

2016-04-26

ÅRSREDOVISNING 2015

BRF Åsöterrassen



Förvaltningsberättelse	1
Information om verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	2
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Tillgångar	5
Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14

Styrelsen för BRF Åsöterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Anders Wredfors	ordförande
Johan Wikblad	Kassör
Hans Sandahl	Driftansvarig
Conny Franzén	Drift- och nyckelansvarig
Lena Barkman	Kommunikationsansvarig

Suppleanter

Anita Eriksson	1:e sekreterare
Karin Svemark	2:e sekreterare

Revisorer

Revisor har varit Jan-Ove Brandt, KPMG.

Valberedning

Valberedning har varit Per Bränström, sammankallande och Fredrik Lekström.

Fastighet

Gamen 11, Stockholm

Fastighetens taxeringsvärde är 170 360 000 kr, varav byggnadsvärde 103 800 000 kr

Fastighetens markareal 1 593 kvm.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 6 879 kvm, varav 6 326 kvm utgör lägenhetsyta

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2014 hölls den 20 maj 2015.

Styrelsens medlemmar har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

Styrelsen har haft 11 st protokollförda styrelsemöten samt möten med lokalhyresgäster och leverantörer till föreningen.

Av föreningens 71 medlemslägenheter har under året 7 (3) överlåtit.

Lägenhetsfördelningen är:

1rok	2rok	3rok	4rok	5rok	6rok	7rok	8rok
6st	38st	4st	19st	1 st	1 st	1 st	1st

Lokaler

Föreningen upplåter fem stycken lokaler med hyresrätt.

Lokal 1 hyrs av Delta AB, gäller till den 28 februari 2017.

Lokal 2 och 3 hyrs av Åsö Konditori & Bageri, gäller till den 28 februari 2019.

Lokal 4 och 5 hyrs av Ekstrands Tandvård AB, gäller till den 30 juli 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ekonomiska förvaltningen liksom lägenhetsregistret har som tidigare år, skötts av Storholmen Förvaltning AB. Den tekniska förvaltningen av fastigheten har skötts av Driftia AB, som varje vecka utfört tillsyn av fastigheten enligt avtal. Utöver detta har rondering av fastigheten utförts regelbundet av styrelsens fastighetsansvariga Hans Sandahl och Conny Franzén.

Fastigheten har under året drabbats av skadegörelse i form av klotter på fasad resp. åverkan på våra porttelefoner. Klottret har förvisso varit mindre än tidigare år samtidigt har driftansvariga i styrelsen själva och i större utsträckning kunnat ta bort det som varit.

De periodvisa värmeproblemen en lokalhyresgäst haft och som styrelsen kommenterade i föregående års förvaltningsberättelse, förefaller vara avhjälpna. Detta sedan det framkommit att ett lager i en fläkt kopplad till ventilationssystemet skurit och detta lager sedermera bytts ut.

Föreningen har haft en mindre vattenskada hos lokalhyresgästen Delta AB i samband med att ett avloppsrör i taket i trumman brast till följd av rost.

Styrelsen har sagt upp hyresavtalen med två av våra tre lokalhyresgäster, Åsö Konditori & Bageri samt Symbioskliniken (Ekstrands Tandvård AB) för omförhandling. En jurist vid Fastighetsägarna, specialiserad på hyreskontrakt avseende kommersiella lokaler, har hjälpt styrelsen att utforma de nya hyresavtalen.

Ett brandskyddsavtal har tecknats med Anticimex vilket bl.a. inneburit att fastigheten utrustats med brandutrustning i enlighet med myndighetskrav. Styrelsen har också delat ut nya brandvarnare till samtliga medlemmar i föreningen. Föreningens hemsida har under året omarbetats i det närmaste från grunden och fått ett delvis nytt utseende.

Vid den årliga besiktningen av våra hisskorgar visade det sig att nödtelefonerna i hisskorgarna i port 102-106 inte fungerade eller riskerade att inte fungera på ett tillfredsställande sätt, varpå dessa byttes ut.

Sedan det framkommit att det inte längre tillverkas reservdelar till styrenheten i fastighetens undercentral (fjärrvärmen) beslöt styrelsen att ersätta undercentralen med en ny styrenhet. Detta skedde under december 2015, utan några tillstötande problem.

