

Årsredovisning

År 2015



BRF ÅSEN

Org.nr 715200-0183



Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Tid: Tisdagen den 26 april, 2016, kl.19.00

Plats: Åsvägen 9, Föreningslokalen

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. presentation av HSB-ledamot
18. beslut om antal revisorer och suppleant
19. val av revisor/er och suppleant
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. föreningsstämmans avslutande

Möjlighet till diskussion med styrelsen samt till allmänna frågor finns efter stämman.

Årsredovisningen inklusive revisionsberättelse kommer att distribueras senast veckan före årsstämman. Den distribueras via e-post och Facebook för de som anmält konto. Den kommer även sättas upp på anslagstavlan i trapphusen samt vara tillgänglig på Föreningsstämman. Välkomna!

Styrelsen i Brf Åsen



Innehåll

Fövaltningsberättelse	3
Föreningsinformation.....	3
Sammansättning av styrelsen m.m	3
Sammankomster och information till medlemmar.....	4
Föreningsfrågor	5
Fastigheten.....	5
Lägenhetsfördelning.....	6
Förvaltning.....	6
Avtal med leverantörer	6
Verksamheten	6
Väsentliga händelser under räkenskapsåret:.....	7
Planerat underhåll till fastigheterna	9
Kalendarium över större utförda renoveringar.....	9
Drift och löpande underhåll	10
Ekonomi.....	10
Arvoden	10
Fördelning intäkter och kostnader	10
Förvaltnings- och tjänstekostnader.....	11
Taxebundna avgifter.....	12
Lån	12
Fonder	13
Årsavgift.....	13
Styrelsens disposition.....	13
Flerårsöversikt - Nyckeltal	14
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys.....	18
Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer.....	19
Noter	20
Noter	21
Noter	22
Revisionsberättelse	24



Org.nr. 715200-0183

HSB Brf Åsen i Solna

Till Revisorn i Bostadsrättsföreningen Åsen i Solna	25
Bilaga 1 – Bostadsrättsöverlåtelser och andrahandsuthyrning	26
Bilaga 2 – Underhållsplan.....	27
Fullmakt för ombud.....	28



Fövaltningsberättelse

Föreningsinformation

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Åsen i Solna (715200-0183) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Föreningen bildades och registrerades 1946-11-30. Fastigheterna färdigställdes under hösten 1948.

Föreningen äger kvarteret Åsen 3 och förvaltar fastigheterna på Åsvägen 3, 5, 7 och 9. Föreningen förvärvade 2003-12-30 marken som tidigare upplåtits av Solna stad genom tomträtt.

Av föreningens 92 lägenheter upplåts alla med bostadsrätt. Av föreningens 15 (15) lokaler var 11 (11) uthyrda till medlemmar och juridiska personer den 2015-12-31. En lokal på Åsvägen 9 används som föreningslokal. En lokal på Åsvägen 3 används som pingisrum/hobbyrum. Denna lokal är nu reparerad efter den dagvattenläcka som orsakade vattenskador i källaren under 2013.

Föreningen hade 120 (120) fysiska medlemmar samt 1 (1) juridisk medlem (Solna Stad) den 2015-12-31. Under året har 10 (16) överlåtelser genomförts (se bilaga 1 - Bostadsrättsöverlåtelser). Av dessa var två gåvor och en bodelning.

Sammansättning av styrelsen m.m

Styrelsens sammansättning från ordinarie föreningsstämma den 2015-04-22

Ordinarie ledamöter

Rolf Widgren	Ordförande	Underhåll
Josefin Skogsberg	vice Ordförande	Utemiljö, Snöröjning
Oskar Ahrenberg	Ekonomiansvarig	Ekonomi
Erica Karlsson	Ledamot	Hemsida, Städ
Tommy Trawén	Ledamot	Föreningslokal, Tvättstuga, Grillplatser
Ingemar Andersson	Ledamot	(avgick i maj 2015)
Pär Markgren	HSB-ledamot	

Suppleanter

Oskar Åsgård	Suppleant	Avtal
Marcus Dahlberg	Suppleant	Utbildning, Säkerhet, Brandskydd
Emelie Olsson	Suppleant	Sekreterare, Projekt

För följande går mandatperioden ut i samband med Föreningsstämman 2016:

Rolf Widgren, Josefin Skogsberg, Oskar Åsgård och Marcus Dahlberg (flyttar från föreningen)

Valberedningen har att ta ställning till förlängning eller nytt förordnande för 2 ledamöter och 2 suppleanter

Firmatecknare

Föreningen har tecknats av Rolf Widgren, Josefin Skogsberg, Oskar Ahrenberg och Tommy Trawén. Två i förening.

Attestberättigade

Attestberättigade var Rolf Widgren, Josefin Skogsberg, Oskar Ahrenberg och Tommy Trawén var för sig under 200.000kr, annars två i förening.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Emil Markström (sammankallande), Thin Bohman och Anna Maxe.



HSB Brf Åsen i Solna

Revisorer

Revisor har varit Carina Nyberg med Håkan Östergren som suppleant valda vid föreningsstämman samt en revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB's Riksförbund.

Sammankomster och information till medlemmar

Fritidsverksamhet

Styrelsen har under verksamhetsåret arrangerat vår- och höststädningar samt ett informationsmöte i december med lussebullar och glögg.

Övrig information till medlemmar

Styrelsen har skickat tre skrivelser (mars, april och sept 2015) till samtliga medlemmar samt inlägg på Facebook för att informera om:

- **Planerade Åtgärder:**
 - ✓ Inredning av Piskbalkonger till grillplatser - utfört
 - ✓ Installation i bokningssystemet för grillplatser - utfört
 - ✓ Reparation av källare Åsvägen 3 efter dagvattenläcka - utfört
 - ✓ Installation av avgasningsutrustning för radiatorsystemet - utfört
 - Relining av avloppsrör - planerat för 2016
 - Planerat byte av hiss motorer, linor och EU-anpassning - utförs under 2016
- **Innemiljö:**
 - El-problem i lägenheter. Råd och instruktioner. - endast information
 - Störningsmoment, klagomål etc. - endast information
 - Ang. krossade glasrutor i entré – Åsvägen 9 - endast information
 - ✓ Ang. tätningslister i källarförrådet – Åsvägen 5 - endast information
 - ✓ Digitalisering av Fastighetens ritningar - utfört
- **Utemiljö:**
 - ✓ Ang. städdagar (2015-05-05 och 2015-10-17) - utfört
 - ✓ Klottersanering - utfört
 - Ang. I Markentreprenader och ansvar för markskötsel 2015 - endast information
 - Klottersanering - endast information
- **Ekonomi och Administration**
 - Ang. Inre Fonder - endast information
 - ✓ Nya stadgar registrerade hos Bolagsverket - utfört
 - Bostadsrättstillägg - endast information
 - Inventering av HSB-avtal - slutförs 2016
- **Övrig information**
 - Information om rabatterade säkerhetsdörrar från Prodoor - endast information
 - ✓ Ny hemsida på Internet implementeras - utfört
 - Information om vaksamhet i samband med inbrott hos Brf Husberget - endast information
 - Brf Åsen stödjer Stockholms Stadsmissions Nattjour - endast information

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-04-22.

