

**ÅRSREDOVISNING  
FÖR  
BRF. ASKEN I MALMÖ**



**VERKSAMHETSÅRET  
2007-01-01—2007-12-31**

Kallelse

Medlemmarna i bostadsrättsförening Asken kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 14 maj 2008 kl. 19.00

Plats: "Tuppen" - Tessins väg 10AF

Välkomna!

Styrelsen

#### DAGORDNING

1. Val av ordförande för stämman.
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och godkännande av röstlängd.
4. Fastställande av dagordning.
5. Val av två personer jämte ordföranden att justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
8. Föredragning av revision.
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Fråga om arvode till styrelsen.
13. Fråga om arvode till revisorer.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor.
16. Val av valberedning.
17. Styrelsens punkter. - Com Hem, kabel tv - Fönster- Gemensamma sysslor/trädgården.
18. Övrigt.
19. Avslutning.

OBS! Endast medlem har rösträtt på stämman. Den som inte kan närvara vid stämman kan rösta genom att lämna fullmakt. Se bilaga 1.

Organisationsnummer: 769611-4748

ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
ASKEN

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVGE REDOVISNING FÖR FÖRENINGENS VERKSAMHET UNDER  
RÄKENSKAPSÅRET 2007-01-01 - 2007- 12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

**FÖRENINGENS ÄNDAMÅL**

Bostadsrättsföreningen Asken i Malmö har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

**FÖRENINGENS VERKSAMHET**

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Asker 4, vilken innehåller 16 st lägenheter.

Köp stämman ägde rum den 16/6-05. Samtliga 12 närvarande röstade ja till förvärv av fastigheten. Fastigheten förvärvades av Akelius fastigheter AB den 15/7 2005 till ett pris av 16.718.400 kr. Det var också då som själva föreningens egentliga verksamhet startade.

Efterföljande resultat och balansräkning speglar perioden 2005-07-15 t.o.m. 2005-12-31.

Byggnaden på föreningens fastighet byggdes år 1936.

På fastigheten finns 1 bostadshus med adressen Per Wickenbergsgatan 3, 217 54 Malmö.

Föreningens 16 st lägenheter fördelar sig enligt följande:	7 st. 1 rum och kök
	4 st. 2 rum och kök
Total boyta lägenheter är 972 kvm.	5 st. 3 rum och kök

En 2 rums lägenhet gjordes i början av 2006 om till en tre rums lägenhet.

En 1 rums lägenhet gjordes i slutet av 2006 om till en två rums lägenhet.

## Styrelsen

På årsstämman den 22 maj 2007 blev det omval och under verksamhetsåret har föreningens styrelse bestått av följande medlemmar:

Som ordinarie ledamöter valdes:

Ordförande

Sekreterare

Kassör

Ledamot

Som suppleanter valdes:

Marcus Redenby

Cajsa Wiking

Birgitta Lundblad

Cecilia Rosqvist

Elisabeth Olsson och Therese Hill

## Revisorer & revision

Kanslihusets Sven Nilsson går i godo för att all ekonomisk förvaltning gått rätt tillväga för Brf. Asken. På årsstämman valdes ingen revisor, utan Charlotta Leavy skulle göra en förfrågan till en bekant. Therese Hill kommer att göra vår revision.

## Firmatecknare

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

## Förvaltning

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Kanslihuset. Uppsägningstiden är 6 månader.

### Teknisk förvaltning

Vi har vi anlitat NRJ driftteknik AB och de förvaltar i akut/jourform. Alltså finns det ingen fastighets-skötare som rör sig regelbundet i fastigheten. NRJ driftteknik AB tar mellan 360 - 450 kr/tim exkl. moms vid en "utryckning".

Ta alltid kontakt med styrelsen 0706 - 20 26 29, innan kontakt med NRJ driftteknik AB tages. Vill man på egen hand kontakta NRJ driftteknik AB för åtgärd av egen lägenhet så betalar man alla kostnader på egen hand. Skulle man låta NRJ driftteknik AB åtgärda något i det gemensamma utrymmet i fastigheten utan styrelsens tillstånd står man också själv för dessa kostnader. Tygelsjö gård står till förfogande vid ev. vattenskada/läcka. Ta alltid även kontakt med styrelsen innan kontakt tas med Tygelsjö gård.

## Felanmälan

Vid akuta situationer kontakta styrelsen på nummer: 0706 - 20 26 29, lyssna av meddelandet om du inte får något svar!

## Årsavgifter och hyror

Från och med 1/1-07 gjordes en avgiftshöjning med 7 % för lägenhetsinnehavarna, p.g.a. det stora el-bytet i fastigheten.

