

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Askängsbacken

Org.nr. 769608-6698

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Askängsbacken, med säte i Bromma, får härmed lämna följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2014

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2002-08-27. Nuvarande stadgar registrerades 2003-08-15 och nuvarande ekonomiska plan registrerades under 2006.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mariehålls Gård 1. Fastigheten är bebyggd med tre bostadshus och antalet lägenheter uppgår till 42 st, varav 41 disponeras med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Parkeringsplatser (21 st), att hyra, finns i anslutning till husen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2014

Ordinarie

Kent Pergéus, ordförande (avgick 2014-01-02)

Jonathan Larsson, ledamot (tf. ordförande från 2014-01-02)

Stefan Wikström, ledamot

Johanna Eliasson, vice ordförande (från 2014-01-02)

Suppleanter

Johanna Eliasson (till 2014-01-02)

Laila Ramstad

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2014

Ordinarie

Jonathan Larsson, ordförande

Stefan Wikström, ledamot (avgick 2014-08-15)

Laila Ramstad, ledamot

Evelina Öquist, ledamot (från 2014-08-15)

Jesper Krumlinde, ledamot (från 2014-08-15)

Suppleanter

Hampus Nilsson (avgick på grund av utträde ur föreningen januari 2015)

Jesper Krumlinde (till 2014-08-15)

Evelina Öquist (till 2014-08-15)

Martin Wenzel

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Brf Askängsbacken

Org.nr. 769608-6698

Revisorer

Ordinarie

Irene Öhm Franzen

Valberedning

Daniel Marcus

Johanna Borgström

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret. Utöver styrelsemötena innefattar arbetsuppgifterna bl.a. överlåtelser, administration och skrivelser, kontakter med bank, ekonomisk förvaltare, revisor och övriga samarbetspartners. Styrelsens sammanlagda arbetstid under 2014 har minst varit 350 timmar.

Under året har 7st (föregående år 12) lägenheter bytt ägare. En hyresrätt har ombildats till bostadsrätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen utförts av Nordstaden AB, som på ett förtjänstfullt sätt har skött detta sedan den 1 juli 2011.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Under nästkommande år kommer föreningen även att anlita Nordstaden AB för teknisk förvaltning och drift.

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Stämning

Arbetet med stämningen mot JM Bygg pågår fortfarande. Vårt juridiska ombud väntar på att kallas till muntlig förberedelse, vilket innebär att parterna träffas och skall försöka komma överens, tingsrätten finns med och medlar. Om man inte kommer överens så kommer detta att gå till huvudförhandling och då kan det tyvärr bli en väldigt lång process. Enligt vårt juridiska ombud så har vi i sakfrågan mycket bevis och vi hoppas på ett positivt utfall.

Skadade lägenheter

Renoveringen av badrumsskador som uppstod i tre lägenheter, i samband med sprängning orsakade av bygget mittemot, är nu avslutat. Kostnaden för renoveringarna har bekostats av föreningen och lägenhetsinnehavarna avsäger sig ekonomiska anspråk i stämningsansökan (se avsnitt stämning ovan) till förmån för föreningen.

Fasad- och balkongrenovering

Renoveringen och byte av fasader och balkonger påbörjades december 2013 och blev färdigt i april/maj 2014. Fasadrenoveringen blev något dyrare än budgeterat pga rötskador på vindskivorna samt att putsen på våra fastigheter är 4-5 cm på vissa väggar (vilket inte är standard) och därmed kostade det mer att reglera. I samband med fasad- och balkongrenoveringen så beställdes även plåtning av skorstenar och nya stuprör och hängrännor.

Gården

Under våren 2014 så gjorde medlemmarna i samband med städdag i ordning föreningens gårdsplan. Nytt grus lades ut.

Byte servisleddning

Stockholm Gas erbjöd byte av servisleddning i samband med att de skulle fixa en gasläcka vid Bällstavägen. Styrelsen valde att anta erbjudandet, bytet har skett under hösten 2014.

