

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Aspudden Centrum 1

Org.nr. 769616-6318



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Postadress: Box 9097, 126 09 HÄGERSTEN

Mail: styrelsen@brfaspuddencentrum.se

www.brfaspuddencentrum.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2009-08-21 fastigheten Korpen 9 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 5 flerbostadshus på adresserna:
Sigfridsvägen 7-9
Hägerstensvägen 124-126
Erik Segersälls Väg 4
Schlytersvägen 59

Fastigheterna byggdes 1982 förutom Hägerstensvägen som uppfördes 1912.

Mark

Marken innehas med äganderätt.

Lägenheter och lokaler

Den totala ytan uppgår till 8232 m², varav 6663 m² utgör lägenhetsyta och 1569 m² lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kök
23 st 2 rum och kök
34 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 76 upplåtna med bostadsrätt och 9 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



Sigfridsgratan

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhålls görs, i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan.

Genomförd åtgärd	År
Låsbyte	2010
El, tidschip, rörelsedetektorer	2010
Garagerenovering	2011
Dränering	2011
Energideklaration	2011
Portar/kodlås	2012
Fönster	2012
Ny lägenhet (tvättstuga)	2012
Flytt av tvättstuga	2012

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 8 300 000 kr exkl moms för den närmaste 5-årsperioden. De åtgärderna som planeras de närmaste två åren framgår nedan.

Planerad åtgärd	År
Hägerstensvägen 126	
Renovera hiss	2014-2015
Radiatorsystem	2014-2015
Energisparåtgärder	2014-2015

Fastighetsförvaltning

Avtal har tecknats:

Teknisk förvaltning	Marcus Spång
Fastighetsskötsel	Marcus Spång
Marskötsel/snrörjning	IT-underhåll
Takskottning	Vantör Bleck & Plåtslageri



Schlytersvägen

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juli 2011.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 107 medlemmar. Under året har 1 överlåtelse skett och 1 upplåtelse av nybyggd bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 9 hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser 2014 debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-05-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Elisabeth Hamling	ledamot/Ordf.
Jan Stjernlöf	ledamot/Kassör
Susana Etzler	ledamot/Sekr
Tobias Oskarsson	ledamot
Anna-Cari Wallin	ledamot
Zeid Andersson-Sjöström	ledamot
Håkan Boqvist	ledamot
Juha Elonen	suppleant
Gösta Bäckström	suppleant
Pär Klyvert	suppleant

2013-11-15 avflyttade Håkan Boqvist från föreningen.

Revisor

Staffan Zander, Baker Tilly Mapema, ordinarie

Valberedning

Maria Zetterström
Kitt Marténg
Kristian Eriksson

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 18 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

- Iordningsställt ny bostadsrättslägenhet av gammalt containerutrymme H-stensvägen 124
- Ny uteplats framför Hägerstenshuset.
- Arbetet med att byta tak på Hägerstensvägen 124-126 slutfördes.
- Råvinden avyttrades i syfte att iordningsställa lägenhet.



Hägerstensvägen

Framtida utveckling

Fortsatt arbete med att utreda möjligheter att bättre utnyttja befintlig panncentral.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Avgifter och hyror

Föreningens årsavgifter bibehölls oförändrade under 2013.

Resultat

Föreningens resultat för år 2013 är - 1 450 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på - 2 042 Kkr. Förändringen mellan åren kan delvis förklaras av ökade intäkter för bostäder och lokaler, främst avgiftshöjningen som genomfördes i oktober 2012. Driftkostnaderna är något högre och utgörs framför allt av sophantering. Året belastas av försäljningskostnader i samband med avyttringen av råvinden. Kostnader för fastighetsskötsel har däremot minskat liksom kostnader för konsultarvode.

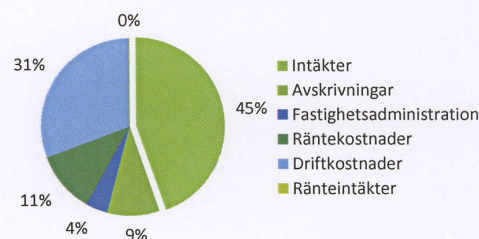
I resultatet ingår avskrivningar med 1 295 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De taxebundna kostnaderna har ändrats marginellt jämfört med föregående år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2013 ökat vilket har ett samband med en högre utnyttjad checkkredit.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

Resultatfördelning



Nyckeltal	2009	2010	2011	2012	2013
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	273	273	287	406	406
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 587	7 521	7 445	7 527	7 428
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	20 536	20 564	20 583	20 572	20 421
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,48	1,87	3,12	3,13	3,00
Fastighetens belåningsgrad, % *	28	28	27	27	27