## Lite historik och viktiga händelser under året

Vi gjorde en ombildning och fick köpa huset den 15/7 -05. Under våren -05, precis innan köpet stod klart, hade Akelius bytt samtliga vattenstammar i huset. Alla badrum blev totalrenoverade med klinkers och kaklade väggar. När köpet stod klart i mitten av juli månad, blev vi alla "nya bostadsrättsinnehavare". Detta innebar en stor förändring med mycket ansvar för samtliga. Vi var alla "nybörjare" på allt som skulle skötas i en fastighet. Styrelsen hade då, liksom nu en stor och ansvarsfullt uppgift. Det har tagit tid att få fungerande rutiner i styrelsen. Det tar också tid att få samtliga bostadsrättsinnehavare att känna sig delaktiga i "driften" av fastigheten. Då vi är en liten bostadsrättsförening så "krävs" det att alla måste ha intresse av att under någon period ta en aktiv del i styrelsearbetet. Vi bostadsrättsinnehavare sköter trappstädningen och snöskottning (på gården). Det är viktigt att alla hjälps åt med detta och kan man inte städa/skotta sin vecka/dag, måste man på egen hand skaffa en ersättare. Vi har också via "Infoblad" påmint

om vikten av att vi alla källsorterar våra sopor, vi har goda möjligheter till detta då vi har ett bra "sophus". Innehållet i den svarta pärmen, som samtliga bostadsrättsinnehavare fått, har utökats med. "Handlingsplan för vatten läcka" och en reviderad upplaga av " Välkommen till brf. Asken". Innehållet i "pärmen" kommer även framöver att revideras och utökas. Den planerade hemsidan för brf. Asken har ännu inte kommit igång. Vid en extra stämma den 5/10 -06 beslöts det genom röstning, att vi skulle ha ett gemensamt el

abonnemang. Styrelsen har i uppgift att varje kvartal läsa av samtliga elmätare. Det har varit en lång

"inkörningsperiod" för att få detta att fungera på ett för oss alla tillfredställande sätt. Under våren 2007 avslutades el - arbetet och detta blev då även besiktigat.

Vi har haft två "Gårds dagar" den 13.5 och 14.10. Vi har även haft en diskussion av ev. försiktig "beskränning"

av våra två träd på gården. Vi har haft ett mindre läckage i taket på vinden och även detta är åtgärdat. Under 2007 såldes fem av de sexton bostadsrätterna i fastigheten. Sålda är lägenhet nr 1, lägenhet nr 2, lägenhet nr 13, lägenhet nr 14 och lägenhet nr 15. Styrelsen skrev rutiner för besiktning av lägenheten och rutiner för mottagande av nya bostadsrättsinnehavare. Vi bestämde också att någon/några från styrelsen skulle träffa nya bostadsrättsinnehavare innan köpet.

Lägenhet nr 11 är uthyrd under max. 1 år, detta eftersom bostadsrättsinnehavaren provar arbete på annan ort.

En besiktning av samtligas fönster skulle ha skett. Efter tidigare kontakt med Skånebeslag och efter besiktning av enstaka fönster, konstaterades det att det krävs två personer till att genomföra en besiktning och att kostnaden kan bli mycket stor. På de fönster man inte kan byta beslag på måste man byta ut hela fönstret.

Det har under verksamhetsåret skett följande förändringar av styrelsen: Therese Hill sålde sin lägenhet och lämnade i samband med detta styrelsen. Kassör Birgitta Lundblad lämnade styrelsen i nov- 07 och i samband med detta gick Elisabeth Olsson in som ordinarie ledamot från att ha varit suppleant.

## Förväntad framtida utveckling

### Underhåll/underhållsplan

En besiktning av samtligas fönster ska ske. Offerter från olika företag ska tas in.

Två allmän dagar är planerade, en på våren och en på hösten. Det kommer att bli en dag vid varje tillfälle. Det som behöver åtgärdas vid en allmän dag är bl.a. skötseln av trädgården, målning av fönster och dörrar, fixande av grillplatsen m.m. Samt en möjlighet att träffa och umgås med alla bostadsrättsinnehavarna i huset.

Innehållet i "svarta pärmen" kommer även framöver att redigeras och utökas. Den planerade hemsida för brf. Asken bör komma igång.

Åtgärd av fasaden kommer att skjutas fram då elbytet var en stor investering för föreningen.

Vi bostadsrättsinnehavare kommer även framöver att sköta trappstädningen och snöskottning (på gården). Det är viktigt att alla hjälps åt med detta och kan man inte städa/skotta sin vecka/dag måste man på egen hand skaffa en ersättare

Se även i den ekonomiska planen vad som är uppskattat att göra under en 5 - 10 års period.

