

# ÅRSREDOVISNING

FÖR

**BRF ASKEN**

769611-4748

Räkenskapsåret

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

***Innehåller kallelse till stämma 2016-04-28***

## KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Asken kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 28/4 2016 kl. 18.00

Plats: Tuppen, Tessins väg

*Styrelsen*

## DAGORDNING

1. Öppnande, upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röslängd)
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 2015.

## 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

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m stämma</b>	
Sebastian Rehnholm	Ledamot	2016	
Erik Bengtsson	Ledamot	2016	(Avgick under mandatperioden pga flytt)
Sandra Ammitzböll	Ledamot	2017	
Britt-Marie Thomasson	Ledamot	2017	
Ricky Djerf	Ledamot	2017	
Christoffer Berg	Suppleant	2016	(Avgick under mandatperioden pga flytt)
Ann-Josie Down	Suppleant	2016	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

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

### **Revisor**

Johan Ahlfors revisor och Birgitta Lundblad suppleant.

### **Valberedning**

Jacob Nisser och Anna Nilsson

### **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 fyra våningshus 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 2015-04-21. 16 medlemmar var närvarande och 12 lägenheter var representerade.

### **Föreningsaktiviteter under året**

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

Fastighetens avloppsrör i bottenplattan är från byggåret och därför gjordes en statusbedömning i form av filmning. Undersökningen visade vissa brister och offerter på relining av rören har begärts in av två kända företag i branschen.

Föreningen har investerat i en s.k. elysator (avgasningsmaskin) som får bort gaser i systemvätskan (främst syre) vilket i sin tur bidrar till mindre underhållskostnader för

värmeledningar och radiatorer. Korrosionen avtar och vattnets värmeledningsförmåga blir bättre. En viss energibesparing kommer också att uppnås genom denna investering.

Ytterligare en investering som gjorts är installation av fiber till alla lägenheter. Alla lägenheter har nu tv, bredband och telefoni genom fibernätet och distributör är bredbandsbolaget. Detta innebär ingen extra kostnad för lägenhetsinnehavaren utan ingår i avgiften till föreningen.

En diskussion om att exploatera vinden har förts i styrelsen under året. En analys och undersökning av vinden och dess möjligheter är beställt av ÅF (Ångpanneföreningen).

Föreningen har ett gammalt avtal med IL Recycling som omfattar tömning av kärl för återvinningsmaterial. Avtalet har sagts upp och från och med mitten av maj har föreningen ett nytt avtal med RagnSells som blir ny entreprenör.

Ett av föreningens lån hos Swedbank löpte ut i maj 2015. Offerter från sammanlagt 5 banker togs in men Swedbank erbjöd föreningen bäst villkor och aktuellt lån är nu bundet med en löptid om 4 år till en räntesats på 1,33%.

En brandkonsult har tagits in för att granska och dokumentera fastighetens brandskydd. Styrelsen har tagit del av rapporten och beslutat att utföra de åtgärder som rekommenderas.

#### **Utfört underhåll**

Muren på innergården har renoverats (ny puts).

Staket som avgränsar mot Brf Mariedal 1916 har bytts ut.

Torkskåpet har lagats.

#### **Framtida underhåll**

Utvärderingen av husets värmesystem har fortsatt under året och en upphandling börjar närma sig. Målet är att sänka energiförbrukningen och därmed sänka kostnaden för uppvärmning vilket är föreningens största utgiftspost. Förslag till åtgärder innefattar bland annat byte av radiatorventiler, vred, injustering/balansering av värmesystemet, samt nytt styrsystem. Alla åtgärder inkluderas i samma upphandling. Tanken är att det ska utföras under vår/sommar 2016.

Med all sannolikhet kommer relining av spillvattenledningar i bottenplattan utföras under våren/sommaren 2016.

Ny belysning i portalen och på muren.

Föreningen följer den nya underhållsplanen som upprättades under 2015. Planen är kalkylerad för en 20 års period. Styrelsen diskuterar i skrivande stund om det finns en möjlighet att skjuta fram visst planerat underhåll med tanke på det gynnsamma ränteläget som råder i dag. Styrelsen arbetar med att ta fram en prioriteringslista och en sammanställning av framtida underhåll.