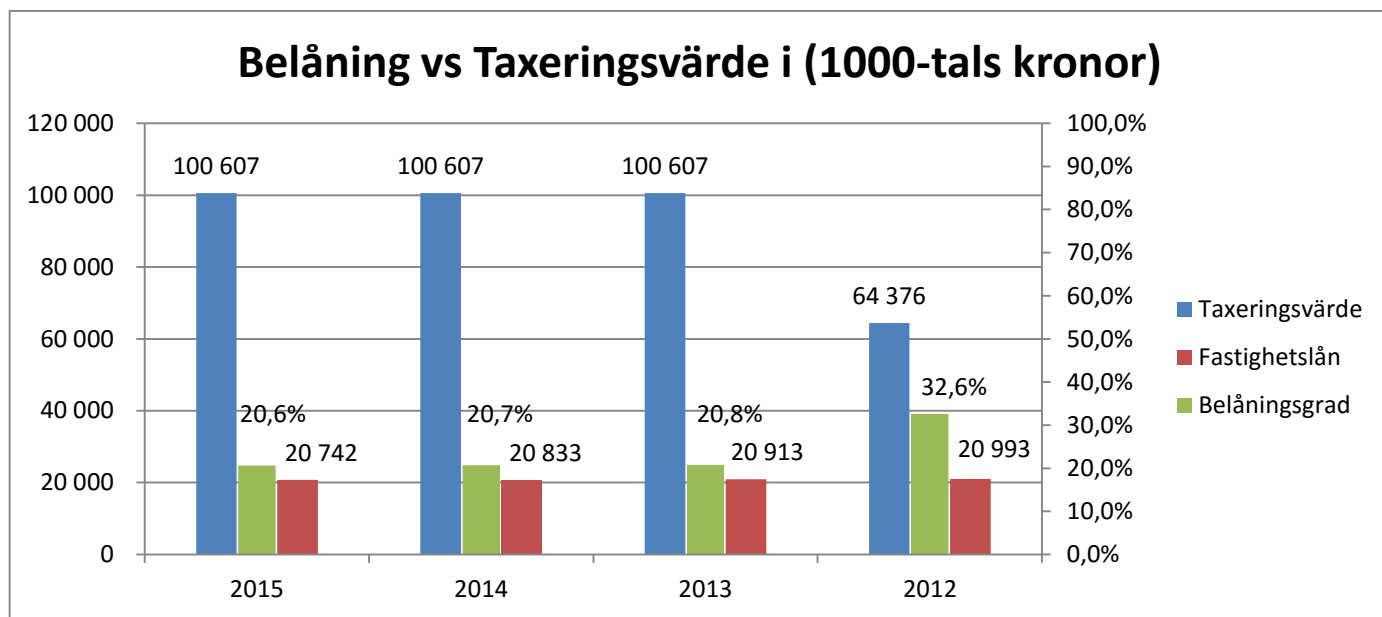
Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 1 konstituerande möte samt 11 ordinarie protokollförda sammanträden. Under året har 10 (16) bostadsrättsöverlåtelse skett varav 7 försäljningar. Antal fysiska medlemmar per den 2015-12-31 var 118 (120). Antal juridiska medlemmar var 1 (1). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Åsen 3, Solna Stad Org.nr 715200-0183

	2015	2014	2013	2012
Taxeringsvärde:	100 607 000	100 607 000	100 607 000	64 376 000
Varav byggnader:	48 111 000	48 111 000	48 111 000	37 880 000
Varav mark:	52 496 000	52 496 000	52 496 000	26 496 000



Taxeringsvärden höjdes 2013 vilket innebar att belåningsgraden utvecklades positivt eftersom totala lånenivån bibehölls på samma nivå (-80.000kr som amorteras årligen).

Föreningen förvärvade 2003-12-30 marken som tidigare upplåtits av Solna Stad genom tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen betalar årlig premie för s.k Bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

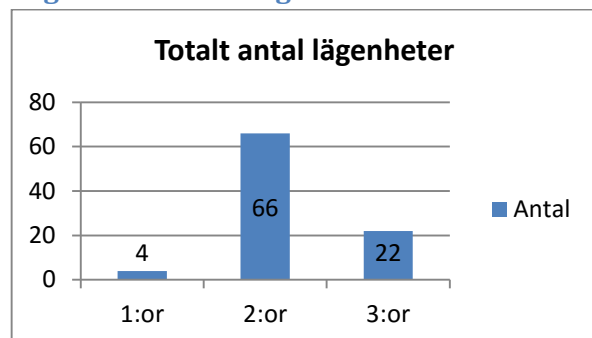
På fastigheten finns 4 flerbostadshus innehållande totalt 92 lägenheter.

Samtliga 92 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den 2015-12-31 fanns det 1 (3) bostadsrätt med andrahandsuthyrning beroende på "sambo-test". Solna Stad äger 3 bostadsrätter som hyrs ut.

Nedersta planen i flerbostadshusen innehåller cykelrum, el-rum, barnvagnsförråd samt ett antal lägenhetsförråd. Dessutom finns en undercentral (Åsvägen 3), gemensam tvättstuga (Åsvägen 5) och en övernattninglägenhet (Föreningslokalen – Åsvägen 9) för medlemmarna att hyra. Både tvättstuga och föreningslokalen bokas genom det elektroniska bokningssystemet antingen via bokningspanel i Tvättstugan eller via Internet och Smartphone-app. Översta våningen har vindsförråd, piskbalkong samt hissrum. Under 2015 har piskbalkongerna inretts till grillplatser men tas i bruk först i april 2016. En piskställning har flyttas till Åsvägen 3 utanför lokalen som hyrs av Jeff & John.

Den totala boytan är 5 303 kvm med följande lägenhetsfördelning.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av HSB, som även upprättat förslag till årsredovisning och budget. Dessutom har HSB uppdrag för teknisk och administrativ förvaltning och fastighetsskötsel.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	HSB (Fastighetsskötare Christian Kraft)
Ekonomisk administration	HSB (Anna-Maria Sandig)
Underhållsplan (digital)	HSB (används ej p.g.a brister i systemet)
Övrig administrativ och teknisk förvaltning	HSB (Marcus Höglund)
Städning	Mellansvenska städ AB
Sommarunderhåll	I Marknadsentrepander AB (ny från 2015)
Vinterunderhåll	I Marknadsentrepander AB (ny från vinter 2015/2016))
Hissavtal	HissCraft
Kabel-tv	Comhem AB
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	Sita

Verksamheten

Styrelsen arbetar efter visionen:

