANSRÄKNING

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital

6

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

70 091 335

70 091 335

Upplåtelseavgifter

4 249 545

3 721 545

Summa bundet eget kapital

74 340 880

73 812 880

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 947 599

-3 557 063

Årets resultat

-418 970

-390 536

Summa fritt eget kapital

-4 366 569

-3 947 599

Summa eget kapital

69 974 311

69 865 281

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

18 517 000

18 517 000

Summa långfristiga skulder

7

18 517 000

18 517 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

95 208

156 689

Skatteskulder

300 740

294 113

Övriga skulder

132 000

970

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

374 826

258 696

Summa kortfristiga skulder

8

902 774

710 468

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

89 394 085

89 092 749

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

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

Summa ställda säkerheter

26 017 000

26 017 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

PL

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Immateriella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Ombyggnad, balkong, fjärrvärme, bredband	50
Tvättstuga	10
Inventarier	5
Säkerhetsdörrar	100

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner och ersättningar utöver styrelsearvode har utbetalats.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Hysesintäkter lokaler	1 104 171	1 271 785
	Årsavgifter bostäder	750 931	693 996
	Hyses-/avg.bortfall lokaler	-164 097	-0
	El	540	-0
		<u>1 691 545</u>	<u>1 965 781</u>

pl

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	47 038	47 038
	Årets inköp	1 483 976	0
	Utgående anskaffningsvärden	1 531 014	47 038
	Ingående avskrivningar	-41 832	-38 778
	Årets avskrivningar	-23 513	-3 054
	Utgående avskrivningar	-65 345	-41 832
	Redovisat värde	1 465 669	5 206

Not 5	Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Stockholm Vatten	0	2 945
	Försäkring	10 856	9 140
	Comhem	2 762	2 762
	Ekonomisk förvaltning jan	2 660	2 827
	Own it Bredband	8 265	0
	Bostadsrätterna medlemskap	4 080	0
		28 623	17 674

Not 6	Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	70 091 335	3 721 545	-3 947 599
	Årets upplåtelseavgifter		528 000	
	Årets resultat			-418 970
	Belopp vid årets utgång	70 091 335	4 249 545	-4 366 569

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens Låneskulder per 2015-12-31 är 18 517 000 kronor.
Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek enligt nedanstående:

Lån 1: 6 500 000 är placerat till en fast ränta av 1,14% fram tills konverteringstidpunkten som är 2019-06-01.

Lånet löper utan amortering.

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.

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

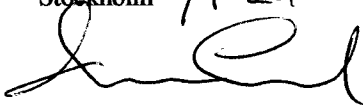
Lånet löper utan amortering.

pl


TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Fjärrvärme	46 609	57 599
	Revisionsarvode	19 635	22 700
	Styrelsearvode	66 087	0
	Kostnadsräntor	0	23 856
	Fortum	3 567	3 500
	Vindsprojekt	21 994	5 737
	IL Sophantering	491	0
	Åkerlunds lokalvård	413	0
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	214 627	145 304
		<hr/> 374 826	<hr/> 113 392
			258 696

Stockholm 11/4-2016



Michael Ekelund



Bo Friberg



Alexander Vestin



Lars Forssell



Gunilla Forssell

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 april 2016



Per Lundfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Asken 17, org.nr 769611-9945

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Asken 17 för år 2015.

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 2015 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.

PL

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 Bostadsrättsföreningen Asken 17 för år 2015.

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

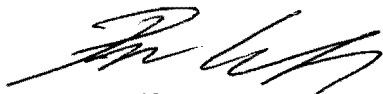
handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 13 april 2016



Per Lundfors
Auktoriserad revisor