Efter beslut 2015 spolades fastighetens stammar och stickledningarna under januari 2016, detta för att motverka stopp i ledningarna som kan leda till vattenläckage. Underhållet medför även ökad livslängd på stammarna vilket skjuter upp kostsamma stambyten för föreningen. Åtgärden har återställt flödena i avloppsrören till samma skick som när fastigheten var ny.

En mindre investering har gjorts i en ny tvättmaskin till tvättstugan sedan den gamla gått sönder. Björn Pettersson Plåtslageri AB har besiktigt fastighetens tak vars status uppgavs vara god.

En mindre lastbil åsamkade skada på graniten på fasaden och rev samtidigt ned del av stupränna. Detta föranledde mycket arbete att få skadorna åtgärdade då fordonet var leasat och ägt av ett leasingbolag.

Föreningens negativa resultat förklaras liksom förra året, uteslutande av avskrivningarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat installera ett system som rengör värme- och tappvattensystemen. Effekten blir att rören och alla enheter rengörs till i skick som nytt i alla berörda delar från värmeväxlare i undercentralen hela vägen ut till elementen och termostater. Detta innebär längre livslängd på alla delar, bättre, snabbare och jämnare värmeflöde. Värmekostnader kan minskas samt att vi dessutom får ett helt bakteriefritt dricksvatten. Leverantör är Bauer Water Technology.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgifter och hyror	5 439	5 128	5 026	4 868	4 660
Driftnetto	3 186	2 816	2 002	1 395	1 656
Resultat efter finansnetto	-2 127	-2 483	-389	-695	-185
Balansomslutning	166 812	169 284	172 288	176 620	173 815
Soliditet %	65	65	65	64	65

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 784 037
årets förlust	-2 126 685
	-342 648
disponeras så att	
i ny räkning överföres	-342 648
	-342 648

Årets avsättning till yttre underhållsfond är bokad i enlighet med stadgarna på 450 000.

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter och hyror	1	5 439 269	5 127 932
Övriga intäkter		25 308	49 442
		5 464 577	5 177 374
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 723 754	-1 757 476
Förvaltningskostnader	3	-189 270	-221 003
Fastighetskatt/-avgift		-181 853	-180 007
Arvoden och löner	4	-125 598	-139 752
Föreningens övriga kostnader		-57 647	-62 715
		-2 278 122	-2 360 953
Driftnetto		3 186 455	2 816 421
Föreningens avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-3 696 691	-3 696 691
Resultat efter avskrivningar		-510 236	-880 270
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 552	44 645
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 639 001	-1 647 768
		-1 616 449	-1 603 123
Resultat efter finansiella poster		-2 126 685	-2 483 393
Resultat före skatt		-2 126 685	-2 483 393
Årets resultat		-2 126 685	-2 483 393

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	160 503 956	163 706 977
Ombyggnationer	8	1 157 503	1 651 173
		161 661 459	165 358 150
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		161 664 959	165 361 650
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 527	33 839
Övriga fordringar		67 718	168 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 794	83 455
		182 039	286 261
<i>Kassa och bank</i>		4 965 174	3 636 509
Summa omsättningstillgångar		5 147 213	3 922 770
SUMMA TILLGÅNGAR		166 812 172	169 284 420

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 640 000	104 640 000
Fond för yttre underhåll		3 426 133	2 976 133
		108 066 133	107 616 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 784 037	4 717 430
Årets resultat		-2 126 685	-2 483 393
		-342 648	2 234 037
Summa eget kapital		107 723 485	109 850 170
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	57 822 639	58 148 799
Summa långfristiga skulder		57 822 639	58 148 799
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		148 072	178 015
Övriga skulder		52 559	54 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 065 417	1 053 120
Summa kortfristiga skulder		1 266 048	1 285 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 812 172	169 284 420
Ställda säkerheter	12		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		66 860 000	66 860 000
		66 860 000	66 860 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet		
Resultat före investeringar och avskrivningar	-2 126 685	-2 483 393
Återföring avskrivningar	3 696 691	3 696 691
Betald skatt	0	-63 595
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 570 006	1 149 703
Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	84 819	-208 701
Likviditetsflöde efter förändring av rörelsekapitalet	1 654 825	941 002
Investeringsverksamheten		
Fastighetsinvesteringar enligt underhållsplan	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-326 160	-326 160
Årets totala likviditetsflöde	1 328 665	614 842
Förändring av föreningens likvida medel		
Likvida medel vid årets början	3 636 509	3 021 667
Likvida medel vid årets slut	4 965 174	3 636 509

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

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

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

Byggnader: 0,83-5 %

Målningsarbeten: 6,66 %

Trädgårdsombyggnad: 5 %

Till- och ombyggnad: 5 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutning.