Brf Askängsbacken

Org.nr. 769608-6698

Försäljning hyresrätt

Under våren 2014 sålde föreningen en hyresrätt på Askängsbacken 5.

I övrigt så har det under året bland annat rensats i rabatter, klippts buskar, inhandlats trädgårdsmöbler, planterats blommor, målats dörrar. Det har även inhandlats en ny grästrimmer.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och planerade underhållsarbeten

Stadgar

Styrelsen kommer att kalla till extra stämma 15-02-25 för att anta nya stadgar. De ändringar som styrelsen föreslagit avser hur årsavgiften skall beräknas samt att föreningen skall ha möjlighet att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning. Beslut om stadgeändringen kan fattas vid nästa ordinarie årsstämma.

Bullerbidrag

Styrelsen har ansökt om bullerbidrag hos Stockholms Stad. En mätning har utförts av ÅF i en lägenhet på Askängsbacken 1 med fönster mot Bällstavägen. Vi har nu fått beviljat bidrag för bullerdämpande åtgärder. Föreningen har då två år på sig att utföra åtgärden som beviljats.

Vattenläcka

Under våren har arbete pågått med att åtgärda en vattenläcka i lägenhet på Askängsbacken 3. Det är ett rör som gått sönder och orsakat skada.

Parkeringsbolag

Vi kommer att byta parkeringsbolag för bevakning av våra parkeringsplatser. Avtal är inte signat men under förhandling.

Följande underhåll ligger på diskussionsstadiet och kommer att behandlas under året, byte av gaspanna spets till el spets, fixa till trapporna vid entréerna, fönster på bottenplan och ev häck längs trottoaren.

Ekonomi

Alla föreningar har i år varit tvungna att besluta om nya årsredovisningsregler. Styrelsen har valt att följa K3 reglerna. De nya reglerna innebär bland annat att avskrivningarna kommer att förändras och vi kommer att få ökade kostnader för dessa.

Under året har det beslutats om avgiftssänkning med 10% till tidigare nivå (2011).

Föreningens totala lån uppgår till 23 MSEK fördelat på fyra lån som förfaller mellan 2015-2016. Kreditgivare är Handelsbanken. Ett nytt lån på 2 MSEK togs i samband med fasadrenoveringen.

Under våren 2014 sålde föreningen en av de två kvarvarande hyresrätterna, likviditetens tillskottet från denna försäljning har använts till att amortera det nya lånet med 1 MSEK.

I år kommer föreningens resultat att belastas med kostnad om ca 500 KSEK för renovering av de badrum som skadades i samband med sprängning vid upprättande av föreningen på andra sidan Askängsbacken. Lägenhetsinnehavarna avsäger sig ekonomiskt anspråk i den stämningsansökan som är inlämnad till förmån för föreningen.

Övrigt

Tänk på att om alla hjälps åt kan vi minska våra reparationskostnader och förbrukningsavgifter, vilket kan hålla avgifterna på en lägre nivå.

Föreningens styrelse sade upp avtalet för snöröjning och halkbekämpning för tre år sedan och har skött detta själva under tre års tid vilket medfört stora besparingar för föreningen.

Lägenheterna

Vi vill uppmana alla att fortlöpande rengöra golvbrunnen i badrummet, så att vatten ej stiger upp på golvet. Kontrollera även vatten/avlöppsanslutningar till disk- och tvättmaskiner, samt ev. skador i väggbeklädnad.

Brf Askängsbacken

Org.nr. 769608-6698

Varje lägenhet skall vara utrustad med fungerande brandvarnare.

Glöm inte se om Ert eget försäkringsskydd och komplettera Er hemförsäkring med tillägg för vattenskada, vilket är en bra hjälp om olyckan är framme. De flesta bolag säljer s.k. bostadsrättsförsäkring.

