

Årsredovisning

för

Brf Asken

716000-0035

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Asken, med säte i Vallentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. 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.

Fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde 2016: totalt 37 341 000 kr varav markvärdet motsvarar 10 541 000 kr och byggnadsvärdet 26 800 000 kr.

Fastighetsförsäkring

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften är beräknad till 1268 kr per lägenhet för 2016.

För år 2017 blir avgiften 1307 kr per lägenhet

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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-12-31.

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötseln har utförts av Mats Lindbergs Fastighetsförvaltning AB.

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Fastum.

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 497 kr/kvm bo- och lokalyta per år. Årsavgifter förblir oförändrade under 2017.

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 2016. Underhållsplanen är uppdaterat efter besiktningen hösten 2013. Planen ligger som grund för styrelsens långsiktiga arbete med underhållet av föreningens fastigheter. 10 lägenheter har badrum med äldre ytskikt, bostadsrättshavarens ansvar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 maj 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Andrew Warrengton	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 11 protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 85 000 kr.

Revisorer

Jan E Fellbom	ordinarie revisor
Håkan Jillestam	intern revisor

Valberedning

Sigurd Stolpe	sammankallande
David Gyllenstråle	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga trapphus belysning och entré belysning bytes
Genomgång av ventilationskanaler och rensning
Nya trädgårdsmöbler
Digital TV
Port öppnare till varing garage

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 66 (68) medlemmar. Samtliga lägenheter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 lägenheter överlåtits. Genomsnittspriset var 20 604 kr per kvadratmeter.

En medlem har beviljats andrahandsuthyrning, tom 2016-10-31

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 202	2 194	2 275	2 384
Resultat efter finansiella poster	-209	-140	138	242
Soliditet (%)	14	16	21	20
Årsavgift kr/kvm	497	497	523	551
Garage och lokalintäkter kr/kvm	58	53	51	50
Driftkostnad, total kr/kvm	-451	-432	-409	-414
Värme/elkostnad kr/kvm	-142	-138	-141	-151
Vattenkostnad kr/kvm	-38	-33	-28	-33
Räntenetto kr/kvm	-22	-28	-32	-37

Total bostads och lokalyta: 3964 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

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	421 100	385 000	414 558	643 782	-140 348	1 724 092
Disposition av föregående års resultat:			100 413	-240 761	140 348	0
Årets resultat					-208 679	-208 679
Belopp vid årets utgång	421 100	385 000	514 971	403 021	-208 679	1 515 413

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	403 020
årets förlust	-208 679
	194 341

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll reserveras	112 023
i ny räkning överföres	82 318
	194 341

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 201 716	2 194 323
Övriga rörelseintäkter		-3	-2
Summa rörelseintäkter		2 201 713	2 194 321
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 390 529	-1 282 314
Övriga externa kostnader	4	-198 399	-230 341
Personalkostnader	5	-111 443	-111 768
Avskrivningar		-621 392	-622 330
Summa rörelsekostnader		-2 321 763	-2 246 753
Rörelseresultat		-120 050	-52 432
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	20 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		329	2 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 958	-110 536
Summa finansiella poster		-88 629	-87 916
Resultat efter finansiella poster		-208 679	-140 348
Årets resultat		-208 679	-140 348

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 001 180	9 543 572
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	244 720	278 185
Inventarier, verktyg och installationer	8	108 158	57 317
Summa materiella anläggningstillgångar		9 354 058	9 879 074
Summa anläggningstillgångar		9 354 058	9 879 074
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 190
Övriga fordringar	9	885 260	752 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	59 224	57 646
Summa kortfristiga fordringar		944 484	812 288
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		251 841	253 041
Summa kassa och bank		251 841	253 041
Summa omsättningstillgångar		1 196 325	1 065 329
SUMMA TILLGÅNGAR		10 550 383	10 944 403

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		806 100	806 100
Fond för yttre underhåll		514 971	414 558
Summa bundet eget kapital		1 321 071	1 220 658
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		403 020	643 781
Årets resultat		-208 679	-140 348
Summa fritt eget kapital		194 341	503 433
Summa eget kapital		1 515 412	1 724 091
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 380 000	8 570 000
Summa långfristiga skulder		8 380 000	8 570 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	190 000	190 000
Leverantörsskulder		141 824	143 655
Övriga skulder		52 123	52 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	271 024	264 209
Summa kortfristiga skulder		654 971	650 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 550 383	10 944 403

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

	2016	2015
Årsavgifter	1 971 191	1 971 531
P-plats och garage	179 573	171 840
Hysesintäkter övriga objekt ej moms	50 952	50 952
	2 201 716	2 194 323

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	54 757	59 574
Trädgårdsskötsel	15 009	33 653
Städkostnader	50 861	50 125
Snöröjning/sandning	30 096	35 832
Serviceavtal	4 375	3 029
Besiktningsskostnader	9 668	0
Reparationer	52 293	25 252
Trädgård och utemiljö	0	839
Planerat underhåll	237 937	197 101
Fastighetsel	67 482	64 459
Uppvärmning	496 479	481 887
Vatten och avlopp	150 372	132 588
Avfallshantering	55 893	57 618
Försäkringskostnader	99 443	95 239
Kabel-tv	28 677	34 350
Förbrukningsinventarier	28 150	1 805
Förbrukningsmaterial	9 037	8 963
	1 390 529	1 282 314

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	25 443	22 710
Fastighetsavgift	64 668	63 061
Porto	3 322	3 192
Föreningsgemensamma kostnader	5 564	7 156
Revisionsarvode	9 975	9 975
Ekonomisk förvaltning	65 116	59 752
Bankkostnader	3 497	4 072
Juridisk konsultation	0	4 156
Underhållsplan	4 615	9 123
Övriga poster	16 199	47 143
	198 399	230 340

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	85 000	85 000
Sociala avgifter	26 443	26 768
	111 443	111 768

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 701 404	13 336 029
Inköp		3 365 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 701 404	16 701 404
Ingående avskrivningar	-7 157 832	-6 615 441
Årets avskrivningar	-542 391	-542 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 700 223	-7 157 832
Utgående redovisat värde	9 001 181	9 543 572

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	334 650	230 000
Inköp	0	104 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 650	334 650
Ingående avskrivningar	-56 465	-23 000
Årets avskrivningar	-33 465	-33 465
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 930	-56 465
Utgående redovisat värde	244 720	278 185

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	374 263	340 725
Inköp	96 376	33 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	470 639	374 263
Ingående avskrivningar	-316 942	-270 473
Årets avskrivningar	-45 535	-46 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-362 477	-316 946
Utgående redovisat värde	108 162	57 317

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	31 083	27 165
Skattefordran	7 938	11 946
Avräkningskonto förvaltare	846 239	713 341
	885 260	752 452

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 707	26 467
Förutbetalda ekonomisk förvaltning	19 969	18 730
Förutbetalda medlemsavgifter	5 700	5 700
Förutbetalda kabel-TV	501	1 416
Förutbetalda externa tjänster	0	3 986
Förutbetalda serviceavtal	1 346	1 346
	59 223	57 645

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	0,90	2017-08-28	1 875 000	2 425 000
SEB	0,90	2017-08-28	1 900 000	1 940 000
SEB	0,90	2017-08-28	1 900 000	1 940 000
SEB	0,92	2017-04-28	2 895 000	2 455 000
Kortfristig del			-190 000	-190 000
			8 380 000	8 570 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	8 128 000	8 128 000
	8 128 000	8 128 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

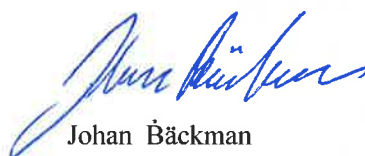
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	2 376	4 107
Ber arvode för revision extern	9 000	9 000
Upplupna elkostnader	6 275	6 225
Upplupna värmekostnader	57 966	55 753
Upplupna renhållningskostnader	212	0
Upplupna kostnader för städning	5 375	0
Upplupna kostnader för städning kreditering	-5 750	0
Förutbetalda avgifter och hyror	195 570	189 123
Öresutjämning	0	1
	271 024	264 209

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Installera portkod på samtliga entré dörrar
Byte av ute ljusarmaturer
Anticimex besiktning
OVK
Nya trädgårdsmöbler
Radonmätning

Vallentuna den 8/5 2017


Andrew Warrengton
Ordförande


Johan Bäckman


Carina Arksand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-09


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 2016-01-01 – 2016-12-31.

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 ersättningsskyldig 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

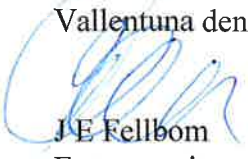
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

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 9 maj 2017



J E Fellbom

Extern revisor



Håkan Jillestam

Intern revisor