Noter

NOT 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter	4 064 198	3 815 395
Hyror	1 375 072	1 312 537
	5 439 270	5 127 932

NOT 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Driftkostnader	1 175 473	1 190 309
Skötselkostnader	319 935	419 578
Underhållskostnader	76 130	2 064
Reparationskostnader	152 216	145 526
	1 723 754	1 757 477

NOT 3 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Fastighetsförsäkring	49 017	88 876
Förvaltningskostnader	94 126	107 426
Projektkostnader	46 127	24 700
	189 270	221 002

NOT 4 Arvoden och löner

	2015	2014
Styrelse-/revisionsarvode	88 000	101 000
Sociala avgifter arvoden	17 468	19 856
Arvode extern revisor	20 130	18 896
	125 598	139 752

NOT 5**Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, komponentindelning	0,83-5,00 %
Till-/ombyggnader	5,00 %
Målningsarbeten	6,67 %
Trädgårdsombyggnad	5,00 %

NOT 6**Avskrivningar**

	2015	2014
Byggnader	3 203 021	3 203 021
Till-/ombyggnader	493 670	493 670
	3 696 691	3 696 691

NOT 7**Byggnader och mark**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	171 250 000	171 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 250 000	171 250 000
Ingående avskrivningar	-7 543 021	-4 340 000
Årets avskrivningar	-3 203 021	-3 203 021
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 746 042	-7 543 021
Utgående redovisat värde	160 503 956	163 706 977
Taxeringsvärden byggnader	103 800 000	103 800 000
Taxeringsvärden mark	66 560 000	66 560 000
	170 360 000	170 360 000

NOT 8**Obyggnationer**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	3 329 944	3 329 944
Årets anskaffning		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 329 944	3 329 944
Ingående avskrivningar	-1 678 771	-1 185 101
Årets avskrivningar	-493 670	-493 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 172 441	-1 678 771
Utgående redovisat värde	1 157 503	1 651 173

NOT 9**Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre rep.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 640 000	2 976 133	4 717 430	-2 483 393
Avsättning till yttre rep.fond		450 000	-450 000	
Disposition av föregående års resultat:			-2 483 393	2 483 393
Årets resultat				-2 126 685
Belopp vid årets utgång	104 640 000	3 426 133	1 784 037	-2 126 685

NOT 10**Skulder till kreditinstitut**

Genomsnittlig viktad ränta 2,82%.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB 362 01967	2,89	2017-06-28	19 569 019	19 569 019
SEB 362 04850	2,70	2016-06-28	18 753 620	19 079 780
SEB 361 60756	2,88	2018-03-28	19 500 000	19 500 000
			57 822 639	58 148 799

NOT 11**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015	2014
Upplupna räntekostnader	9 124	9 124
Aviserade avgifter/hyror	524 698	447 676
Avräkning ersättn/renover	217 219	217 219
Rep Bost 2008-11-13	24 116	49 269
Rep Mur 2009-01-19	166 177	189 272
Övriga interimsskulder	22 847	23 974
Värme	101 236	116 586
	1 065 417	1 053 120

NOT 12**Ställda säkerheter**

	2015	2014
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	66 860 000	66 860 000
	66 860 000	66 860 000

Stockholm 2016-04-18


Anders Wredfors
Johan Wikblad
Hans Sandahl
Conny Franzén
Lena BarkmanMin revisionsberättelse har lämnats *den 25 april 2016*Jan-Ove Brandt
Revisor *Autoriserad*BRF Åsöterrassen
Org.nr 769600-3107

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åsöterrassen, org. nr 769600-3107

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åsöterrassen 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 Brf Åsöterrassens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 Åsöterrassen 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 ersättningskyldig 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 25 april 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor