

Årsredovisning

för

Brf Asken

716000-0035

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Asken, med säte i Vallentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 december 2014.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 3 st flerbostadshus med totalt 51 lägenheter och 3 lokaler upplåtna med bostadsrätt.

Den totala boytan är 3 446 kvm. Lokalytan är 518 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är totalt 37 341 000 kr varav markvärdet motsvarar 10 541 000 kr och byggnadsvärdet 26 800 000 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protecor via Bostadsrätternas medlemsförsäkring Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften är beräknad till 1 337 kr per lägenhet för 2018.

För år 2019 blir avgiften 1 377 kr per lägenhet

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötseln har utförts av Mats Lindbergs Fastighetsförvaltning AB.

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med AdEx.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 15 september 1965.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 522 kr/kvm bo- och lokalyta per år. Årsavgifter höjdes med 5 % fr.o.m. 1 januari 2018.

Avsättning till yttre fond

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till fonden för yttre underhåll göras med minst 0,3 % av taxeringsvärdet, d v s 112 023 kr för 2018. Underhållsplanen är uppdaterad efter besiktningen sommaren 2018. Planen ligger som grund för styrelsens långsiktiga arbete med underhållet av föreningens fastigheter. 7 lägenheter har badrum med äldre ytskikt, vilket är bostadsrättshavarens ansvar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Andrew Warrennton	ordförande
	Johan Bäckman	kassör
	Carina Arksand	sekreterare

Suppleant	Anna-Carin Nilsson
	Kerstin Fröberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 120 000 kr.

Revisorer

Jan E Fellbom	ordinarie revisor
---------------	-------------------

Håkan Jillestam	intern revisor
-----------------	----------------

Valberedning

Kerstin Fuchs	sammankallande
David Gyllenstråle	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ventilationsutredning

Byte av belysning i källare

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 70 (68) medlemmar. Samtliga lägenheter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 (3) lägenheter överlåtits. Genomsnittspriset var 32 948 (31 491) kr per kvadratmeter. Fg års siffror inom parentes.

3 medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 409	2 272	2 202	2 194
Resultat efter finansiella poster	-78	-118	-209	-140
Soliditet (%)	12	12	14	16
Årsavgifter, kr/kvm	522	497	497	497
Garage- och lokalintäkter kr/kvm	63	61	58	53
Driftskostnad, kr/kvm	-348	-380	-351	-323
Värme- och elkostnad, kr/kvm	-141	-140	-142	-138
Vattenkostnad kr/kvm	-37	-37	-38	-33
Räntenetto kr/kvm	-21	-21	-22	-28

Total bostads och lokalyta: 3 964 kvm, varav lokaler 518 kvm

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	421 100	385 000	626 994	82 317	-117 557	1 397 854
Disposition av föregående års resultat:			112 023	-229 580	117 557	0
Årets resultat					-78 011	-78 011
Belopp vid årets utgång	421 100	385 000	739 017	-147 263	-78 011	1 319 843

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-147 263
årets förlust	-78 011
	-225 274
behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll	112 023
i ny räkning överföres	-337 297
	-225 274

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 409 370	2 271 548
Övriga rörelseintäkter		33	116 248
Summa rörelseintäkter		2 409 403	2 387 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 379 194	-1 505 866
Övriga externa kostnader	4	-213 566	-201 541
Personalkostnader	5	-157 215	-130 967
Avskrivningar		-645 744	-580 976
Summa rörelsekostnader		-2 395 719	-2 419 350
Rörelseresultat		13 684	-31 554
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 695	-86 011
Summa finansiella poster		-91 695	-86 003
Resultat efter finansiella poster		-78 011	-117 557
Årets resultat		-78 011	-117 557

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 915 770	8 499 204
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	177 790	211 255
Inventarier, verktyg och installationer	8	91 153	119 998
Pågående nyanläggningar		1 508 820	1 250 000
Summa materiella anläggningstillgångar		9 693 533	10 080 457
Summa anläggningstillgångar		9 693 533	10 080 457
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 682	116 250
Övriga fordringar	9	1 259 801	696 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	58 456	69 593
Summa kortfristiga fordringar		1 321 939	882 592
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		457 556	738 826
Summa kassa och bank		457 556	738 826
Summa omsättningstillgångar		1 779 495	1 621 418
SUMMA TILLGÅNGAR		11 473 028	11 701 875

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		806 100	806 100
Fond för yttre underhåll		739 017	626 994
Summa bundet eget kapital		1 545 117	1 433 094
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-147 263	82 317
Årets resultat		-78 011	-117 557
Summa fritt eget kapital		-225 274	-35 240
Summa eget kapital		1 319 843	1 397 854
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 500 000	9 690 000
Summa långfristiga skulder		9 500 000	9 690 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	190 000	190 000
Förskott från kunder		0	2 602
Leverantörsskulder		124 777	75 210
Skatteskulder		3 749	2 627
Övriga skulder		73 215	61 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	261 444	282 436
Summa kortfristiga skulder		653 185	614 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 473 028	11 701 876

