

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF ASKEN

769611-4748

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåller kallelse till stämma 2015-04-21

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Asken kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 21/4 2015 kl. 19:00

Plats: Tuppen, Tessins väg 10 C, Malmö

Styrelsen

DAGORDNING

1. Öppnande, upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
17. Avslutning

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Asken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-17. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2011-10-06.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Asker 4, Malmö Kommun.

Föreningens gatuadresser: Per Wickenbergsgatan 3, 217 54 Malmö.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Johan Ahlfors	Ordförande	2015
Birgitta Lundblad	Kassör	2015
Sebastian Rehnholm	Sekreterare	2016
Erik Bengtsson	Ledamot	2016
Christoffer Berg	Suppleant	2015
Ann-Josie Down	Suppleant	2015

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit x protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Tove Nilsson revisor och Niklas Talevski suppleant.

Valberedning

Sandra Ammitzböll och Elaine Gawalewicz

Förvaltning

Kanslihuset AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Asker 3 har en tomtareal om 1,008 kvm.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 1936, ombildning från hyresfastighet till bostadsrättsförening

skedde juli 2005.

Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1936. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av ett fyrvåningshus med 16 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Den totala boytan uppgår till 972 kvm bostadsarea. Lokalytan är 0 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 stycken 1 rum och kök

4 stycken 2 rum och kök

4 stycken 3 rum och kök

Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-04-10. 11 medlemmar var närvarande och 9 lägenheter var representerade.

Nya årsredovisningsregler

Bokföringsnämnden har tagit fram ett nytt så kallat K-regelverk för upprättande av årsredovisning som alla föreningar måste följa från och med årsredovisningen 2014-12-31.

Vår förening har valt att följa K2, årsredovisning för minder ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1 samt BFNAR 2011:2)

Det som får störst konsekvens till följd av de nya reglerna, är att föreningen måste tillämpa rak avskrivningsplan vid avskrivning av byggnader. Avskrivningen ökar därmed markant vilket påverkar det redovisade resultatet enligt resultaträkningen.

De nya reglerna påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt och föreningen behöver inte höja årsavgifterna med anledning av detta.

I samband med de nya årsredovisningsreglerna har vi sett över avskrivningsplanen. Vi bedömer att byggnaden klarar 2 omfattande renoveringar efter 40 respektive 80 år. Mellan renoveringarna sker kontinuerligt underhåll enligt underhållsplan. Byggnadens nyttjandeperiod blir därför 120 år räknat från byggnadsåret. Avskrivningen framgår av resultaträkningen och not till denna.

Det som i fortsättningen blir viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde. Kassaflödet skall räcka till det framtida underhållet och jämförs därmed med avsättningsbehovet enligt föreningens underhållsplan.

Man brukar säga att om föreningen har ett kassaflöde som överstiger avsättningsbehovet enligt underhållsplan har föreningen rätt nivå på årsavgiften.

Vår förening har ett kassaflöde på 181 kr/kvm under 2014 och budgeterat 174 kr/kvm för 2015. Avsättningen enligt underhållsplan är f.n. 106 kr/kvm. Vår förening har därmed en god och stabil ekonomi.

Föreningsaktiviteter under året

Under 2014 har styrelsen tagit fram en lista över fortsatt underhåll av fastigheten efter den större renovering som blev klar 2012. Fokusområden är värmesystemet, fiberanslutning för bredband, trädgården och entrén till fastigheten.

Föreningen har även genomfört två fastighetsdagar under året, då vi har rensat i fastighetens gemensamma utrymmen och vår- och höststädat trädgården, entré och tvättstuga. Dessutom genomfördes två trädgårdskvällar, då föreningens medlemmar gemensamt utförde trädgårdsarbete.

Under hösten utsattes fastigheten för översvämning i källaren, liksom många andra fastigheter i Malmö. Vattnet pumpades ut samma dag och källaren tog ingen större skada. Denna gång hade fastigheten tur men en översyn av avloppssystemet samt brunn i källare och på gården är av största vikt för att minska, och om möjligt förhindra, risken för liknande händelser framöver. En filmning av avloppsrören är därför planerad.

Utfört underhåll

Ny pump till dammen

Dammen fick ny cirkulationspump under våren.

Nya portkodsosor

Då portkodsosor in mot gården slutade fungera så har båda portkodsosor bytts ut mot nya.

Målning av entré

Entrén ger ett första intryck av fastigheten. En uppfräschning av väggar, tak och dörrar gjordes i december 2014. Dörrarna kommer att få slutgiltig målning under våren 2015 så fort vädret tillåter. För att skapa ytterligare stämning är belysning i de små valven planerad.