Föreningens firma är HSB:s Bostadsrättsförening Åsen i Solna. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Händelser relaterat till avgifter och ekonomi:
 - Årsavgiften höjdes med 2% den 2015-01-01. Inga ytterligare höjningar är planerade under 2016
 - Det har visat sig vara fel på årsavgifterna. Avgifterna är inte fördelade korrekt enl. framräknade avgiftstal från 1951. Detta kan delvis bero på öresavrundning i samband med avgiftshöjningar men troligtvis har även felräkningar skett. I samband med aviseringen för april-juni 2016 kommer detta att rättas till.
 - Eftersom det inte sker någon avsättning till den inre fonden har beslut tagits att dela ut inestående medel till de medlemmar som har ett positivt saldo över 1kr. Även detta görs i samband med aviseringen april-juni 2016.
 - Avgift för uthyrning har implementerats enl. nya stadgar som togs i bruk fr.o.m. 2015-02-01. Under 2015 har totalt sju lägenheter varit uthyrda under del av året. Tre lägenheter har hyrts ut av Solna Stad och fyra lägenheter av medlemmar. Den 2015-12-31 var totalt 4 lägenheter uthyrda. Totala intäkter för 2015 blev c:a 22.000kr.
 - Ändrade avgifter för överlåtelser (3,5% som betalas av köparen) och pantförskrivning (1,5%) av prisbasbelopp infördes 2015-01-01 – allt enl. nya stadgarna.
 - Lånet (2851906699) skrevs om i september 2015 till 3 månaders rörligt. Vi har nu två rörliga lån och planerar att öka basen rörligt för att ha större möjlighet till att utnyttja konkurrens från andra banker.
- Händelser relaterat till HSB:
 - Felaktigt fakturerade avgifter från HSB på totalt 54.000 kr för tvätt- och sköljmedel under 2013/2014 har krediterats.
 - HSB bytte IT-system under dec/2014 och jan/2015 med stora driftstörningar som följd.
 - Möte med HSB ang omförhandling av avtal – komplicerat, men målet är att slutföra förhandlingarna under 2016.
 - Ny Förvaltare (Marcus Höglund) och Ekonom (Anna-Maria Sandig) på HSB.
 - I samband med Överlåtelser görs kreditkontroller av köpare. När mäklare använder HSB-portalen är kreditkontrollerna gratis men om portalen ej används kostar kreditkontrollen genom HSB flera hundra kronor.
För att minska denna kostnad har ett Ratsit-konto öppnats där en kreditupplysning (typ Medium) kostar 29kr ink. moms.
 - HSB:s förslag till Budget 2016 antogs under dec/2015.
 - Fastighetsdeklaration – HSB sökte anstånd för deklaration till den 1 feb 2016. Normalt 2015-11-01. Fastighetsdeklarationen för 2015 skickades in till Skatteverket innan sista datum – 2016-01-31.
- Övriga leverantörer:
 - Snöröjningsavtal med I Markentreprenader AB för 2015/2016
 - Kvalitetskontroll av städleverantör (Mellansvenska Städ) genomförd. Efter smärre förbättringar i kontroll och rutiner bedöms kvaliteten som tillfredställande.
- Ang. uthyrda lokaler
 - Ny hyresgäst i 9004 (Anders Byquist)
 - Ny hyresgäst i 9002 (Steve Govers) – accepterad överlåtelse från Johan Frisk
 - Ny hyresgäst i 9009 (Denise Falkenberg)
Undersökt om intresse för köp fanns och att införliva 9009 med lägenhet 23
 - Den 30 mars måste ställning tas till förnyat avtal för 9008 som annars förlängs automatiskt med 36 månader fr.o.m 31 dec 2016. Innan 30 mars kommer vi att undersöka möjligheten att göra om lokalen till en bostadsrätt som kan säljas på den öppna marknaden.

- Ang. reparationer och underhåll:
 - Installation av avgasningsutrustning (Noxygen) i energibesparande och underhållsbesparande syfte.
 - Piskbalkongerna har byggts om till grillplatser och det digitala bokningssystemet har uppgraderats för att möjliggöra bokning. Grillplatserna blir tillgängliga fr.o.m. 2016-04-01.
Samtidigt med ombyggnaden tas piskställningar bort men en piskbalkong ställs upp vid Åsvägen 3 östra sida där sandlådan tas bort för att bereda plats. Dynorna kommer att förvaras i utrymmen på respektive vind.
 - Reparation av Källaren Åsvägen 3 slutförd.
 - Klottersanering och klotterskydd av Allremove AB
 - Planering av renovering ombyggnad av Föreningslokal med installation av dusch och nytt minikök för start 2016
 - Fuktskada på vägg i Tvättstugans mangelrum vilket beror på att väggen målats med felaktig färg. Detta kommer att åtgärdas av samma företag som ges uppdraget att reparera Föreningslokalen under 2016.
 - Har under 2015 inlett analys av ev. projekt för byte av fönster – kostnad c:a 3,5 milj kr.
 - Tätningslister har funnits tillgängliga i förrådet Åsvägen 5.
 - Beslut om byte av samtliga hissmotorer och linor samt EU-anpassning – investeringen kostar c:a 750.000 kr. Installationen sker under jan och feb 2016.
- Ang. Föreningsverksamhet och medlemmar:
 - Vårstäddag 5 maj och höststäddag 17 oktober med god uppslutning av medlemmar.
 - Vår egen nya hemsida (baserad på EPiServer) driftsattes.
 - Digitalisering av ritningar till hemsidan på Internet.
 - Uppdaterat informationen i välkomstbroschyren samt information på hemsidan till mäklare
 - Förutom Föreningsstämma den 2015-04-22 hade vi ett sedvanligt möte den 2015-12-10 med information och mingel.
 - Tre stycken medlemsutskick via Facebook, e-post och brevlåda under mars, april och september 2015
- Övrigt:
 - Brf Åsen stöder fr.o.m. 2015 - Nattjouren / Grannjouren under Stockholms Stadsmission
 - Vi har haft möte med Brf Husberget och kommit överens om gemensamma städdagar och c:a två gemensamma styrelsemöten per år. Vi kommer försöka samordna avtal och annat för att sänka kostnader. Exempelvis har Husberget just bytt fönster och vi får låna deras projektpärm för att förenkla vår egen planering.
Vi fortsätter överenskommelsen att köpa sand till deras sandlåda i utbyte mot nyttjanderätt för våra barn. Som motprestation får medlemmar i Husberget nyttja vår grillplats mellan Åsvägen 5 och Åsvägen 7. De har även möjlighet att hyra Föreningslokalen i mån av plats.
Vi delar löpande information om inbrott etc.

Planerat underhåll till fastigheterna

Besiktning av fastigheterna har skett genom fastighetsskötarens försorg och den för föreningen fastställda underhållsplanen har reviderats och därefter legat till grund för vidtagna underhållsåtgärder. Fastigheterna bedöms vara i gott skick och det planerade underhållet syftar till att bibehålla en god standard.

Kalendarium över större utförda renoveringar

1993-94	Totalrenovering av fastigheterna. Byte av samtliga vatten och avloppsstammar, nyrenoverade badrum, nytt elsystem, förbättrat ventilationssystem, byte av hisselektronik, nytt yttertegel tak.
1995	Målning av trapphus
1999	Nytt sopsystem
2000	Nytt avlopp Åsvägen 3
2001	Nytt klinkergolv i tvättstugan
2002	Nytt avlopp från Åsvägen 5, 7, 9, till tomtgräns mot Östervägen. Nyavärmeväxlare Injustering av ventilationen Nya maskiner i tvättstugan
2003	Rensning av köksstammar Ny vattenledning från Åsvägen 9 till tomtgräns
2004	Spillvattenledningar har relinats
2005	Tryck- och ljudkänslig automatisk trapphusbelysning på Åsvägen 5. Nytt klämskydd till hissarna. Kodlås installerades i samtliga hus.
2006	Tryck- och ljudkänslig automatisk trapphusbelysning på Åsvägen 3, 7 och 9 Hissrenoveringar i samtliga hus. Installation av lysarmatur utanför Åsvägen 9
2007	Renovering av husfasad på Åsvägen 7 Byte av dörrar till källarförråd. Singelbäddar vid husgrunder
2008	Trädgårdsarbeten Vattenledning Mindretak målningar
2009	Åtgärder efter OVK Markarbeten
2010	Ytterligare åtgärder efter OVK Påbörjad projektering av tvättstugerenovering Markarbeten mellan hus 3 och 5
2011	Byte av expansionskärl. Fuktskada i tvättstugorna i 5:an har åtgärdats. Tvättstugorna har samtidigt renoverats och mangelrummet är byggt som till entredjestuga.
2012	Tvättstugeprojektet avslutades 2011 men merparten av kostnaderna påverkade 2012
2013	Byte av frånluftsfläktar i samtliga hus som har energisnåla likströmsmotorer och styrs av yttertemperatur. Kontroll och reparation av radiatorventiler och termostater. Ramp till källartrappan – Åsvägen 7 Ramp till trappa till lekplats mellan Åsvägen 3-5 Slamsugning – Avlopp och stickledningar
2014	Installerat belysningsvakt i nedre delen av källaren på Åsvägen 3 Målning av yttertak på samtliga hus Byte av stuprör - Åsvägen 5 Reparation av sockel - Åsvägen 9 Ramp i cykelrum (insida) - Åsvägen 3
2015	Installation av avgasningsutrustning i undercentralen Åsv. 3 för radiatorsystemet. Byggt om piskbalkongerna i samtliga fastigheter till grillplatser. Slutförde reparation av källaren Åsvägen 3 efter dagvattenskada 2013 Klottersanerat och klotterskyddat samtliga fastigheter