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad för lån 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	-8 415 714
Årets resultat	-1 450 288
	-9 866 002
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	750 000
I ny räkning överföres	-10 616 002
	-9 866 002

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

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten - består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten - består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten - utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 461 813	4 818 048
Övriga rörelseintäkter	2	584 488	388 595
		<u>6 046 301</u>	<u>5 206 643</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 587 003	-3 493 422
Fastighetsförsäkring		-156 950	-102 451
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-404 496	-300 545
Fastighetsadministration	4	-540 886	-617 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 295 468</u>	<u>-1 232 617</u>
		<u>-5 984 803</u>	<u>-5 746 744</u>
Rörelseresultat		61 498	-540 101
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 858	3 531
Räntekostnader		<u>-1 514 644</u>	<u>-1 504 974</u>
		-1 511 786	-1 501 443
Resultat efter finansiella poster		-1 450 288	-2 041 544
Årets resultat		-1 450 288	-2 041 544

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	168 415 394	164 738 457
Inventarier, verktyg och installationer	6	368 944	357 382
Pågående nyanläggningar	7	2 185 847	3 700 353
		<u>170 970 185</u>	<u>168 796 192</u>
Summa anläggningstillgångar		170 970 185	168 796 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 810	0
Övriga fordringar		4 269	4 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	194 470	101 770
		<u>201 549</u>	<u>105 864</u>
Kassa och bank		131 627	128 804
Summa omsättningstillgångar		333 176	234 668
SUMMA TILLGÅNGAR		171 303 361	169 030 860

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		127 543 591	126 818 591
Fond för yttre underhåll		1 512 654	762 654
		129 056 245	127 581 245
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 415 714	-5 624 170
Årets resultat		-1 450 288	-2 041 544
		-9 866 002	-7 665 714
Summa eget kapital		119 190 243	119 915 531
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		45 149 000	45 149 000
Summa långfristiga skulder		45 149 000	45 149 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	11	4 159 829	2 007 024
Leverantörsskulder		207 942	481 599
Aktuell skatteskuld		87 630	18 307
Övriga skulder		278 572	138 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 230 145	1 321 190
Summa kortfristiga skulder		6 964 118	3 966 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 303 361	169 030 860

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	54 149 000	54 149 000
	54 149 000	54 149 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	61 498	-540 101
Avskrivningar	1 295 468	1 232 617
Erhållen ränta mm	2 858	3 531
Erlagd ränta	-1 514 644	-1 504 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-154 820	-808 927
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 810	1 175
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-92 875	23 420
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-273 657	414 304
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 118 641	302 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten	594 479	-67 792
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-2 632 955
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-42 880	-31 200
Förvärv av pågående nyanläggningar	-3 426 581	-3 533 201
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 469 461	-6 197 356
Finansieringsverksamheten		
Insatser	725 000	1 330 760
Upplåtelseavgifter	0	2 139 240
Upptagna långfristiga lån	2 152 805	2 798 751
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 877 805	6 268 751
Förändring av likvida medel	2 823	3 603
Likvida medel vid årets början	128 804	125 201
Likvida medel vid årets slut	131 627	128 804

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättringar 1-5 %

Inventarier 5-10 %

Installationer 5-10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 210 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Styrelsearvoden inklusive sociala avgifter har utbetalats med 65 710 kronor enligt beslut av föreningsstämman.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	2 430 864	1 929 272
	Hyresintäkter bostäder	621 304	608 986
	Hyresintäkter lokaler	1 882 504	1 819 108
	Fastighetsskatt, moms	126 339	126 339
	Hyresintäkter garage, moms	378 189	321 900
	Rabatt, bostad/bostadrätt/lokal	-21 202	-4 804
	Övriga avgifter och intäkter	43 815	17 247
		5 461 813	4 818 048
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Tillägg lokal	254 678	369 574
	Försäkringsersättningar	329 810	6 406
	Ersättning för terrassarbete	0	12 615
		584 488	388 595
Not 3	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel	195 433	254 521
	Städ och snöröjning	200 491	180 943
	Reparation/underhåll	1 027 789	1 058 340
	Fjärrvärme	1 083 067	1 072 190
	Fastighetsel	395 218	389 447
	Vatten	169 116	151 647
	Sophantering	196 569	92 499
	Kabel-TV och bredband	53 636	21 005
	Teknisk förvaltning	9 004	38 678
	Övriga driftkostnader	256 680	234 153
		3 587 003	3 493 423
Not 4	Fastighetsadministration	2013	2012
	Ekonomisk förvaltning	124 973	112 249
	Styrelsearvoden	65 710	87 131
	It-tjänster	1 062	33 599
	Konsultarvode	156 145	223 621
	Revision	41 877	19 338
	Försäljningsomkostnader	103 237	72 000
	Övriga administrativa kostnader	47 882	69 771
		540 886	617 709

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	168 614 767	165 981 812
	Inköp	4 941 086	2 632 955
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 555 853	168 614 767
	Ingående avskrivningar	-3 876 310	-2 672 609
	Årets avskrivningar	-1 264 149	-1 203 701
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 140 459	-3 876 310
	Utgående redovisat värde	168 415 394	164 738 457
	Redovisat värde byggnader	119 702 895	116 025 958
	Redovisat värde mark	48 712 499	48 712 499
		168 415 394	164 738 457
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	130 497 000	116 725 000
	varav byggnader:	82 000 000	75 000 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	423 514	392 314
	Inköp	42 881	31 200
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	466 395	423 514
	Ingående avskrivningar	-66 132	-37 216
	Årets avskrivningar	-31 319	-28 916
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 451	-66 132
	Utgående redovisat värde	368 944	357 382
Not 7	Pågående nyanläggningar	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 700 353	167 152
	Inköp	2 500 721	3 533 201
	Omklassificeringar	-4 015 227	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 185 847	3 700 353
	Utgående redovisat värde	2 185 847	3 700 353
	Projekt innefattar hissar, energiöversyn och ombyggnad av ytor.		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Försäkringar	132 331	61 388
	Övriga förutbetalda kostnader	62 140	40 382
		194 471	101 770

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	123 392 301	3 426 290	762 654	-5 624 170	-2 041 544
Ökning av insatskapital	725 000				
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-2 041 544	2 041 544
Avsättn. till yttre fond			750 000	-750 000	
Årets förlust					-1 450 288
Belopp vid årets utgång	124 117 301	3 426 290	1 512 654	-8 415 714	-1 450 288

Not 10 Långfristiga skulder

2013-12-31

2012-12-31

Amortering efter 5 år

45 149 000

45 149 000

45 149 000

45 149 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SBAB	2016-08-26	3,34	0	14 000 000
Nordea	2017-05-22	3,05	0	14 000 000
Nordea	2015-05-20	2,49	0	8 000 000
Nordea	2014-10-15	2,85	0	8 149 000
Nordea	2015-05-20	2,49	0	1 000 000
Totalt			0	45 149 000

Not 11 Checkräkningskredit

2013-12-31

2012-12-31

Beviljad checkräkningskredit uppgår till:

5 000 000

5 000 000

Nordea, räntesats 3,75 %

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31

2012-12-31

Förutbetalda årsavgifter/hyror

502 795

497 908

Fastighetsel

39 095

49 463

Fjärrvärme

145 602

172 915

Upplupna låneräntor

154 067

116 911

Övrigt

1 388 586

483 993

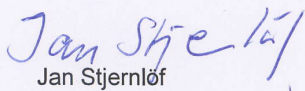
2 230 145

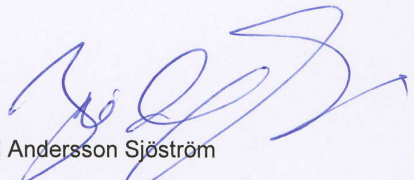
1 321 190

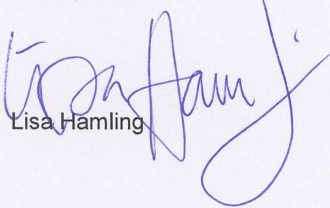
I övrigt ingår kostnader för pågående nyanläggningar med 1 051 335 kronor för 2013 och 413 350 kronor för 2012.

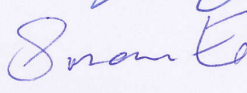
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

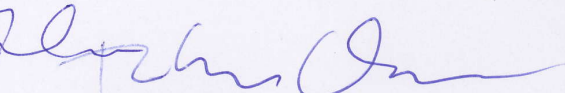
Hägersten 2014-05-18


Jan Stjernlöf


Zeid Andersson Sjöström

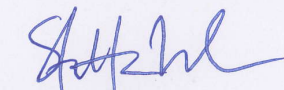

Lisa Hamling


Susanna Etzler


Tobias Oskarsson


Anna-Cari Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5-2014


Staffan Zander
Auktoriserad revisor Far



Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Aspudden Centrum 1
Org.nr 769616-6318

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Aspudden Centrum 1 för räkenskapsåret 2013.

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 föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och 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 Aspudden Centrum 1s finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Aspudden Centrum 1 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.





**BAKER TILLY
MAPEMA**

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Nacka den

19/5-2014

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

