

Årsredovisning för  
**Brf Ässjan 2**  
716419-4867

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7
Upplýsningar till balansräkning	8
Underskrifter	10

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Ässjan 2 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2015-05-24. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2016-05-16



Ulf Jegander  
Ordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ässjan 2, 716419-4867 får härmed avge årsredovisning för 2015.

### Verksamheten

#### 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 1985-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 1985-11-11 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
ÄSSJAN 2	2001	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1519 kvadratmeter, varav 1345 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 174 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>
6	3	5	4

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Salladsbar/cat	74 kvm	20160930
Restaurang	100 kvm	20190228

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Målning av fönster utvändigt	2015	
Målning av yttertak samt montering av snörasskydd	2013	
Byte av gasservis till fastigheten	2013	
Renovering fasad mot gatan	2012	Målning, eldragning för belysning
Renovering av trapphus	2011-2012	Renovering av trapphus och dörrar, byte av port
Rörstambyte samt renovering källare	2009	
Nya balkonger	2005	
Målning av fönster utvändigt	2005	Framsida och baksida
Omputsning av fasad, Baksidan	2004	
Renovering av hiss	2004	
Vindsvåningar Rörstambyte	2003-2004	
Omläggning av tak	1994	
Omputsning av fasad, Framsidan	1994	

### Förvaltning

#### Avtal

#### Leverantör

Internetleverantör  
Internet uppkopplingstyp  
Teknisk förvaltning  
Lägenhetsförteckning  
Ekonomisk förvaltning

Bredbandsbolaget  
Fiber  
Eget  
Fortner AB, Fastighetsägarna per 1 oktober  
Fortner AB, Fastighetsägarna per 1 oktober

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 16 st.  
Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Enevret	Ledamot
Ulf Jegander	Ledamot
Carin Eriksson	Ledamot
Hök Olov Forsberg	Ledamot
Sverre Hana	Ledamot
Anders Berggren (avgick från styrelsen i samband med flytt 31 augusti)	

### Revisor

Borevision Johannes Aasa

### Valberedning

Marie Enevret Sammankallande  
Malin Vading  
Caroline Köhler (avgick från valberedningen i samband med flytt 31 augusti)

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-28.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under 2015 haft åtta protokollförda möten. Därutöver har ett antal överenskommelser slutits över e-post och dessa har därefter protokollförts i samband med påföljande ordinarie styrelsemöte.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Byte av ekonomisk förvaltare från Fortner AB till Fastighetsägarna

### Flerårsöversikt

	Belopp i kr			
	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 405 768	1 363 356	1 335 264	1 322 725
Resultat efter finansiella poster	119 532	304 934	179 018	245 221
Soliditet, %	75	73	72	71

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: balanserat resultat	243 471
årets resultat	119 532
<b>Totalt</b>	<b>363 003</b>
disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll	102 048
balanseras i ny räkning	260 955
<b>Totalt</b>	<b>363 003</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 405 768	1 363 356
Övriga rörelseintäkter	2	11 501	3 776
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 417 269</b>	<b>1 367 132</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-886 274	-641 813
Övriga externa kostnader	4	-19 585	-1 989
Personalkostnader och arvoden	5	-41 726	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 421	-258 891
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 160 006</b>	<b>-902 693</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>257 263</b>	<b>464 439</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 710	1 245
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 540	5 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 981	-166 485
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-137 731</b>	<b>-159 505</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>119 532</b>	<b>304 934</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>119 532</b>	<b>304 934</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>119 532</b>	<b>304 934</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 296 and several illegible signatures.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 498 097	25 710 518
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		25 498 097	25 710 518
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 500 097</b>	<b>25 712 518</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 520	1 179
Övriga fordringar		70	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 448	29 067
Summa kortfristiga fordringar		31 038	30 296
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 032 309	1 456 535
Summa kassa och bank		1 032 309	1 456 535
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 063 347</b>	<b>1 486 831</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 563 444</b>	<b>27 199 349</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 998 870	18 998 870
Fond för yttre underhåll		548 432	286 163
Summa bundet eget kapital		19 547 302	19 285 033
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		243 471	200 806
Årets resultat		119 532	304 934
Summa fritt eget kapital		363 003	505 740
<b>Summa eget kapital</b>		19 910 305	19 790 773
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<b>9</b>	6 258 664	6 453 664
Summa långfristiga skulder		6 258 664	6 453 664
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		73 955	607 527
Skatteskulder		56 534	112 006
Övriga skulder		79 552	79 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 434	155 827
Summa kortfristiga skulder		394 475	954 912
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		26 563 444	27 199 349


## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 358 000	9 358 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 358 000</b>	<b>9 358 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

  
 \*  
 lfb  
 lfb  
 lfb

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Förändrad uppställningsform av resultat- och balansräkning

Eftersom föreningen har bytt ekonomisk förvaltare och dessutom tillämpningen av det nya regelverket K2 har satt sig, så ser uppställningen av 2014 års siffror lite annorlunda ut.