Försäkring

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Kanalutbud TV

Brf Askängsbacken har fastighetsavtal med ComHem. Det innebär att de ansvarar för att leverera signal till varje lägenhet. Fungerar inte det, så anmäler man felet till ComHem, som utreder och åtgärdar. tel. 0771- 55 00 00, www.comhem.se.

Basutbudet ingår i avtalet.

I ComHems utbud ingår även möjlighet till telefoni och bredband

Andrahandsuthyrning

Vi vill påminna om att alla medlemmar måste ha styrelsens samtycke till att upplåta sin lägenhet i andra hand.

Avslutning

Styrelsen ber att få tacka för det gångna året och hoppas på en fortsatt positiv utveckling av föreningen, samt att vi tillsammans skall försöka göra den så trivsamt som möjligt.

Styrelsen Brf Askängsbacken i mars 2015

Flerårsjämförelse*

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 977 610	2 140 856	2 027 227	1 836 968
Res. efter finansiella poster	-750 928	135 157	-49 177	-474 461
Res. i % av nettoomsättningen	-37,97	6,31	-2,42	-25,82
Balansomslutning	53 503 907	51 969 084	51 191 913	51 341 912
Soliditet (%)	56,28	55,57	56,15	56,09
Kassalikviditet (%)	369,10	155,09	526,92	596,81

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Brf Askängsbacken

Org.nr. 769608-6698

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens
resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad resultat	-1 519 138
reservering till yttre fond	-85 200
årets resultat	<u>-750 928</u>
	-2 355 266

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

	<u>-2 355 266</u>
	-2 355 266

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Askängsbacken

Org.nr. 769608-6698

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>1 977 610</u> 1 977 610	<u>2 140 856</u> 2 140 856
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-271 688	-249 785
Drift	2	-989 392	-597 762
Administrationskostnader	3	-238 792	-151 218
Fastighetsskatt		-51 116	-50 820
Avskrivningar	4,5	<u>-412 456</u> -1 963 444	<u>-224 248</u> -1 273 833
Rörelseresultat		14 166	867 023
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 946	8 841
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-767 040</u> -765 094	<u>-740 707</u> -731 866
Resultat efter finansiella poster		-750 928	135 157
Årets resultat		<u>-750 928</u>	<u>135 157</u>

Brf Askängsbacken

Org.nr. 769608-6698

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2014-12-31

2013-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

52 022 575

50 089 467

Maskiner och inventarier

5

36 117

40 681

52 058 692

50 130 148

Summa anläggningstillgångar

52 058 692

50 130 148

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Aktuell skattefordran

19 060

19 356

Övriga fordringar

10 601

161

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

21 741

59 815

51 402

79 332

Kassa och bank

Kassa och bank

1 393 813

1 759 604

Summa kassa och bank

1 393 813

1 759 604

Summa omsättningstillgångar

1 445 215

1 838 936

SUMMA TILLGÅNGAR

53 503 907

51 969 084

72

Q

Brf Askängsbacken

Org.nr. 769608-6698

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatser		29 784 795	28 984 973
Upplåtelseavgifter		2 116 570	936 510
Yttre fond		481 064	395 864
		<u>32 382 429</u>	<u>30 317 347</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 519 138	-1 569 095
Årets resultat		-750 928	135 157
		<u>-2 270 066</u>	<u>-1 433 938</u>
Summa eget kapital		<u>30 112 363</u>	<u>28 883 409</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	<u>23 000 000</u>	<u>21 900 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>23 000 000</u>	<u>21 900 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		46 456	851 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>345 088</u>	<u>333 808</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>391 544</u>	<u>1 185 675</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 503 907	51 969 084
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

JC
AD

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper, förutom att avskrivningen på byggnaden har ändrats.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktssredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	120
Förbättringar, bergvärme	20, 33
Inventarier, verktyg och maskiner	10