Drift och löpande underhåll

Under 2014 gjordes en planering att byta en hissmotor per år under 2017-2020 för en total kostnad av 2 milj. kr. Under 2015 fick vi ett större oljeläckage i hissmotorn på Åsvägen 5. Vi tvingades tidigare lägga bytet av hissmotorn men kostnaderna per hiss var betydligt lägre än prognosen 2014. Hiss-Craft offererade bytet för samtliga fyra motorer för 750.000kr. Styrelsen beslöt därför att göra bytet under Q4/2015 – Q1/2016.

Det investeringsutrymme vi har under de närmaste åren vill vi fokusera på miljön i lägenheterna avseende värme och ventilation. De första stegen i detta långsiktiga projekt togs under 2013. Vi har installerat en avgasningsutrustning i radiatorsystemet under 2015. Installationen som kostade c:a 75.000kr syftar till att rena radiatorvattnet för att minska korrosionen i systemet för att öka livslängden på värmepumpar och radiatorer. Dessutom är ett "rent vatten" bättre bärare av värme vilket bör minska värmekostnaderna – om än marginellt.

Tättningslistor till fönster har funnits tillgängliga i förrådet på Åsvägen 5.

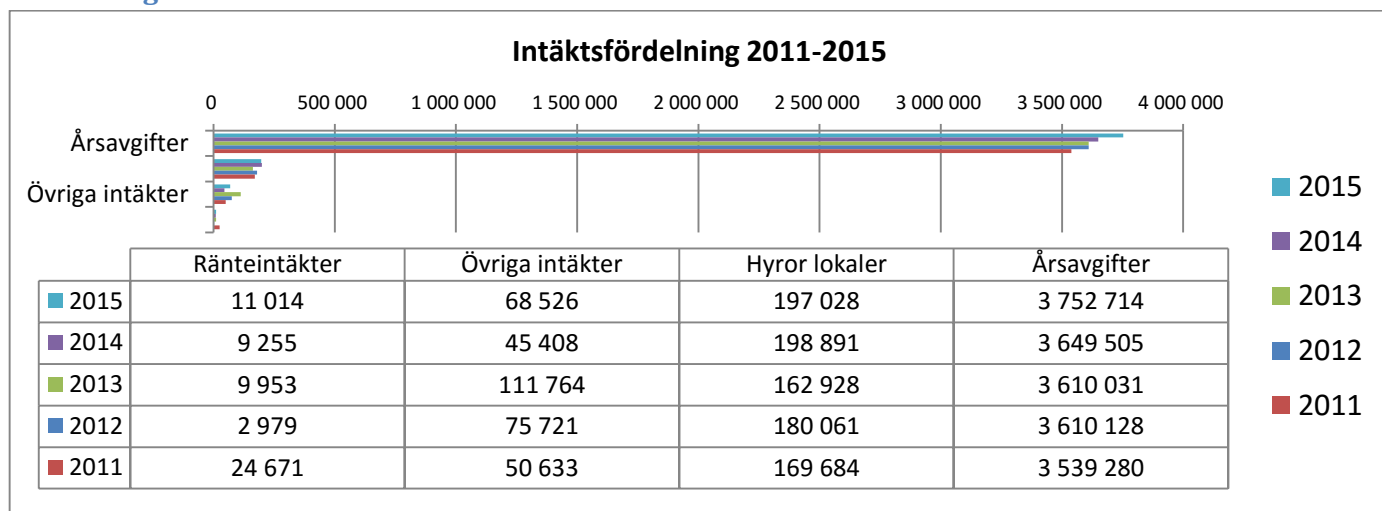
Ekonomi

Arvoden

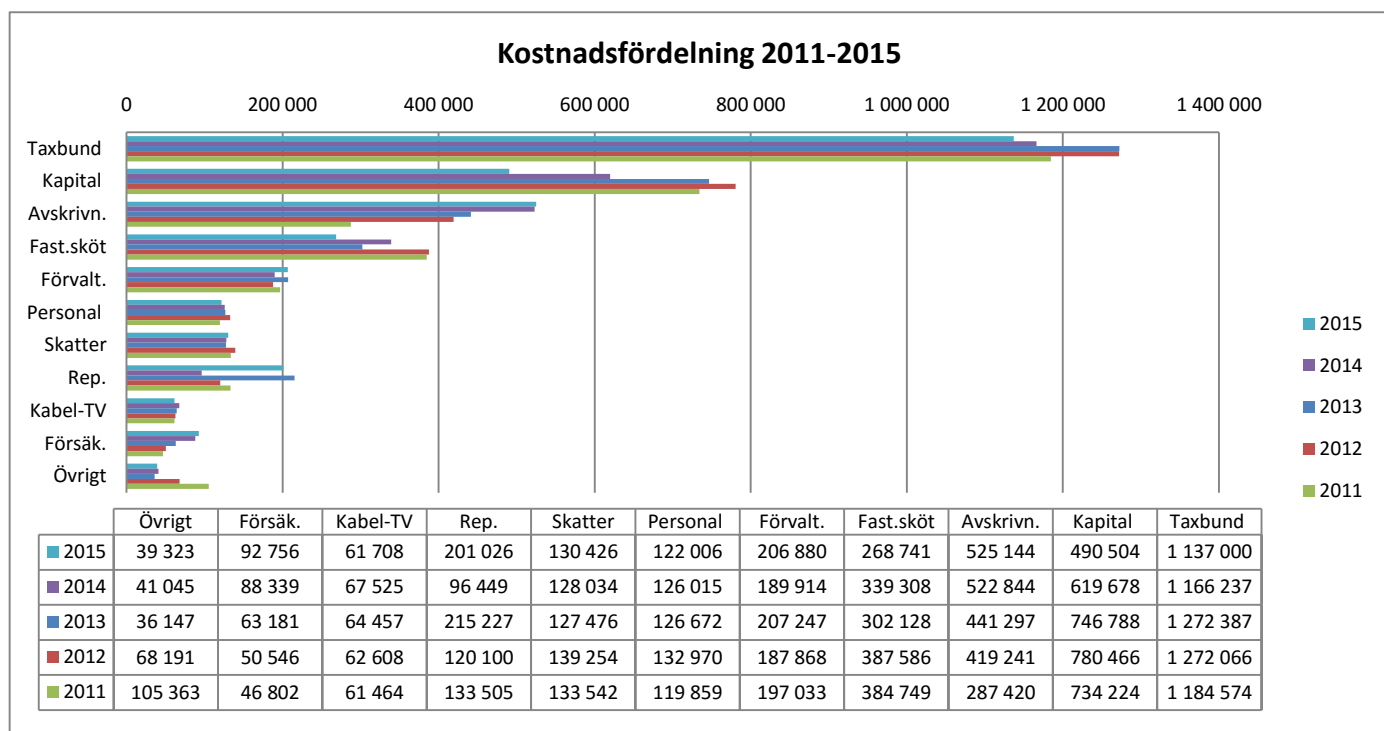
Arvodena beräknas utifrån prisbasbeloppet som för år 2015 var 44.500 kr. För verksamhetsåret 2016 föreslås ett arvode till styrelsen om två basbelopp, för föreningens revisor 10% av ett prisbasbelopp och för valberedningen 5% av ett prisbasbelopp. Totalt ca 95.000 kr