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 069 645	1 971 191
P-plats och garage	217 122	217 020
Hysesintäkter övriga objekt ej moms	68 135	28 869
Kabel-TV och bredband	54 468	54 468
	2 409 370	2 271 548

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	45 000	51 788
Trädgårdsskötsel	0	10 625
Städkostnader	51 004	51 004
Snöröjning/sandning	26 584	25 702
Serviceavtal	11 964	9 875
Besiktningkostnader	0	8 000
Reparationer	113 771	55 476
Trädgård och utemiljö	30 084	0
Planerat underhåll	198 678	325 875
Fastighetsel	81 379	67 052
Uppvärmning	476 006	489 722
Vatten och avlopp	146 398	145 175
Avfallshantering	53 690	54 596
Försäkringskostnader	88 190	104 008
Kabel-tv	54 316	64 719
Förbrukningsinventarier	0	35 795
Förbrukningsmaterial	2 130	6 454
	1 379 194	1 505 866

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetskatt	25 410	25 410
Fastighetsavgift	68 187	75 233
Porto	3 192	3 192
Föreningsgemensamma kostnader	7 353	5 611
Revisionsarvode	9 750	10 350
Ekonomisk förvaltning	60 684	50 498
Bankkostnader	1 200	2 800
Energideklaration	12 525	0
Underhållsplan	11 375	2 844
Övriga poster	13 890	25 604
	213 566	201 542

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	120 000	100 000
Sociala avgifter	37 215	30 967
	157 215	130 967

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		16 701 404
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		16 701 404
Ingående avskrivningar	-8 202 200	-7 700 224
Årets avskrivningar	-583 434	-501 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 785 634	-8 202 200
Utgående redovisat värde	-8 785 634	8 499 204

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	334 650	334 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 650	334 650
Ingående avskrivningar	-123 395	-89 930
Årets avskrivningar	-33 465	-33 465
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156 860	-123 395
Utgående redovisat värde	177 790	211 255

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		470 639
Inköp	0	57 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	528 014
Ingående avskrivningar		-362 477
Årets avskrivningar	-45 535	-45 535
Korr avskrivningar	16 690	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 845	-408 016
Utgående redovisat värde	-28 845	119 998

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	32 657	27 116
Avräkningskonto förvaltare	1 227 144	669 633
	1 259 801	696 749

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 692	33 251
Förutbetald ekonomisk förvaltning	16 375	15 969
Förutbetald kabel-TV	13 579	13 579
Förutbetald medlemsavgift	5 810	5 700
Förutbetalda övriga kostnader	0	1 094
	58 456	69 593

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	0,71	2018-03-20	1 775 000	1 825 000
SEB	0,71	2018-03-20	1 820 000	1 860 000
SEB	0,71	2018-03-20	1 820 000	1 860 000
SEB	0,81	2018-06-28	2 775 000	2 835 000
SEB	0,71	2018-03-20	1 500 000	1 500 000
Kortfristig del av skuld			-190 000	-190 000
			9 500 000	9 690 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	5 178	3 554
Ber arvode för revision extern	9 000	9 000
Upplupna elkostnader	7 963	6 904
Upplupna värmekostnader	58 427	58 608
Förutbetalda avgifter och hyror	180 875	204 369
	261 443	282 435

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	9 975 000	9 975 000
	9 975 000	9 975 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fortsättning på ventilationsarbete (bostäder)

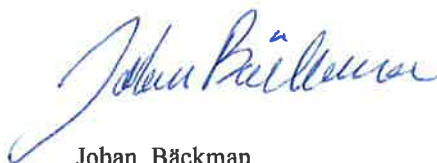
Byte av belysning i källare

Planering relining avloppstammar

Vallentuna den 17/4 2019



Andrew Warrengton
Ordförande



Johan Bäckman
Kassör



Carina Arksand
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 29 april 2019



Jan E Fellbom
Revisor



Håkan Jillestam
Revisor
intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Asken 716000-0035

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Asken för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Det är styrelsen, som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär, att vi genomfört revisionen så, att vi i rimlig grad kan försäkra oss om, att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser, att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bostadsrättslagens föreskrifter, varför vi tillstyrker

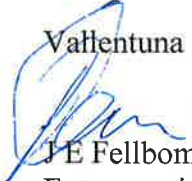
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelsen har inte vidtagit någon åtgärd, som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vallentuna den 29 april 2019


J E Fellbom
Extern revisor


Håkan Jillestam
Intern revisor