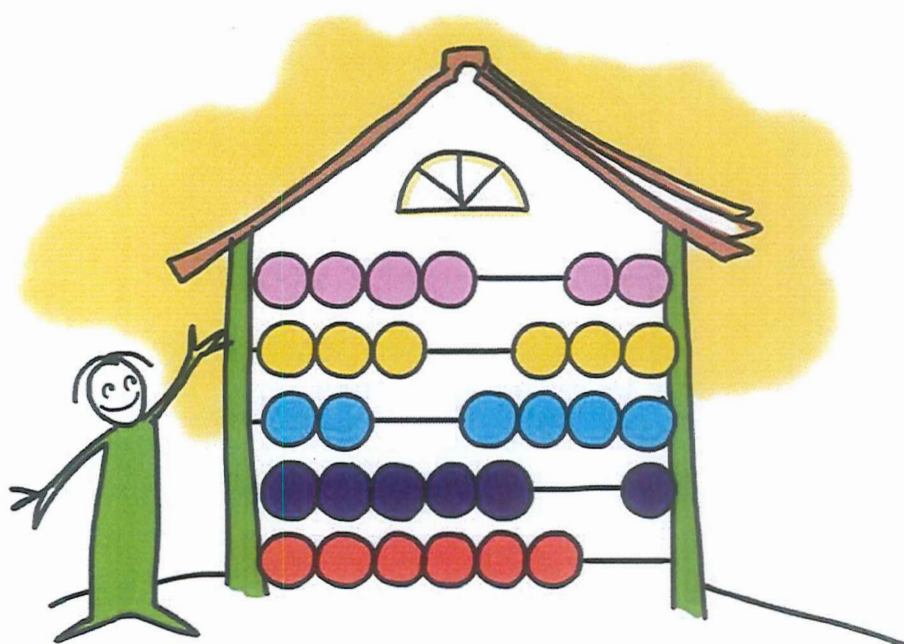


ÅRSREDOVISNING 2014

BRF Åsöterrassen



Förvaltningsberättelse	1
Information om verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	2
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Tillgångar	5
Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Revisionsberättelse	14

Styrelsen för BRF Åsöterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Bo Ström, ordförande,	t.o.m. 2014-10-16
Anders Wredfors, ledamot	t.o.m. 2014-10-16, därefter ordförande
Hans Sandahl, ledamot	
Leif Alfons, ledamot	
Lena Åholm, suppleant	t.o.m. 2014-10-16, därefter ordinarie ledamot t.o.m.
2015-04-16	

Revisorer

Revisor har varit Jan-Ove Brandt, KPMG.

Valberedning

Valberedning har varit Inger Sandahl, sammankallande, Per Brännström och Göran Lönnborg

Fastighet

Gamen 11, Stockholm

Fastighetens taxeringsvärde är 170 360 000 kr, varav byggnadsvärde 103 800 000 kr

Fastighetens markareal 1 593 kvm.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 6 879 kvm, varav 6 326 kvm utgör lägenhetsyta

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2013 hölls den 21 maj 2014.

Styrelsens medlemmar har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

Styrelsen har haft 11 st protokollförda styrelsemöten och ett antal arbetsmöten med vår ekonomiska förvaltare Storholmen, leverantörer och våra lokal-hyresgäster.

Av föreningens 71 medlemslägenheter har under året 3 (10) överlåtits.

En andrahandsuthyrning har beviljats under året.

Lägenhetsfördelningen är:

1rok	2rok	3rok	4rok	5rok	6rok	7rok	8rok
6st	38st	4st	19st	1 st	1 st	1 st	1st

Lokaler

Föreningen upplåter fem st lokaler med hyresrätt.

Lokal 1 hyrs av Delta AB, gäller till den 28 februari 2017.

Lokal 2 och 3 hyrs av Åsö Konditori & Bageri AB gäller till den 1 mars 2016.

Lokal 4 och 5 hyrs av Ekstrands Tandvård AB, gäller till den 30 juli 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ekonomiska förvaltningen liksom lägenhetsregistret har liksom tidigare år skötts av Storholmen Förvaltnings AB. Den tekniska förvaltningen av fastigheten har skötts av Drifita AB, som varje vecka utfört tillsyn av fastigheten, enligt avtal. Utöver detta har rondering av fastigheten utförts regelbundet av styrelsen och då främst av Hans Sandahl. Detta delvis för att hålla sig a jour med fastighetens status och snabbare upptäcka fel och brister med åtgärdsbehov, delvis för att säkerställa att dörrar och lås inte manipulerats i syfte för obehöriga att ta sig in i fastigheten. Styrelsen har fortsatt sina ansträngningar för att sänka föreningens kostnader under året. Bland annat genomfördes en genomgripande upphandling av ny ekonomisk förvaltare. Vår nuvarande förvaltare, Storholmen Förvaltning AB, hos vilka föreningen varit kunder hos under lång tid, lämnade ett mycket förmånligt avtal till vilket vi tackade ja. Den ekonomiska besparingen uppgick till tiotusentals kronor.

Som en följd av Statens Bokföringsnämnds förslag till ändrade redovisningsprinciper till de s.k. K-regelverken som trätt i kraft och gäller from 2014.01.01, har styrelsen beslutat att använda K3-regelverket. Dessa nya bestämmelser innebär förändringar i redovisningen, framförallt regleras avskrivningar och investeringar på ett tydligare sätt. Vidare bör årsavgifterna i en brf täcka föreningens löpande utgifter (såsom räntor, amorteringar, löpande drift- och underhållskostnader) samt avsättningar för framtida underhåll. En helt avgörande aspekt blev föreningens kassaflöde. De nya avskrivningskraven är också bakgrunden till årets negativa resultat.

Harmoniseringen mot det nya regelverket innebar också att styrelsen fattade beslut om att höja årsavgiften med 8 % from 2015-01-01.

Vidare upprättades en mer formell underhållsplan som blir styrelsens styrmedel. UH-planen ligger alltså till grund för att få en bättre bild av den estimerade förbrukningen av föreningens tillgångar och behovet av fondering av likviditet.

En av våra lokalhyresgäster har haft fortsatta, periodvisa problem med värmen. För att åtgärda det problemet gav styrelsen i uppdrag till Uttrans Rör AB, att åter montera de ursprungliga konvektor radiatorerna samt lyft upp de radiatorer som varit inbyggda vid fönstern.

Radonmätning har utförts i fastigheten i närmare hälften av föreningens totalt 71 lägenheter.

Utfallet av mätningen var mycket positivt med värden långt under gränsvärdet.

Fastigheten var en i mängden av en rad fastigheter som ådrog sig vattenskador som en följd av skyfallet i augusti. En lägenhet i 106:an drabbades men denna skada är nu åtgärdad.

Samtliga hisstelefoner har bytts till helt nya som en följd av de besiktningsanmärkningar som pekade på "dålig hörbarhet".

Fastigheten har under året drabbats av skadegörelse i form av klotter på fasad resp. åverkan på våra porttelefoner. Som en följd av det, har styrelsen låtit investera i vaxade fasader, vilka underlättar sanering klottersaneringen samt ersatt samtliga porttelefoner med nya.

OVK besiktning har genomförts i våra hyreslokaler med godkänt resultat.

Hans Sandahl har bland annat spacklat och bättrat på med målarfärg på väggarna i källarplan port 102-104 samt målat del av husfasaden som vetter mot Västgötagatan då denna del före hans insats, bar fula spår av klotter och klotterbekämpning.

Nya medlemmar i föreningen har fått en blomma och boken "Att bo i bostadsrätt" tillsammans med föreningens "Trivseregler".