## Ekonomi

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-16 992
Årets resultat	46 703
<b>Summa</b>	<b>29 711</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll	36 000
Balanserat resultat	-6 289
<b>Summa</b>	<b>29 711</b>

Brf Asken  
769611-4748

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-01-01 -2007-12-31</b>	<b>2006-01-01 -2006-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Nettoomsättning	1	637 161	591 890
<b>Summa intäkter</b>		<b>637 161</b>	<b>591 890</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-312 485	-316 666
Löpande underhåll / reparationer	3	-8 782	-26 726
Periodiskt underhåll		0	-75 500
Avskrivningar	4	-48 868	-40 000
<b>Summa kostnader</b>		<b>-370 135</b>	<b>-458 892</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>267 026</b>	<b>132 998</b>
<b>Jämförelsestörande poster</b>			
<b>Summa jämförelsestörande poster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>267 026</b>	<b>132 998</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		13 605	14 875
Räntekostnader		-232 517	-204 368
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-218 912</b>	<b>-189 493</b>
Inkomstskatt		-1 411	3
<b>Årets resultat</b>		<b>46 703</b>	<b>-56 492</b>
<b>Justerat årets resultat efter avsättning/uttag till/från fond för yttre underhåll</b>			
Avsättning enligt ekonomisk plan		-36 000	-36 000
Uttag ur fond för yttre underhåll (planerat underhåll)		0	75 500
<b>Justerat årets resultat</b>		<b>10 703</b>	<b>-16 992</b>

Brf Asken  
769611-4748

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	11 166 900	10 549 700
Mark	4	7 159 500	7 159 500
Pågående byggnation		0	326 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 326 400</b>	<b>18 035 450</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 326 400</b>	<b>18 035 450</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	8 396	4 410
<u>Kassa och bank</u>			
Swedbank		486 842	1 003 362
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>495 238</b>	<b>1 007 772</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 821 638</b>	<b>19 043 222</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		11 342 465	11 342 465
Upplåtelseavgift		50 000	50 000
Fond för yttre underhåll		570 235	609 735
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 962 700</b>	<b>12 002 200</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-16 992	0
Årets resultat		46 703	-56 492
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>29 711</b>	<b>-56 492</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 992 411</b>	<b>11 945 708</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	6 520 000	6 600 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		40 000	0
Förutbetalda månadsavgifter		32 474	7 238
Leverantörsskulder		42 553	341 130
Skatteskulder		55 690	44 459
Övriga kortfristiga skulder		259	1 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	138 251	102 914
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>309 227</b>	<b>497 514</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 821 638</b>	<b>19 043 222</b>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>			
Pantbrev i fastighet		9 700 000	9 700 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisning- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överrensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Inkomstskatt

Riksdagen beslutade i december 2006 att avskaffa den så kallade schablonbeskattningen vid inkomstskattberäkning. Ränteintäkter och andra skattpliktiga intäkter skall dock även i fortsättningen tas upp till beskattning och beskattas då med 28 % inkomstskatt. Föreningen hade ett underskottsavdrag om 8.563 som kunde nyttjas vid årets beräkning.

Föreningen betalar därför 1.411 kr inkomstskatt år 2007.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

## Noter

### 1 Nettoomsättning

	2007	2006
Årsavgifter bostäder	618 817	583 989
Hyra från 1 st hyresrätt, t o m 2006-02-28	0	7 900
Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift	5 851	0
Ersättning försäkringsskador	9 025	0
Övriga intäkter	3 468	1
<b>Summa</b>	<b>637 161</b>	<b>591 890</b>

All föreningens 16 lgh är upplåtna med bostadsrätt.

Brf Asken  
769611-4748

## 2 Drift

	2007	2006
Elavgift	40 702	26 729
Uppvärmning	116 170	117 702
Vatten och avlopp	26 085	28 756
Sophämtning/avfallshantering	24 500	29 591
Gångbanerenshållning	3 416	3 316
Fastighetsförsäkring	8 996	8 834
Kabel-TV	10 750	17 272
Fastighetsskatt*	24 124	30 154
Styrelsearvode	20 149	17 840
Revisionsarvode	999	999
Lagstadgade soc.avgifter	6 524	5 042
Ekonomisk förvaltning	23 265	19 902
Bankkostnader	2 131	620
Material och redskap till fastighetsskötsel	1 799	2 424
Administration	618	1 092
Möteskostnader	0	1 333
Föreningsstämma	986	444
Bolagsverket	800	1 600
Övriga kostnader	471	3 016
<b>Summa</b>	<b>312 485</b>	<b>316 666</b>

\*Skattesatsen under år 2007 är 0,4 %. Underlaget för fastighetsskatten är taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen.