Diskussionen förs sedan vidare och stäms av med föreningens ekonomiska förvaltare (Kanslihuset) innan eventuella underhållsarbeten påbörjas. Detta för att få en långsiktig och hållbar ekonomisk planering.

## 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 6 överlåtelser under 2015.

### **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 2016 är 44.300 kr (år 2015, 44.500 kr).

### **Årsavgifter**

Någon avgiftshöjning skedde inte under 2015. Den genomsnittliga årsavgiften är 832 kr/kvm. Några har högre och några lägre på grund av kapitaltillskott. Någon avgiftshöjning för 2016 är inte planerad.

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Nettoomsättning	797	794	775	774	696
Årets resultat	27	32	96	1	6
Totalt eget kapital	13 021	12 994	12 963	12 866	12 866
Balansomslutning	21 303	21 352	21 333	21 282	21 372
Soliditet	61,1%	60,9%	60,8%	60,5%	60,2%
Bokfört värde, byggnader och mark	20 641	20 757	20 873	20 961	20 607
Taxeringsv., byggnader och mark	12 000	12 000	12 000	12 000	10 288
Taxeringsvärde, byggnader	7 000	7 000	7 000	7 000	6 400
Fastighetslån	8 100	8 140	8 180	8 220	8 260
Fastighetslån kr/kvm BOA	8 333	8 374	8 416	8 457	8 498
Belåningsgrad	68%	68%	68%	69%	80%
Amortering under året	40	40	40	40	40
Likvida medel	639	563	429	305	748
Likviditet	298%	231%	200%	136%	267%
<b>Kassaflöde, kr/kvm BOA</b>	<b>256</b>	<b>181</b>	<b>219</b>	<b>90</b>	<b>58</b>
<b>Avsätt. yttre fond, kr/kvm BOA</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>37</b>

### 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

## Resultatdisposition

Styrelsen förslag till resultatdisposition är enligt följande:

Balanserat resultat	92 809
Avsättning till yttre fond	-103 000
Ianspråktagande från yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	72 020
Årets resultat	58 901
<b>Till stämmans förfogande</b>	<b>120 730</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>Till balanserat resultat överförs</b>	<b>120 730</b>
--	----------------

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	797 217	793 837
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>797 217</b>	<b>793 837</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	2	-391 456	-362 102
Löpande underhåll	3	-7 550	-16 798
Periodiskt underhåll	4	-72 020	-28 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-117 907	-116 216
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-588 933</b>	<b>-523 147</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>208 284</b>	<b>270 690</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 910	4 956
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 293	-243 924
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-149 383</b>	<b>-238 968</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>58 901</b>	<b>31 722</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>58 901</b>	<b>31 722</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>58 901</b>	<b>31 722</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 672 702	20 756 787
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 672 702</b>	<b>20 756 787</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 672 702</b>	<b>20 756 787</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	13	3 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 493	27 828
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 506</b>	<b>31 516</b>
<i>Kassa och bank</i>		639 328	563 493
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>662 833</b>	<b>595 009</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 335 535</b>	<b>21 351 796</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 032 850	12 032 850
Fond för yttre underhåll		899 667	868 687
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 932 517</b>	<b>12 901 537</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		61 829	61 087
Årets resultat		58 901	31 722
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>120 730</b>	<b>92 809</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 053 247</b>	<b>12 994 346</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		8 059 620	8 099 620
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 059 620</b>	<b>8 099 620</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	40 000	40 000
Leverantörsskulder		56 781	73 625
Skatteskulder		1 262	1 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	124 625	142 575
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>222 668</b>	<b>257 830</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 335 535</b>	<b>21 351 796</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 700 000	9 700 000
		<b>9 700 000</b>	<b>9 700 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Byggnad skrivs av enligt plan på 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
-----------	--------	--------

#### 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

	2015	2014
Årsavgift från bostadsrätter	812 231	812 232
Nedsättning årsavgift p g a kapitaltillskott	-24 616	-24 616
Överlåtelse och pantförskrivelser	8 896	6 217
Övriga intäkter	706	4
<b>Summa</b>	<b>797 217</b>	<b>793 837</b>