Fastighetens värmesystem

En ny cirkulationspump har installerades under hösten 2014 sedan den gamla slutade att fungera.

Framtida underhåll

Fortsatt inventering av fastighetens värmesystem

Fastighetens värmesystem är under fortsatt utvärdering eftersom uppvärmning är en av de enskilt största utgifterna som föreningen har. Målet är att sänka energiförbrukningen och därmed sänka kostnaden för uppvärmning. Sedan elementen har luftas och den nya cirkulationspumpen införskaffats fungerar dock uppvärmningen nu tillfredsställande i lägenheterna. Förslag till åtgärder innefattar bland annat rengöring och avgasning av systemet, byta av vred och injustering av värmesystemet.

Trädgården

Trädgården fortsätter vara ett fokusområde med målet att skapa en trädgård som föreningens medlemmar kan ha största möjliga glädje av och som kräver minimalt underhåll. Under våren 2015 ska muren lagas och målas.

Belysning i entrén

Belysning i de små valven är planerad för att skapa stämning.

Avloppssystemet

En filmning av avloppsrören är planerad.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 21 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 4 överlåtelser under 2014.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2015 är 44.500 kr (år 2014, 44.400 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2014-01-01 med 2%. Årsavgiften per kvm är 1032 efter denna höjning. Någon avgiftshöjning för 2015 är inte planerad.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	794	775	774	696	670
Årets resultat	32	96	1	6	74
Totalt eget kapital	12 994	12 963	12 866	12 866	12 219
Balansomslutning	21 352	21 333	21 282	21 372	18 875
Soliditet	60,9%	60,8%	60,5%	60,2%	64,7%
Bokfört värde, byggnader och mark	20 757	20 873	20 961	20 607	18 228
Taxeringsv., byggnader och mark	12 000	12 000	12 000	10 288	10 288
Taxeringsvärde, byggnader	7 000	7 000	7 000	6 400	6 400
Fastighetslån	8 140	8 180	8 220	8 260	6 440
Fastighetslån kr/kvm BOA	8 374	8 416	8 457	8 498	6 626
Belåningsgrad	68%	68%	69%	80%	63%
Amortering under året	40	40	40	40	40
Likvida medel	563	429	305	748	599
Likviditet	231%	200%	136%	267%	253%
Kassaflöde, kr/kvm BOA	181	219	90	58	128
Avsättning yttre fond, kr/kvm BOA	106	37	37	37	37

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

BOA = bostadsyta

LOA = lokalyta

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll

Förslag till vinstdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	61 087
Årets resultat	31 722
Till stämmans förfogande	92 809

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	92 809
--	---------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	793 837	774 811
Summa rörelseintäkter		793 837	774 811
Rörelsekostnader			
Drift	2	-362 102	-298 091
Löpande underhåll	3	-16 798	-9 030
Periodiskt underhåll	4	-28 031	-28 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-116 216	-87 975
Summa rörelsekostnader		-523 147	-423 253
Rörelseresultat		270 690	351 558
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 956	3 737
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 924	-258 860
Summa finansiella poster		-238 968	-255 123
Resultat efter finansiella poster		31 722	96 435
Resultat före skatt		31 722	96 435
Årets resultat		31 722	96 435

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 756 787	20 873 003
Summa materiella anläggningstillgångar		20 756 787	20 873 003
Summa anläggningstillgångar		20 756 787	20 873 003
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	3 688	386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 828	30 700
Summa kortfristiga fordringar		31 516	31 086
<i>Kassa och bank</i>		563 493	428 623
Summa omsättningstillgångar		595 009	459 709
SUMMA TILLGÅNGAR		21 351 796	21 332 712

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 032 850	12 032 850
Fond för yttre underhåll		868 687	786 235
Summa bundet eget kapital		12 901 537	12 819 085
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		61 087	47 104
Årets resultat		31 722	96 435
Summa fritt eget kapital		92 809	143 539
Summa eget kapital		12 994 346	12 962 624
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		8 099 620	8 139 620
Summa långfristiga skulder		8 099 620	8 139 620
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	40 000	40 000
Leverantörsskulder		73 625	70 602
Skatteskulder		1 630	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	142 575	119 866
Summa kortfristiga skulder		257 830	230 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 351 796	21 332 712
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 700 000	9 700 000
		9 700 000	9 700 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Då föreningen tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

I enlighet med BFNAR 2011:2 har vissa benämningar i resultat och balansräkningen anpassats för att bättre beskriva postens innehåll.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 55 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	120 år	linjär
-----------	--------	--------