Dessa förändringar har gjorts:

I resultaträkningen har **fastighetskostnader** samt **övriga förvaltnings- och rörelsekostnader** ändrats till **drift- och fastighetskostnader** samt **övriga externa kostnader**.

**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** har delats upp på **resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar** samt **övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**.

I balansräkningen har **inbetalda insatser** samt **upplåtelseavgifter** sammanförts till **medlemsinsatser**.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2,5%	(2,5%)
Maskiner	20%	(20%)

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

*[Handwritten signatures and initials]*



### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	664 860	664 860
Hyror	740 120	698 493
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	890	-
Övriga hyresintäkter	-102	3
	<b>1 405 768</b>	<b>1 363 356</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Försäkringsersättning	500	-
Övrigt	11 001	3 776
<b>Summa</b>	<b>11 501</b>	<b>3 776</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
<b>Drift</b>		
Städning	53 114	49 003
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 219	1 219
Reparationer	64 427	78 078
El	21 311	20 816
Uppvärmning	249 438	197 036
Vatten	31 716	31 041
Sophämtning	17 840	13 556
Försäkringspremie	30 597	30 078
Fastighetsavgift bostäder	22 374	21 906
Fastighetsskatt lokaler	34 160	34 160
Övriga fastighetskostnader	9 605	1 796
Kabel-tv/Bredband/IT	38 577	39 562
Revisionsarvode	13 125	12 750
Förvaltningsarvode ekonomi	56 555	11 188
Övriga externa tjänster	6 883	11 120
	<b>650 941</b>	<b>553 309</b>
<b>Underhåll</b>		
Byggnad	133 770	88 504
Fönster	101 563	-
	<b>886 274</b>	<b>641 813</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>886 274</b>	<b>641 813</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Konsultarvode	19 585	1 989
<b>Summa</b>	<b>19 585</b>	<b>1 989</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	30 000	-
Sociala kostnader	9 726	-
Övriga personalkostnader	2 000	-
	<b>41 726</b>	<b>-</b>

Föreningen har ingen anställd personal

#### Upplysningar till balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	14 677 156	14 677 156
-Ombyggnad	3 158 897	3 158 897
-Mark	11 042 273	11 042 273
	<b>28 878 326</b>	<b>28 878 326</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 167 808	-2 908 917
-Årets avskrivning enligt plan	-212 421	-258 891
	<b>-3 380 229</b>	<b>-3 167 808</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>25 498 097</b>	<b>25 710 518</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	14 404 000	14 404 000
Mark	19 612 000	19 612 000
	<b>34 016 000</b>	<b>34 016 000</b>

##### Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken	853 354	9 254
SEB		450 000
Swedbank	-	997 281
Avräkningskonto Fastighetsägarna	178 955	-
<b>Summa</b>	<b>1 032 309</b>	<b>1 456 535</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

## Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	18 998 870	286 163	200 806	304 934	19 790 773
Förändring					
Disposition enligt stämmobeslut		262 269	42 665	-304 934	
Årets resultat				119 532	119 532
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 998 870</b>	<b>548 432</b>	<b>243 471</b>	<b>119 532</b>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>19 547 302</b>	<b>Totalt fritt eget kapital</b>		<b>19 910 305</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
Stadshypotek	2016-01-30	2,25%	2 106 300	185 850	2 292 150
Stadshypotek	Rörligt	1,0%	1 756 700	9 150	1 765 850
Swedbank Hypotek	2017-10-25	2,93%	2 395 664		2 395 664
			<b>6 258 664</b>	<b>195 000</b>	<b>6 453 664</b>


\*  
lyb  
leg  
42

## Underskrifter

Stockholm 2016 - 05-16



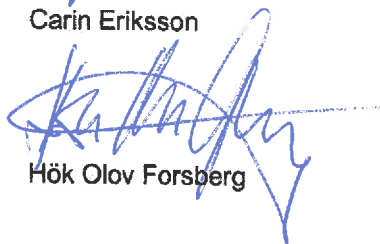
Peter Enevret



Ulf Jegander



Carin Eriksson



Hög Olov Forsberg



Sverre Hana

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016 - 05-17



Johannes Aasa  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ässjan 2, org.nr. 716419-4867.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ässjan 2 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.

### 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 Ässjan 2 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 av 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 maj 2016



Johannes Aasa  
BoRevision AB