## Not 2 Drift

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
El	21 273	17 163
Uppvärmning	134 099	122 608
Vatten och avlopp	41 580	37 506
Avfallshantering	30 381	29 441
Gångbanerenshållning	8 063	7 022
Snörenhållning	4 688	5 729
Sotning	0	4 500
Besiktning värmesystem	0	11 125
Fastighetsförsäkring	14 954	14 070
Kabel TV	13 760	13 768
Bredbandsbolaget, internet	26 896	0
Fastighetsavgift, 16 x 1243 kr	19 888	19 472
Förbrukningsmaterial	0	1 075
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	6 191	10 002
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	33 867	31 866
Administrativa kostnader	6 231	6 582
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	22 200	22 200
Föreningsvald revisor	999	999
Sociala avgifter arvode	6 386	6 974
<b>Summa</b>	<b>391 456</b>	<b>362 102</b>

## Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Löpande underhåll, gem utrymme	0	9 639
Löpande underhåll, installationer	5 994	4 219
Löpande underhåll, fastighet utvändigt	0	2 940
Löpande underhåll, markytor planteringar	1 556	0
<b>Summa</b>	<b>7 550</b>	<b>16 798</b>

#### Not 4 Periodiskt underhåll

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

	2015	2014
Planerat underhåll, gemensamma utrymme måln/tapets	19 485	0
Planerat underhåll, installationer VA/sanitet	13 272	25 421
Planerat underhåll, installationer låssystem	0	2 610
Planerat underhåll, installationer värme	5 163	0
Planerat underhåll, installationer el	13 950	0
Planerat underhåll, huskropp utvändigt	20 150	0
<b>Summa</b>	<b>72 020</b>	<b>28 031</b>

#### Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015	2014
Avskrivning byggnader	117 907	116 216
	<b>117 907</b>	<b>116 216</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	14 146 478	14 146 478
Införskaffning till fastigheten, system för avjonisering	33 822	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 180 300</b>	<b>14 146 478</b>
Ingående avskrivningar	-549 191	-432 975
Årets avskrivningar	-117 907	-116 216
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-667 098</b>	<b>-549 191</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 513 202</b>	<b>13 597 287</b>
Taxeringsvärden byggnader	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 000 000
	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	13 513 202	13 597 287
Bokfört värde mark	7 159 500	7 159 500
	<b>20 672 702</b>	<b>20 756 787</b>

Fastighetsbeteckningar: Malmö Asker 4  
Marken innehas med äganderätt.  
Värdeår: 1936 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

### Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	13	3 688
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>3 688</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 764	7 190
Förutbetald kostnad Internet	8 120	3 440
Förutbetalda taxebundna avgifter	0	4 569
Upplupen intäkt elavläsning	7 000	11 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	609	1 629
<b>Summa</b>	<b>23 493</b>	<b>27 828</b>

### Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 623 235	868 687	61 087	31 722
Disp. enl. stämmobeslut			31 722	-31 722
Uttag ut yttre fond 2015		-72 020	72 020	
Avsättning år 2015 yttre fond		103 000	-103 000	
Årets resultat				58 901
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 623 235</b>	<b>899 667</b>	<b>61 829</b>	<b>58 901</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats % 2015-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Nästa års amortering
Swedbank	0,38	3 månaders	1 790 000	40 000
Swedbank	0,58	3 månaders	2 200 000	0
Swedbank	3,84	2018-06-25	1 859 620	0
Swedbank	1,33	2019-06-19	2 250 000	0
			<b>8 099 620</b>	<b>40 000</b>

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, 7.899.620 kronor (7.939.620 kronor).

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Upplupen räntekostnad	23 408	47 620
Förutbetalda månadsavgifter	54 694	62 081
Uppl kostnad VA	6 128	0
Uppl kostnad renhållning	3 249	0
Uppl styrelsearvode	22 200	22 200
Uppl revisionsarvode	2 997	2 997
Uppl sociala avgifter arvode	6 975	6 975
Övriga upplupna kostnader	4 974	702
<b>Summa</b>	<b>124 625</b>	<b>142 575</b>



Malmö 2016- -

Sebastian Renholm  
Ordförande

Sandra Ammitzböll

Ricky Djerf

Britt-Marie Thomasson

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Ahlfors  
Föreningsvald revisor