Eget kapital

Från och med 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, från och med 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 tkr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgift från bostadsrätter	812 232	796 306
Nedsättning årsavgift p g a kapitaltillskott	-24 616	-24 616
Överlåtelse och pantförskrivelser	6 217	3 114
Övriga intäkter	4	7
Summa	793 837	774 811

Not 2 Drift

	2014	2013
El	17 163	19 967
Uppvärmning	122 608	137 629
Vatten och avlopp	37 506	32 487
Avfallshantering	29 441	31 156
Gångbanerenshållning	7 022	6 502
Snörenhållning	5 729	6 249
Sotning	4 500	0
Besiktning värmesystem	11 125	0
Fastighetsförsäkring	14 070	13 496
Kabel TV	13 768	13 097
Fastighetsavgift, 16 x 1217 kr	19 472	19 360
Förbrukningsmaterial	1 075	1 273
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	10 002	9 864
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	31 866	29 670
Administrativa kostnader	6 582	4 956
Styrelsearvode enligt stämmobeslut*	22 200	-22 250
Föreningsvald revisor	999	999
Sociala avgifter arvode*	6 975	-6 363
Summa	362 103	298 092

*Fjolårets belopp för styrelsearvode och sociala avgifter har reducerat kostnaden eftersom styrelsen valde att inte ta ut arvode för detta år.

Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2014	2013
Löpande underhåll, gem utrymme	9 639	1 390
Löpande underhåll, installationer	4 219	3 866
Löpande underhåll, fastighet utvändigt	2 940	594
Löpande underhåll, markytor planteringar	0	3 180
Summa	16 798	9 030

Not 4 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat och beräknat enligt föreningens underhållsplan.

	2014	2013
Planerat underhåll, installationer VA/sanitet	25 421	0
Planerat underhåll, installationer låssystem	2 610	28 157
Summa	28 031	28 157

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014	2013
Avskrivning byggnader	116 216	87 975
	116 216	87 975

På grund av ändrade årsredovisningsregler från och med 2014 måste föreningen använda en linjär avskrivningsplan vilket ökar kostnaden för avskrivningen. Detta påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt.

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	14 146 478	14 146 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 146 478	14 146 478
Ingående avskrivningar	-432 975	-345 000
Årets avskrivningar	-116 216	-87 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-549 191	-432 975
Utgående redovisat värde	13 597 287	13 713 503
Taxeringsvärden byggnader	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 000 000
	12 000 000	12 000 000
Bokfört värde byggnader	13 597 287	13 713 503
Bokfört värde mark	7 159 500	7 159 500
	20 756 787	20 873 003

Fastighetsbeteckningar: Malmö Asker 4

Marken innehas med äganderätt.

Värdeår: 1936 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	13	52
Skattefordran tillfällig konto	3 675	334
Summa	3 688	386

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 190	6 880
Förutbetald Kabel-TV	3 440	3 444
Förutbetalda taxebundna avgifter	4 569	4 472
Upplupen intäkt elavläsning	11 000	14 274
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 630	1 630
Summa	27 829	30 700

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 342 465	786 235	47 104	96 435
Inbetalt kapitaltillskott	640 385			
Disp. enl. stämmobeslut		7 483	88 952	-96 435
Uttag ut yttre fond 2014		-28 031	28 031	
Avsättning år 2014 yttre fond		103 000	-103 000	
Årets resultat				31 722
Belopp vid årets utgång	11 982 850	868 687	61 087	31 722

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Nästa års amortering
Swedbank	1,63*	3 mån, taksränta	4 450 000	0
Swedbank	3,60	2015-05-12	1 830 000	40 000
Swedbank	3,84	2018-06-25	1 859 620	0
			8 139 620	40 000

*Lånen löper med 3 månaders ränta med en taksränta på 3,55% t.o.m. 2015-04-27.

Kortfristig del av långfristig skuld 40.000 kronor (40.000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 7.939.620 kronor (7.979.620 kronor).

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen räntekostnad	47 620	50 245
Förutbetalda månadsavgifter	62 081	62 406
Uppl styrelsearvode	22 200	0
Uppl revisionsarvode	2 997	1 998
Uppl sociala avgifter arvode	6 975	0
Övriga upplupna kostnader	702	5 217
Summa	142 575	119 866

Malmö 2015- -

Johan Ahlfors
Ordförande

Birgitta Lundblad

Erik Bengtsson

Sebastian Renholm

Min revisionsberättelse har lämnats 2015- -

Tove Nilsson
Föreningsvald revisor