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2014	2013
	Årsavgifter	1 809 454	1 870 045
	Hysesintäkter	64 348	144 348
	Hyra p-platser	91 066	106 210
	Övrigt	12 742	20 253
		<u>1 977 610</u>	<u>2 140 856</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Drift		2014	2013
El		318 166	355 677
Gas		28 914	15 728
Vatten		46 423	45 947
Sopor		30 473	22 576
Fastighetsförsäkring		24 012	20 334
Kabel-tv		43 440	42 510
Förvaltning		93 910	90 320
Övrigt		404 054	4 670
		<u>989 392</u>	<u>597 762</u>
Not 3 Administrationskostnader		2014	2013
Arvode sociala avgifter		116 700	78 641
Övrigt		122 092	72 577
		<u>238 792</u>	<u>151 218</u>
Not 4 Byggnader och mark		2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde		31 656 761	30 156 511
Inköp, byggnad		2 341 000	1 500 250
Mark		19 841 602	19 841 602
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		53 839 363	51 498 363
Ingående avskrivningar		-1 408 896	-1 199 212
Årets avskrivningar		-407 892	-219 685
Utgående ackumulerade avskrivningar		-1 816 788	-1 418 897
Utgående redovisat värde		<u>52 022 575</u>	<u>50 089 467</u>
Redovisat värde byggnader		32 180 973	30 247 865
Redovisat värde mark		19 841 602	19 841 602
		<u>52 022 575</u>	<u>50 089 467</u>
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:		28 400 000	28 400 000
varav byggnader:		15 800 000	15 800 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer		2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde		45 625	45 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		45 625	45 245
Ingående avskrivningar		-4 944	-380
Årets avskrivningar		-4 564	-4 564
Utgående ackumulerade avskrivningar		-9 508	-4 944
Utgående redovisat värde		<u>36 117</u>	<u>40 681</u>
Not 6 Eget kapital			
	Insatskapital	Upplåtelse avgifter	Yttre fond
Belopp vid årets ingång	28 984 973	936 510	
Insatser	799 822	1 180 060	395 864
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:			
reservering yttre fond			85 200
Årets resultat			-85 200
Belopp vid årets utgång	<u>29 784 795</u>	<u>2 116 570</u>	<u>-750 928</u>
			<u>481 064</u>
			<u>-2 270 066</u>

36

AR

Brf Askängsbacken

Org.nr. 769608-6698

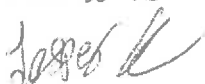
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 7 Fastighetslån**

<i>Lån</i>	<i>Tid</i>	2014-12-31	2013-12-31
HB 453203, 4,09%	2016-06-01	9 650 000	9 750 000
HB 594787, 2,79%	2015-09-30	2 150 000	2 150 000
HB 604152, 2,79%	2015-12-01	10 000 000	10 000 000
HB 756528, 1,78%	2015-01-14	1 200 000	0
		23 000 000	21 900 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Hyrer	138 695	162 129
Övrigt	72 285	39 699
Arvode, soc.avgift	58 500	58 500
Räntor	63 608	61 480
Uppbokn. rev.arvode	12 000	12 000
	345 088	333 808

Solna 2015-03-02

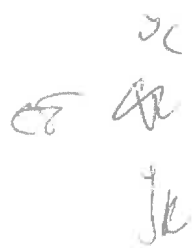

Jesper Krumlinde
Jonathan Larsson
Lilla Ramsted
Evelina Öquist

Min revisionsberättelse har lämnats den

2/3-2015


Irene Öhm Franzén

Auktoriserad redovisningskonsult



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf. Askängsbacken
org nr 769608-6698

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Askängsbacken för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf. Askängsbackens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

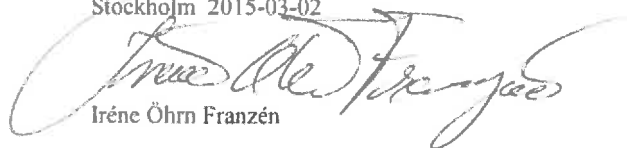
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bostadsrättsföreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf. Askängsbacken för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar (behandlar) förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-03-02



Irène Öhrn Franzén

Revisor