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och planerade reparationsarbeten

Besiktning och utvärdering av takets status är planerad att utföras under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgifter och hyror	5 128	5 026	4 868	4 660	4 218
Driftnetto	2 816	2 002	1 395	1 656	1 608
Resultat efter finansnetto	-2 483	-389	-695	-185	679
Balansomslutning	169 284	172 288	176 620	173 815	174 069
Soliditet %	65	65	64	65	65

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 717 430
årets förlust	-2 483 393
	2 234 037
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 234 037
	2 234 037

Årets avsättning till yttre underhållsfond är bokad i enlighet med stadgarna på 465 000.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter och hyror	1	5 127 932	5 026 122
Övriga intäkter		49 442	21 222
		5 177 374	5 047 344
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 757 476	-2 430 674
Förvaltningskostnader	3	-221 003	-248 664
Fastighetsskatt/-avgift		-180 007	-179 510
Arvoden och löner	4	-139 752	-137 629
Föreningens övriga kostnader		-62 715	-49 117
		-2 360 953	-3 045 594
Driftnetto		2 816 421	2 001 750
Föreningens avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-3 696 691	-803 674
Resultat efter avskrivningar		-880 270	1 198 076
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 645	45 223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 647 768	-1 632 510
		-1 603 123	-1 587 287
Resultat efter finansiella poster		-2 483 393	-389 211
Resultat före skatt		-2 483 393	-389 211
Årets resultat		-2 483 393	-389 211
Resultat efter förändring yttre reparationsfond		-2 483 393	-389 211

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	163 706 977	166 910 000
Ombyggnationer	8	1 651 173	2 144 843
		165 358 150	169 054 843
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		165 361 650	169 058 343
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 839	0
Övriga fordringar		168 967	105 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 455	102 177
		286 261	207 549
<i>Kassa och bank</i>		3 636 509	3 021 667
Summa omsättningstillgångar		3 922 770	3 229 216
SUMMA TILLGÅNGAR		169 284 420	172 287 559

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 640 000	104 640 000
Fond för yttre underhåll		2 976 133	2 511 133
		107 616 133	107 151 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 717 430	5 571 641
Årets resultat		-2 483 393	-389 211
		2 234 037	5 182 430
Summa eget kapital		109 850 170	112 333 563
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	0
Skulder till koncernföretag		58 148 799	58 474 959
Summa långfristiga skulder		58 148 799	58 474 959
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		178 015	206 842
Övriga skulder		54 316	52 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 053 120	1 219 838
Summa kortfristiga skulder		1 285 451	1 479 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 284 420	172 287 559
Ställda säkerheter			
	12		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		66 860 000	66 860 000
		66 860 000	66 860 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet		
Resultat före investeringar och avskrivningar	-2 483 393	-389 211
Återföring avskrivningar	3 696 691	803 674
Betald skatt	-63 595	-80 788
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 149 703	333 675
Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	-208 701	-3 355 574
Likviditetsflöde efter förändring av rörelsekapitalet	941 002	-3 021 899
Investeringsverksamheten		
Fastighetsinvesteringar enligt underhållsplan	0	-1 255 665
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-326 160	-163 080
Årets totala likviditetsflöde	614 842	-4 440 644
Förändring av föreningens likvida medel		
Likvida medel vid årets början	3 021 667	7 462 311
Likvida medel vid årets slut	3 636 509	3 021 667

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader: 0,83-5 %

Målningsarbeten: 6,66 %

Trädgårdsombyggnad: 5 %

Till- och ombyggnad: 5 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

NOT 1 Årsavgifter och hyror		
	2014	2013
Årsavgifter	3 815 395	3 760 676
Hyror	1 312 537	1 265 446
	5 127 932	5 026 122

NOT 2 Fastighetskostnader		
	2014	2013
Driftkostnader	1 190 309	1 267 574
Skötselkostnader	419 578	402 708
Underhållskostnader	2 064	595 714
Reparationskostnader	145 526	164 678
	1 757 477	2 430 674