Enligt tidigare beslut så utgår ersättning med 200 kr per timme för förlorad arbetsinkomst p.g.a. möten som ej kunnat hållas utanför normal arbetstid. Under 2015 har inga krav på ersättning för förlorad arbetsinkomst ställts.

Fördelning intäkter och kostnader



Årsavgiften höjdes med 2% den 2015-01-01 – därav den högre intäkten jämfört med 2014. De låga räntorna under 2015 har inte möjliggjort någon intäktsökning. Inga ytterligare höjningar av årsavgifter är planerade för 2016.

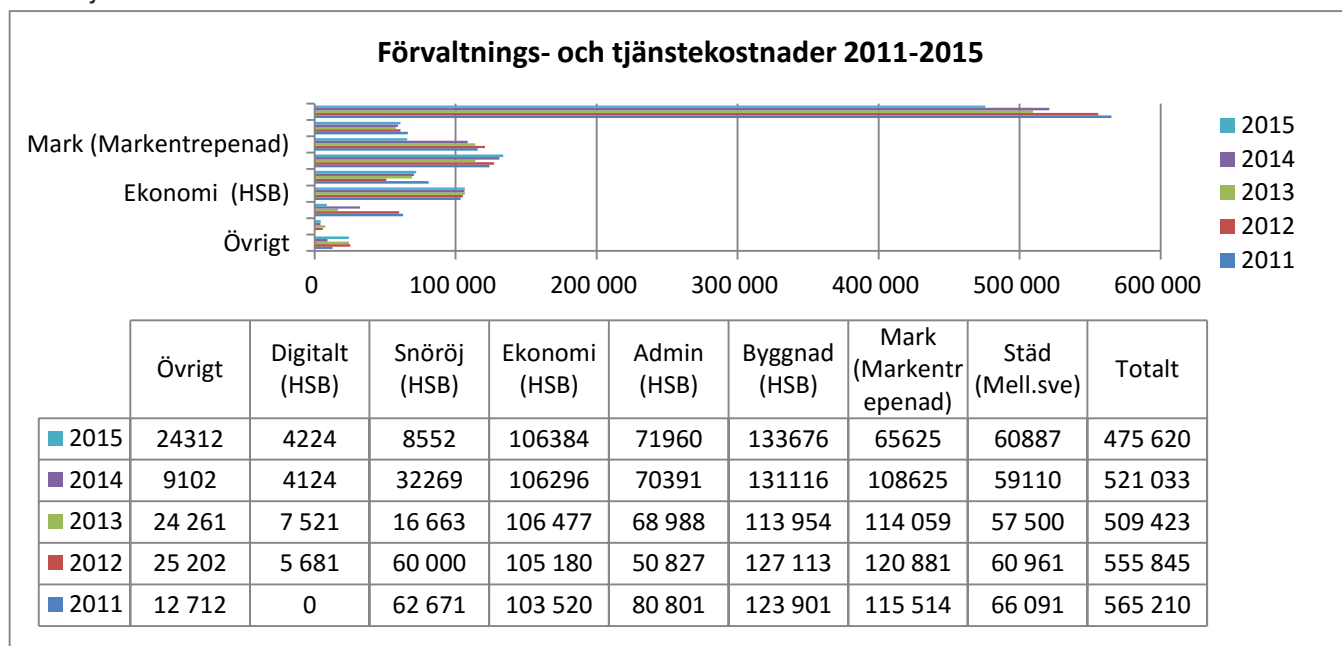


De taxebundna kostnaderna minskade marginellt. I samband med installation av nya fransluftsfläktar 2013 har elförbrukningen minskat. Tack vare detta kunde vi ändra säkringsnivåerna i elcentralerna på Åsvägen 3, 7 och 9 vilket minskar fasta elkostnader med drygt 10kkr om året. Kapitalkostnaderna minskade med 130 kkr tack vare att ränteläget förbättrats ytterligare. Avskrivningarna har ökat fr.o.m. 2013 p.g.a nya avskrivningsregler enl. K3 med "komponentavskrivning".

Förvaltnings- och tjänstekostnader

Kostnaderna för förvaltning och övriga tjänster till HSB har varit i princip oförändrade de senaste åren trots avgiftshöjningar.

Flerårsjämförelse:

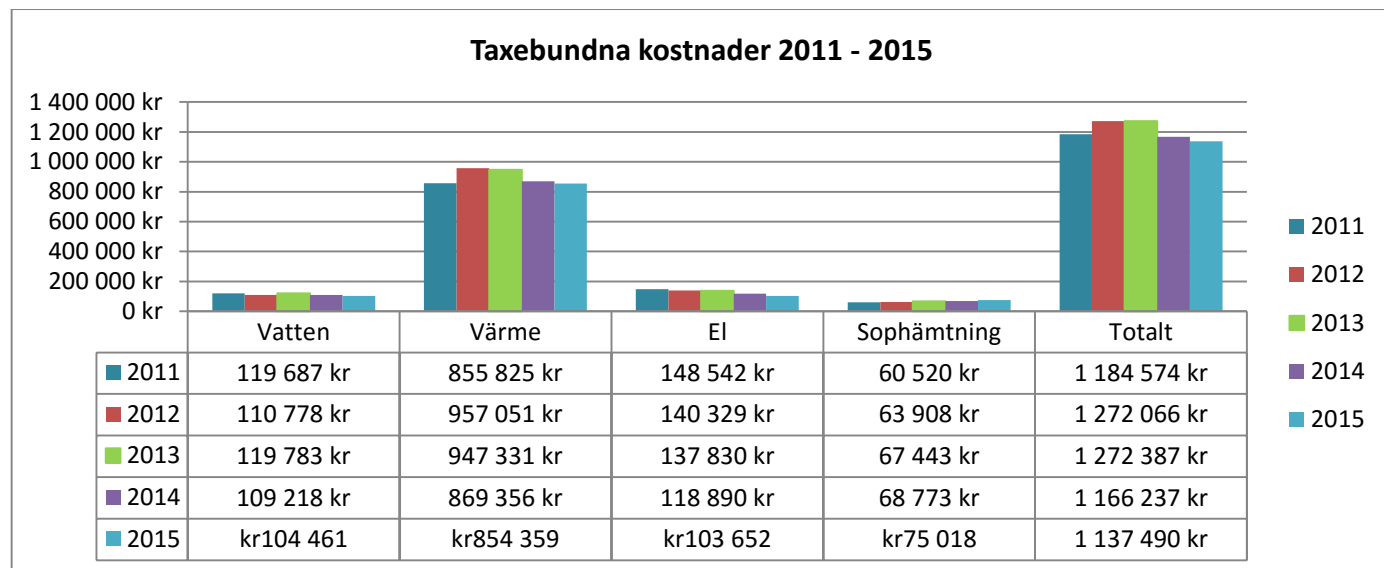


Vid sidan av Taxebundna kostnader (värme, el, vatten, sophämtning – se nedan) samt kapitalkostnader (ränta på lån) representerar Förvaltningskostnaderna inklusive kostnader för Fastighets- och markskötsel den högsta kostnaden för föreningen. Kostnaderna för snöröjning och markskötsel har minskat rejält. Under 2016 kommer det läggas fokus på att minska Förvaltningskostnaderna genom omförhandling av nuvarande avtal med HSB alternativt teckna avtal med andra leverantörer.

Taxebundna avgifter

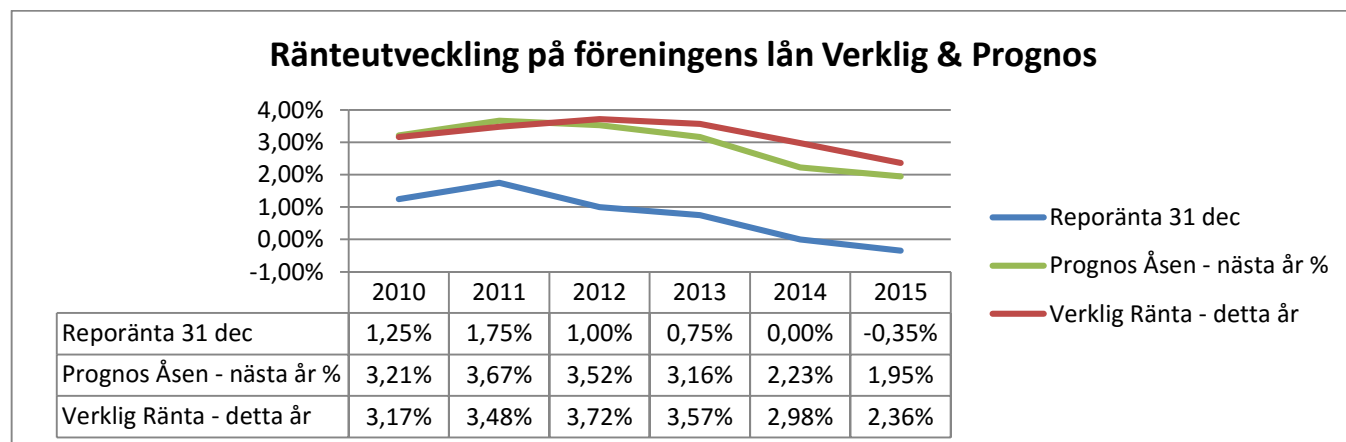
Se kommentarer ovan.

Flerårsjämförelse:



Lån

Under året har ett lån (4.000.000 kr) lagts om med bunden 3-månadersränta (0,79%) till 2016-02-03. I september 2016 skrivs ytterligare ett lån om på f.n. 3,26% ränta. En förväntad sänkning av räntekostnaden för detta lån omkring 1,5% skulle ge en löpande ränta på hela lånebasen fr.o.m. Q4 2016 på c:a 1,6%. Målet har också varit att ha fler rörliga lån (3-mån) än tidigare för att kunna öppna för mer konkurrerande erbjudanden från övriga kreditinstitut. Ju högre lånebelopp som ska omplaceras desto större möjlighet till konkurrerande erbjudanden.





HSB Brf Åsen i Solna

Fonder

Föreningen har två olika fonder.

Fonden för yttre underhåll är en fond vars syfte är att spara undan pengar för framtida större underhållskostnader av periodisk karaktär. På detta sätt jämnar vi ut föreningens varierande underhållsutgifter och skapar en stabilare ekonomi. Alla medlemmar kommer på detta sätt solidariskt att bidra med sin andel av kostnaderna för nedslitningen av föreningens hus och utrustning.

Avsättningen till fonden bestäms av underhållsplanen och är lika med den genomsnittliga uppskattade underhållskostnaden för de kommande 20 åren. Avsättningen till fonden beslutas vid årsstämman. Årets föreslagna avsättning framgår av bilaga 2, Underhållsplan.

Fonden för inre underhåll var en fond vars syfte var att kontinuerligt sätta av pengar för underhåll av våra bostadsrätter. Från och med 2001 har styrelsen beslutat att inte avsätta nya medel till den inre fonden. Fonden kommer att avskaffas under 2016 och inestående behållning per lägenhet kommer att dras av från avisering av årsavgift för perioden april-juni. Den 2015-12-31 balanserade fonden på 48.920kr.

Årsavgift

Årsavgiften för 2015 höjdes 2015-01-01 med 2%. Inga ytterligare höjningar under 2016 är planerade.

Styrelsens disposition

Balanserat resultat före fondreglering	1 582 275
Årets resultat	236 564
Styrelsens anspråkstagande av yttre fond enl. underhållsplan	- 429 875
Styrelsens avsättning till yttre fond för enl. underhållsplan	400 000
Till stämmans förfogande	1 848 714



Flerårsöversikt - Nyckeltal

kk = 1000-tal kronor	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, kkr	3 986kkr	3 867kkr	3 859kkr	3 833kkr	3 732kkr
Resultat efter finansiella poster, kkr	237kkr	120kkr	-222kkr	-638kkr	330kkr
Eget Kapital, kkr	2 996kkr	2 759kkr	2 639kkr	2 861kkr	3 499kkr
Taxeringsvärde, kkr	100 607kkr	100 607kkr	100 607kkr	64 376kkr	64 376kkr
- varav byggnad, kkr	48 111kkr	48 111kkr	48 111kkr	37 880kkr	37 880kkr
Summa Tillgångar, kkr	24 698kkr	24 643kkr	24 581kkr	24 927kkr	27 139kkr
Total boyta, m ²	5303	5303	5303	5303	5303
Total lokalyta, m ²	271	271	271	271	271
Årsavgifter bostäder, kkr	3 753kkr	3 650kkr	3 610kkr	3 610kkr	3 539kkr
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	708 kr	688 kr	681 kr	681 kr	667 kr
Hysesintäkt lokaler, kkr	197kkr	199kkr	163kkr	180kkr	170kkr
Hysesintäkter lokaler, kr/m ²	727 kr	734 kr	601 kr	664 kr	626 kr
Bankskuld, kkr	20 743kkr	20 833kkr	20 913kkr	20 993kkr	21 073kkr
Bankskuld kr/m ² bostadsrättsyta	3 911 kr	3 928 kr	3 944 kr	3 959 kr	3 974 kr
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	21%	21%	21%	33%	33%
Avsättning Underhållsfond, kkr	397kkr	397kkr	204kkr	304kkr	324kkr
Uttag Underhållsfond, kkr	430kkr	254kkr	372kkr	853kkr	38kkr
Avskrivningar, kkr	525kkr	523kkr	441kkr	419kkr	287kkr
Avskrivning kr/m ²	99 kr	99 kr	83 kr	79 kr	54 kr
Drift- o personalkostnader, kkr	2 222kkr	2 232kkr	2 404kkr	2 282kkr	2 233kkr
Drift- o personalkostnader, kr/m ²	419 kr	421 kr	453 kr	430 kr	421 kr
Räntekostnader, kkr	491kkr	620kkr	747kkr	780kkr	734kkr
Räntekostnader, kr/m ²	92 kr	117 kr	141 kr	147 kr	138 kr

Dessa nyckeltal kommer som förslag från BoRevision. Den låga soliditetsnivån är ett naturligt resultat i äldre bostadsrättsföreningar och kommer sig av den låga insatsen från medlemmar när föreningen bildades 1948.