## 3 Löpande underhåll / reparationer

	2007	2006
Löpande underhåll/reparationer, material	184	12 619
Löpande underhåll/reparationer målning/tapetsering	0	8 775
Löpande underhåll/reparationer, övrigt	0	2 957
Löpande underhåll/reparationer, gem. utrymme	0	2 375
Löpande underhåll/reparationer, installationer	4 604	0
Löpande underhåll/reparationer, fastighet utvändigt	2 561	0
Löpande underhåll/reparationer, markytor-planteringar	1 433	0
<b>Summa</b>	<b>8 782</b>	<b>26 726</b>

#### 4 Byggnader och mark

Fastigheten är bokförd till värde enligt ekonomisk plan, 17 769 200 kr. Detta värde har fördelats på byggnader och mark enligt samma fördelning som fastighetens taxeringsvärde.

Avskrivning på byggnader sker med belopp motsvarande amortering på fastighetens lån, 40.000 kr årligen. För år 2005 har halva beloppet, 20.000 kr skrivits av.

Värdehöjande åtgärder i form av utbyte elledningar har bokförts till anskaffningsvärdet 666.000 kr. Avskrivning sker enligt 40-årig avskrivningsplan, starvärde 8.800, uppräkningsfaktor 3,016%.

	2007	2006
Ingående värde byggnader	10 609 700	10 609 700
Ingående ackumulerad avskrivning	-60 000	-20 000
Årets avskrivning	-40 000	-40 000
Anskaffningsvärde, byte elledningar	666 000	0
Årets avskrivning	-8 800	0
<b>Summa</b>	<b>11 166 900</b>	<b>10 549 700</b>

Fastighetens taxeringsvärde:

Bostäder: Kronor 6 031 000, uppdelat på byggnader 3 601 000 kr och mark 2 430 000 kr.

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

#### 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetald försäkringspremie	4 587	4 410
Förutb.kostnader vatten,avlopp	2 318	0
Förutbetald kostnad renhållning	1 491	0
<b>Summa</b>	<b>8 396</b>	<b>4 410</b>

#### 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 342 465	50 000	609 735		-56 492
Disp. efter stämmobeslut			-39 500	-16 992	56 492
Årets resultat					46 703
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 342 465</b>	<b>50 000</b>	<b>570 235</b>	<b>-16 992</b>	<b>46 703</b>

Brf Asken  
769611-4748

## 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Ränta 07-12-31	Justeras	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>				
Swedbank	2 250 000	4,71 %	rörlig ränta	0
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>				
Swedbank	2 200 000	2,95 %	2010-05-10	0
<b>Förfaller senare än 5 år</b>				
Swedbank	2 150 000	3,60 %	2015-05-12	40 000
<b>Summa</b>	<b>6 560 000</b>			<b>40 000</b>
Amortering 2008	40 000			
<b>Skuld i Balansräkning</b>	<b>6 520 000</b>			

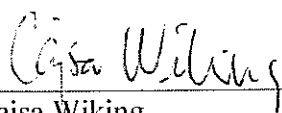
Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 40 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6 360 000 kr.


## 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2007-12-31	2006-12-31
Upplupen kostnad el	44 838	6 100
Upplupen värme	0	10 881
Upplupen kostnad VA	0	4 630
Upplupen kostnad sophämtning	0	3 806
Upplupen räntekostnad	56 805	50 693
Upplupen kostnad ombildning	8 716	0
Upplupet styrelsearvode	20 150	19 850
Upplupen kostnad intern revisor	999	999
Upplupna sociala avgifter	6 540	5 955
Övriga upplupna kostnader	203	0
<b>Summa</b>	<b>138 251</b>	<b>102 914</b>

Brf Asken  
769611-4748

Malmö 2008- -

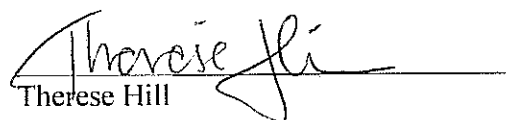
  
Cajsa Wiking

  
Elisabeth Olsson

  
Cecilia Rosqvist

Revisionsberättelse har avlämnats.

Malmö 2008-04-20.

  
Therese Hill

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Asken

Org.nr 769611-4748

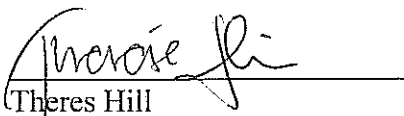
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Asken för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2008-04-20

  
Theres Hill  
Föreningsvald revisor

Bilaga 1

**FULLMAKT**  
Vid Brf. Askens föreningsstämma

Härmed befullmäktigas \_\_\_\_\_ att vid Brf. Askens föreningsstämma 2008 - 05 - 14 företräda  
och rösta för mig

Malmö den \_\_\_\_\_

Fullmaktsgivarens namnteckning och namnförtydligande

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_