NOT 3 Förvaltningskostnader		
	2014	2013
Fastighetsförsäkring	88 876	112 068
Förvaltningskostnader	107 426	131 685
Projektkostnader	24 700	4 910
	221 002	248 663

NOT 4 Arvoden och löner		
	2014	2013
Styrelse-/revisionsarvode	101 000	94 000
Sociala avgifter arvoden	19 856	24 604
Arvode extern revisor	18 896	19 025
Löner till anställda	0	0
Sociala avgifter löner	0	0
	139 752	137 629

NOT 5**Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, komponentindelning	0,83-5,00 %
Målningsarbeten	6,66 %
Trädgårdsombyggnad	5,00 %
Till- och ombyggnad	5,00 %

NOT 6**Avskrivningar**

	2014	2013
Byggnader	3 203 021	310 000
Ombyggnationer/renoveringar	493 670	493 674
	3 696 691	803 674

NOT 7**Byggnader och mark**

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	171 250 000	171 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 250 000	171 250 000
Ingående avskrivningar	-4 340 000	-4 030 000
Årets avskrivningar	-3 203 021	-310 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 543 021	-4 340 000
Utgående redovisat värde	163 706 979	166 910 000
Taxeringsvärden byggnader	103 800 000	103 800 000
Taxeringsvärden mark	66 560 000	66 560 000
	170 360 000	170 360 000

NOT 8 Ombyggnationer		
	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	3 329 944	2 074 279
Årets anskaffning		1 255 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 329 944	3 329 944
Ingående avskrivningar	-1 185 101	-691 427
Årets avskrivningar	-493 670	-493 674
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 678 771	-1 185 101
Utgående redovisat värde	1 651 173	2 144 843

NOT 9 Förändring av eget kapital				
	Inbetalda insatser	Yttre rep.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 640 000	2 511 133	5 571 641	-389 211
Avsättning till yttre rep.fond		465 000	-465 000	
Disposition av föregående års resultat:			-389 211	389 211
Årets resultat				-2 483 393
Belopp vid årets utgång	104 640 000	2 976 133	4 717 430	-2 483 393

NOT 10 Skulder till kreditinstitut				
Genomsnittlig viktad ränta 2,82%.				
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB 362 01967	2,89	2017-06-28	19 569 019	19 569 019
SEB 362 04850	2,70	2016-06-28	19 079 780	19 405 940
SEB 361 60756	2,88	2018-03-28	19 500 000	19 500 000
			58 148 799	58 474 959

NOT 11

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Upplupna räntekostnader	9 124	9 173
Aviserade avgifter/hyror	447 676	286 297
Avräkning ersättn/renover	217 219	217 219
Rep Bost 2008-11-13	49 269	336 878
Rep Mur 2009-01-19	189 272	189 272
Övriga interimsskulder	23 974	10 127
Värme	116 586	107 722
Reservering för 2013 års deb fast.skatt lokaler	0	63 150
	1 053 120	1 219 838

NOT 12

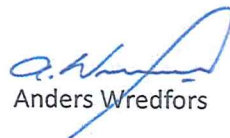
Ställda säkerheter

	2014	2013
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	66 860 000	66 860 000
	66 860 000	66 860 000

Stockholm 27/4 2015



Hans Sandahl



Anders Wredfors



Lena Åholm



Leif Alfons

Min revisionsberättelse har lämnats 4^{ma} 2015



Jan-Ove Brandt

Revisor auktoriserad

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åsöterrassen, org. nr 769600-3107

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åsöterrassen för år 2014.

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 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 Åsöterrassens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Åsöterrassen för år 2014.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller 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.

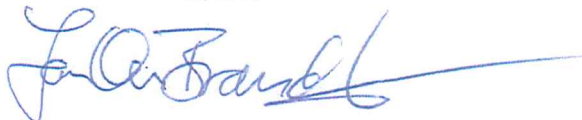
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor