

# Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Aspvirket 6

Org.nr 769612-6528



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

### Kontaktinformation

Brf Aspvirket 6, Skönviksvägen 286, 122 66 ENSKEDE  
[aspvirket6@yahoo.se](mailto:aspvirket6@yahoo.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
08- 522 18 242 (kundsupport)  
[backoffice.deloitte@h1.se](mailto:backoffice.deloitte@h1.se)  
[www.deloitte.se/fastighetsekonomi](http://www.deloitte.se/fastighetsekonomi)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

**Föreningens fastighet**, Aspvirket 6 i Stockholms kommun förvärvades 2005.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Skönviksvägen 286-288. Fastigheten byggdes 1961 och har värdeår 1961

Fastigheten är upplåten med äganderätt till föreningen sedan 2005. Föreningen är ett privatbostadsföretag. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme och bergvärme.

**Lägenheter och lokalers** yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 1741 kvm, varav 1667 kvm utgör lägenhetsyta, hela denna ytan hänför sig till bostadsrätter, och 74 kvm lokalyta. I föreningen finns ett garage och 9 st parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning

- 1 rum och kok: 29 stycken.
- 2 rum och kök: 2 stycken.
- 3 rum och kök: 5 stycken.
- 4 rum och kök: 3 stycken.

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

**Fastigheten** är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat vilken sträcker sig fram till 2019. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
OVK	2013
Ny tvättstuga	2012
Dränering hus, baksida	2012
Ventilationsarbete	2014

**Fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel hanterar föreningen själva.

**Ekonomisk förvaltning** har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2005-06-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-01-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-01-11

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 54 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 11 st. Antalet medlemmar som avgått under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 54. Under året har 6 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie (extra) föreningsstämma, 2015-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Annette Forselius	ledamot
Christian Rosengren	ledamot
Hans Uhlås	ledamot
Maria Frank	ledamot
Henrik Karlsson	ledamot

Till **revisor** har Jörgen Schumacher valts.

**Valberedningen** består av Caroline Engslätt och Christian Rosengren.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

**Föreningens resultat** för år 2015 är -113 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på 129 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen haft större underhållskostnader samt att föreningen fått betala advokadkostnader i samband med ett ärende med en lokalhyresgäst. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har minskat jämfört med föregående år.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 271 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 158 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar gör föreningen ett positivt kassaflöde med 96 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 180 Kkr under året.

Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Målning tapphus 288	20
Rengörning fasad och balkonger	60

## Händelser efter räkenskapsåret

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. avsättning till underhållsfonden är en bokföringsmässig omföring inom eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel eller totala egna kapital. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte av tak, hus 286	2017	450
Forstatta åtgärder för OVK	2016-2017	100

## Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2012	2013	2014	2015
Soliditet %	64,76	64,86	65,05	65,11
Resultat efter finansiella poster	-336 729	2 037	129 234	-113 025
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 159	826	825	830
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 087	11 967	11 967	11 847
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	23 509	23 509	23 509	23 509
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,95	2,87	2,87	2,85
Fastighetens belåningsgrad, % *	35,07	34,88	35,05	33,42

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 430 052
Årets resultat	-113 025
	<hr/>
	-2 543 077
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	21 852
I ny räkning överföres	-2 564 929
	<hr/>
	-2 543 077

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 511 897	1 491 212
Övriga rörelseintäkter		0	91 639
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 511 897</b>	<b>1 582 851</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-545 486	-489 907
Övriga externa kostnader	3	-236 647	-119 780
Personalkostnader	4	-6 993	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-270 753	-270 754
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 059 879</b>	<b>-880 441</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>452 018</b>	<b>702 410</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		86	55
Räntekostnader		-565 129	-573 231
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-565 043</b>	<b>-573 176</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-113 025</b>	<b>129 234</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-113 025</b>	<b>129 234</b>

## BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	56 651 262	56 922 015
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		56 651 262	56 922 015
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		56 651 262	56 922 015
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 104	62 230
Aktuell skattefordran		4 907	5 921
Övriga fordringar		4 868	4 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	32 491	31 669
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		51 370	104 602
<b>Kassa och bank</b>		745 974	649 860
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		797 344	754 462
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 448 606</b>	<b>57 676 477</b>

## BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	<b>Not</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 190 000	39 190 000
Yttre fond		762 678	740 826
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>39 952 678</u>	<u>39 930 826</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 430 052	-2 537 434
Årets resultat		-113 025	129 234
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-2 543 077</u>	<u>-2 408 200</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>37 409 601</u>	<u>37 522 626</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Skulder till kreditinstitut		19 749 050	19 849 230
Övriga skulder		18 500	18 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>19 767 550</u>	<u>19 867 730</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	100 180	100 180
Leverantörsskulder		27 850	37 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	143 425	148 453
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>271 455</u>	<u>286 121</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 448 606</b>	<b>57 676 477</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		20 250 000	20 250 000
		<u>20 250 000</u>	<u>20 250 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga





## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fastighetsel	107 377	106 140
Fjärrvärme	104 989	127 917
Vatten	39 120	29 618
Reparationer och underhåll	117 897	69 161
Sophämtning	30 940	29 955
Kabel tv	8 296	8 308
Fastighetsskatt	52 997	51 983
Försäkring	24 072	23 589
Städ	33 630	18 522
Snöröjning	21 963	20 137
Övriga driftskostnader	4 205	4 577
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>545 486</b>	<b>489 907</b>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Kameral förvaltning, grundavta	55 376	54 076
Kameral förvaltning från tidigare förvaltare	0	20 747
Advokat och rättegångskostnader	140 083	0
IT-tjänster	463	269
Bankkostnader	2 356	1 867
Kostnader för medelmsmöten	2 186	2 050
Överlåtelse/pantsättningskostnader	19 801	22 684
Revisionsarvode	11 500	10 125
Övriga externa kostnader	4 420	7 962
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>236 185</b>	<b>119 780</b>

<b>Not 4 Personal</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
-----------------------	-------------	-------------

### **Löner, ersättningar m.m.**

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen:		
Löner och ersättningar	6 993	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>6 993</b>	<b>0</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	59 088 021	59 088 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 088 021	59 088 021
Ingående avskrivningar	-2 166 007	-1 895 253
Årets avskrivningar	-270 753	-270 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 436 759	-2 166 007
Utgående redovisat värde	56 651 262	56 922 014
Redovisat värde byggnader	51 713 762	51 984 515
Redovisat värde mark	4 937 500	4 937 500
Summa redovisat värde	56 651 262	56 922 015

### **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	21 852 000	21 852 000
varav byggnader:	12 746 000	12 746 000

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förutbet försäkringspremier	16 595	15 775
Förutbetald kabel tv	2 076	2 074
Hysesfodran	13 820	13 820
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>32 491</b>	<b>31 669</b>

### **Not 7 Eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	39 190 000		740 826	-2 537 434	129 233
Disp. av fg. års resultat beslut av			21 852	107 382	-129 233
Årets förlust					-113 025
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 190 000</b>	<b>0</b>	<b>762 678</b>	<b>-2 430 052</b>	<b>-113 025</b>