Som en jämförelse är medlemmarnas totala insats i Brf Åsen 115kkr. I vår grannförening Brf Husberget är insatsen 39 838kkr.

Resultaträkning

				2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter					
Nettoomsättning			Not 1	3 985 886	3 866 755
Rörelsekostnader					
Driftskostnader			Not 2	-2 137 860	-2 116 851
Övriga externa kostnader			Not 3	-54 948	-117 384
Planerat underhåll				-429 875	-253 657
Personalkostnader och arvoden			Not 4	-122 006	-126 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar				-525 144	-522 844
Summa rörelsekostnader				-3 269 832	-3 136 750
Rörelseresultat				716 054	730 005
Finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter			Not 5	11 015	9 255
Räntekostnader och liknande resultatposter			Not 6	-490 504	-619 678
Summa finansiella poster				-479 489	-610 423
Årets resultat				236 564	119 582

Balansräkning

			2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	Not 7		22 074 430	22 350 935
Inventarier och maskiner	Not 8		142 234	167 419
Pågående nyanläggningar	Not 9		0	219 554
			22 216 664	22 737 908
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10		500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			22 217 164	22 738 408
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			50	4 403
Avräkningskonto HSB Stockholm			803 224	564 410
Placeringskonto HSB Stockholm			290	566 189
Övriga fordringar	Not 11		10 276	12 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12		166 167	155 717
			980 007	1 303 255
Kortfristiga placeringar	Not 13		1 500 000	600 000
Kassa och bank	Not 14		1 104	1 104
Summa omsättningstillgångar			2 481 111	1 904 359
Summa tillgångar			24 698 275	24 642 767

Balansräkning

				2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital		Not 15			
<i>Bundet eget kapital</i>					
Insatser				114 920	114 920
Yttre underhållsfond				1 061 863	918 520
				1 176 783	1 033 440
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat				1 582 275	1 606 036
Årets resultat				236 564	119 582
				1 818 840	1 725 618
Summa eget kapital				2 995 623	2 759 058
Skulder					
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut		Not 16		20 662 500	20 832 500
				20 662 500	20 832 500
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut		Not 17		80 000	0
Leverantörsskulder				252 369	279 357
Aktuell skatteskuld				0	0
Fond för inre underhåll				48 920	51 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		Not 18		658 863	720 754
Summa skulder				1 040 152	1 051 209
Summa skulder				21 702 652	21 883 709
Summa eget kapital och skulder				24 698 275	24 642 767
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				22 575 000	22 575 000
Summa ställda säkerheter				22 575 000	22 575 000
Ansvarsförbindelser					
Föreningsavgäld				inga	inga

Kassaflödesanalys

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	236 564	119 582
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	525 144	522 844
Kassaflöde från löpande verksamhet	761 708	642 426
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 837	-11 803
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-91 057	21 989
Kassaflöde från löpande verksamhet	666 815	652 612
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 900	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 900	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-90 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 000	-80 000
Årets kassaflöde	572 915	572 612
Likvida medel vid årets början	1 731 703	1 159 091
Likvida medel vid årets slut	2 304 618	1 731 703
I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.		



Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 %

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 - 30 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 889 281 kr.



2015-01-01 2014-01-01
2015-12-31 2014-12-31

Not 1	Nettoomsättning					
	Årsavgifter				3 752 714	3 649 505
	Hyrer				197 028	198 891
	Övriga intäkter				68 526	45 408
	Bruttoomsättning				4 018 268	3 893 804
	Avgifts- och hyresbortfall				-32 382	-26 891
	Hyresförluster				0	-158
					3 985 886	3 866 755
Not 2	Driftskostnader					
	Fastighetsskötsel och lokalvård				268 741	339 308
	Reparationer				201 026	96 449
	El				103 162	118 890
	Uppvärmning				854 359	869 356
	Vatten				104 461	109 218
	Sophämtning				75 018	68 773
	Fastighetsförsäkring				92 756	88 339
	Kabel-TV och bredband				61 708	67 525
	Fastighetsskatt				130 426	128 034
	Förvaltningsarvoden				206 880	189 914
	Övriga driftskostnader				39 323	41 045
					2 137 860	2 116 851
Not 3	Övriga externa kostnader					
	Förbrukningsinventarier och varuinköp				-4 709	83 775
	Administrationskostnader				19 140	8 409
	Extern revision				8 588	10 000
	Konsultkostnader				16 729	0
	Medlemsavgifter				15 200	15 200
					54 948	117 384
Not 4	Personalkostnader och arvoden					
	Arvode styrelse				88 799	88 800
	Revisionsarvode				4 500	4 400
	Övriga arvoden				-460	2 685
	Sociala avgifter				29 167	30 130
					122 006	126 015
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter					
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm				328	244
	Ränteintäkter HSB placeringskonto				290	6 848
	Ränteintäkter skattekonto				132	36
	Ränteintäkter HSB bunden placering				10 007	1 750
	Övriga ränteintäkter				257	377
					11 015	9 255
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter					
	Räntekostnader långfristiga skulder				490 372	619 669
	Övriga räntekostnader				132	9
					490 504	619 678

Noter

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 7	Byggnader och mark		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	23 965 360	23 965 360
	Anskaffningsvärde mark	4 743 415	4 743 415
	Årets investeringar	223 454	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 932 229	28 708 775
	Utgående avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 357 840	-5 869 054
	Årets avskrivningar	-499 959	-488 786
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 857 799	-6 357 840
	Utgående bokfört värde	22 074 430	22 350 935
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 111 000	1 111 000
	T. taxeringsvärde	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	496 000	496 000
	Summa taxeringsvärde	100 607 000	100 607 000
Not 8	Inventarier och maskiner		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	314 212	314 212
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	314 212	314 212
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-146 793	-112 735
	Årets avskrivningar	-25 185	-34 058
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-171 978	-146 793
	Bokfört värde	142 234	167 419
Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott		
	Ingående anskaffningsvärde	219 554	219 554
	Årets investeringar	-219 554	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	219 554
Not 10	Aktier, andelar och värdepapper		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	210	78
	Skattefordran	10 066	12 458
		10 276	12 536

Noter

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	165 149	153 967			
	Upplupna intäkter	1 018	1 750			
		166 167	155 717			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 500 000	600 000			
		1 500 000	600 000			
Not 14	Kassa och bank					
	Swedbank	1 104	1 104			
		1 104	1 104			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	114 920	0	918 520	1 606 036	119 582
	Resultatdisposition			143 343	-23 761	-119 582
	Årets resultat					236 564
	Belopp vid årets slut	114 920	0	1 061 863	1 582 275	236 564
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2757227117	0,96%	2016-03-28	3 875 000	0
	Swedbank	2757664277	2,90%	2017-10-11	4 320 000	40 000
	Swedbank	2852021910	3,26%	2016-09-12	4 237 500	0
	Swedbank hypotek	2650502855	1,68%	2018-09-11	4 310 000	40 000
	Swedbank hypotek	2851906699	0,79%	2016-02-03	4 000 000	0
					20 742 500	80 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					20 662 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 342 500



Not 17	Övriga skulder till kreditinstitut								
	Kortfristig del av långfristig skuld						80 000	80 000	
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter								
	Upplupna räntekostnader						30 426	76 255	
	Förutbetalda hyror och avgifter						356 529	366 051	
	Övriga upplupna kostnader						271 908	278 448	
							658 863	720 754	
	Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.								
	Stockholm, den								
	Erica Johanna Karlsson								
	Josefin Skogsberg								
	Oskar Ahrenberg								
	Pär Markgren								
	Rolf Widgren								
	Tommy Trawén								
	Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning								
	Av föreningen vald revisor								
	BoRevision AB								
	Av HSB Riksförbund förordnad revisor								

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Åsen i Solna, org.nr. 715200-0183

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Åsen i Solna för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Åsen i Solna för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den /

Av föreningen vald
revisor

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Till Revisorn i Bostadsrättsföreningen Åsen i Solna

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Åsen i Solna för det räkenskapsår som avslutas 2015-12-31.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.

Stockholm den _____/_____/_____

Styrelsen

Erica Karlsson

Josefin Skogsberg

Oskar Ahrenberg

Tommy Trawén

Rolf Widgren

Pär Markgren

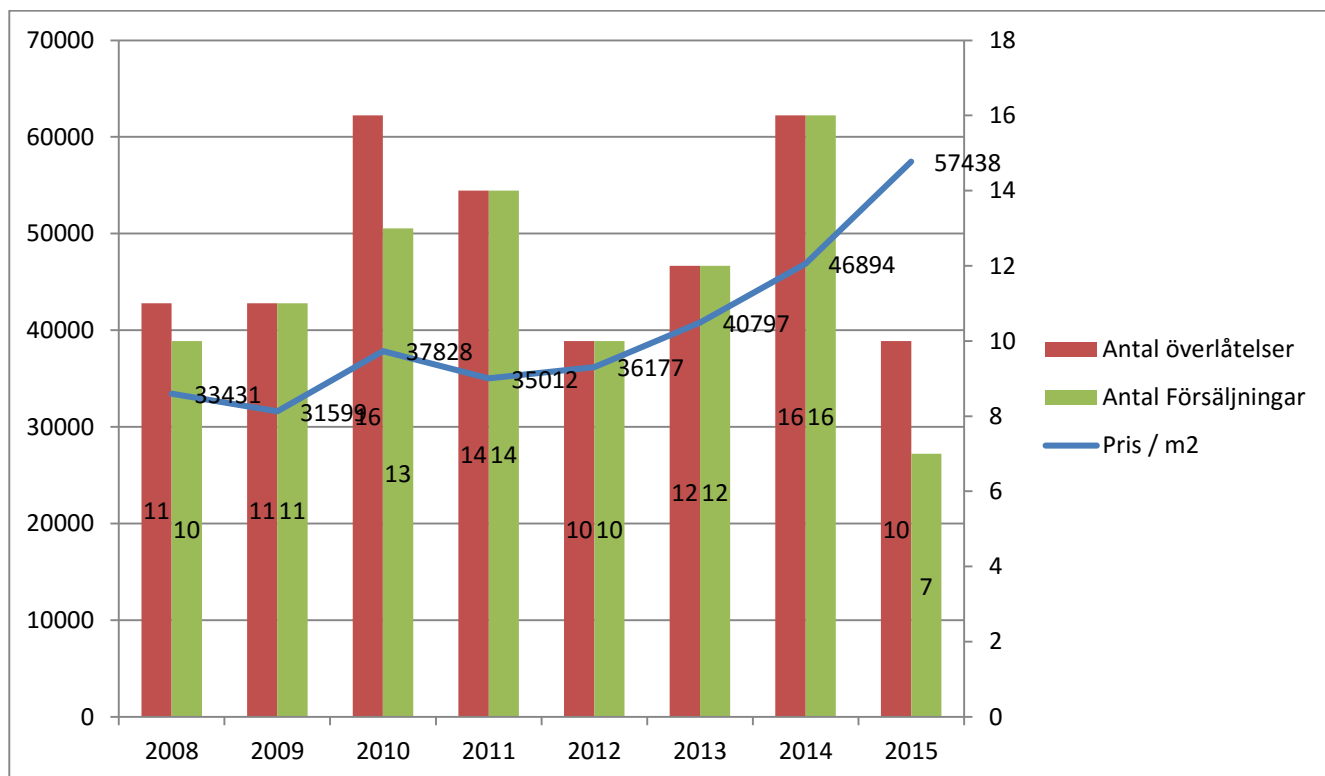
Bilaga 1 – Bostadsrättsöverlåtelse och andrahandsuthyrning

Lgh nr.	Lgh adress	Säljare	Andel %	Köpare	Andel %	Överlåtelsedatum	Överl. Typ
3	Åsvägen 3	Alaeus Johanna	10	Alaeus Johanna	10	2015-07-28	Gåva
13	Åsvägen 3	Wågström, Camilla Wågström Daniel	50 50	Toiwo Emma Toivo Paul-Erik Toivo Ulla	10 45 45	2015-05-25	Köp
23	Åsvägen 5	Wiewegg Therese Berggren Jan	10 90	Falkenborg Denise	100	2015-10-08	Köp
29	Åsvägen 5	Paulsson Anton Ring Johanna	50 50	Cheng Jenny Cheng Hong Wu Cheng, Susanne	10 45 45	2015-08-03	Köp
31	Åsvägen 5	Wall Johan	10	Wall Johan	100	2015-06-30	Gåva
37	Åsvägen 5	Sundin Rut	100	Sufijanova Dinara Karlsson, Marcus	50 50	2015-01-22	Köp
65	Åsvägen 7	Isotalo Frida	50	Isotalo Frida	100	2015-02-16	Bodelning
66	Åsvägen 7	Viklund Lars	100	Bernhard Karin	100	2015-11-27	Köp
70	Åsvägen 7	Dahlberg Elin	100	Karlsson Bobo	100	2015-08-14	Köp
73	Åsvägen 9	Herre Sanna Fredriksson Markus	50 50	Honiball Julia Mannervik Carl	50 50	2015-11-09	Köp

Den 2015-12-31 fanns det 1 bostadsrätt med andrahandsuthyrning av medlemmar.

Solna Stad äger 3 bostadsrätter som är uthyrda.

Prisutveckling / m2 – Brf Åsen



**Bilaga 2 – Underhållsplan**

Utfört och planerat underhåll:

	2015	2016	2017	2018
Ingångsvärde	1 061 863 kr	1 031 988 kr	831 988 kr	831 988 kr
Underhåll	-429 875kr	-700 000 kr	-700 000 kr	-700 000 kr
Avsättning	400 000 kr	500 000 kr	700 000 kr	700 000 kr
Utgående behållning	1 031 988 kr	831 988 kr	831 988 kr	831 988 kr
	Piskbalkonger, Styrcentral, Reparation Källare Åsvägen 3 Installation av avgasningsutr	Byte av hissmotorer o linor Byte av fönster Cirkulationspumpar	Målning av trapphus o källare	Cirkulationspumpar Värmeväxlare



Fullmakt för ombud

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till _____
att företräda _____
med lägenhetsnummer _____
i bostadsrättsförening _____

Underskrift bostadsrättshavare

Ort _____

Datum _____

Namn _____

Underskrift _____

Fullmakten behöver inte vara bevitnad.



HSB – där möjligheterna bor