

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Aspsätra 1

Org.nr 769618-2190



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Adress: Aspsätravägen 21, 127 37 Skärholmen

Mail: aspbrf1@hotmail.com

www.brfaspsatra1.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1 registrerades 2008-01-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-10-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-01-24.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, samt till bostadsrättshavare och föreningens hyresgäster mot avgift tillhandahålla garage och parkeringsplatser på föreningens mark.

Föreningens fastighet, Aspsätra 1 i Stockholms kommun förvärvades 2008-10-31.

Föreningens fastigheter består av fyra flerbostadshus på adress Aspsätravägen 3-33. Fastigheten byggdes 1965 och har värdeår 1965.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 9 227 kvm, varav 9 166 kvm utgör lägenhetsyta och 61 kvm lokalyta. I föreningen finns 113 parkeringsplatser, 20 garage och 6 p-platser upplåtna som avgiftsbelagd gästparkering. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till garageplatserna.

Lägenhetsfördelning
22 st 1 rum och kök
1 st 2 rum och kök
80 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 102 upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt.

Försäkring för byggnaden har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår inte tilläggförsäkring för bostadsrätter utan denna försäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

Föreningen har för fastighetens förvaltning, dagliga drift och skötsel följande avtal:

Administration och ekonomisk förvaltning

Deloitte AB

Fastighetsskötsel

Steens Fastighetsservice AB

Entreprenör AB Sättra

Arbetspartner i Stockholm AB

El och fjärrvärme

Fortum AB

Vatten

Stockholm Vatten

Sophämtning

Hans Andersson Recycling

Kabel-TV

Com Hem AB

Parkeringsbevakning

UK Parkering AB

Underhållsplan för fastigheten upprättades vid köpet 2008 och har legat till grund för hittills vidtagna åtgärder. Ny underhållsplan har upprättats i början av 2015 och avser kommande 10 års period.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2009-2010
Elrevision	2009-2010
Fönsterbyte	2012
Bottenavloppsbyte	2012-2014
Byte, frånluftsfläktar	2013
Byte, trappbelysning	2013

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 141 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 16. Antalet medlemmar som avgått under året är 18. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 139. Under året har 10 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 17 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-10. **Styrelsen** har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Lars Hylberg	Ordförande
Mall Andreasson	Vice ordförande
Boo Fogelberg	Ekonomi
Tina Brandt	Sekreterare
(t o m 2014-06-10)	
Marie Sule	Sekreterare
(Fr o m 2014-06-10)	
Bengt Landberg	

Suppleanter

Christina Bergström	
Linda Senghore	(fr o m 2014-06-10)
Zarko Suvakov	(fr o m 2014-06-10)

Till auktoriserad revisor har Monica Hedberg, PricewaterhouseCoopers AB valts, och som förtroendevald revisor Ove Pettersson.

Valberedningen består av Björn Magnusson (sammankallande) och Magdalena Cramne.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

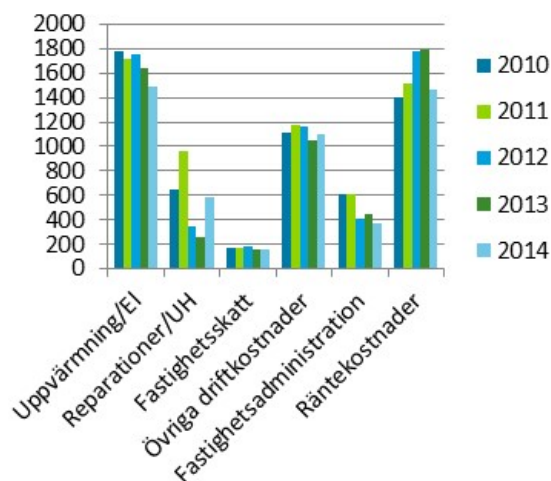
- Upprättande av underhållsplan för hyreslägenheterna
- Bottenavloppsbyte, hus Aspsätravägen 3-9
- Byte av låssystem
- Omlackning av entréportar och målning av soprumsdörrar
- Glödlampsbelysning på gård och parkering har bytts till LED-lampor
- Byte av klätterställning på lekplatsen.

Föreningens resultat för år 2014 är 89 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på 4 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på lägre kostnader för räntor, fjärrvärme och el.

I resultatet ingår avskrivningar om 1 022 Kkr och exkluderar man dem blir föreningens likviditetsmässiga resultat för 2014 1 111 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens löpande verksamhet under året genererat ett likviditetsöverskott på 1 111 Kkr.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har minskat marginellt jämfört med tidigare år.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2014 med 4 % och styrelsen har i budgeten för 2015 ökat årsavgifterna med 2 %.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntor på det lånande kapitalet. Genom amortering och omförhandling av lånevillkoren har räntekostnaderna minskat med 335 Kkr jämfört med 2013.

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

Genomförd åtgärd	År
Omlackning av entréportar och målning av soprumsdörrar Nytt låssystem Glödlampsbelysning på gård och parkering har bytts till LED-lampor	2014

Styrelsen planerar även att fortsätta bottenavloppsbytet i husen Aspsätravägen 21-27 och 29-33 under 2015. Den kontroll som gjordes av avloppen visade på att de var i sådant skick att avloppsbytet kan senareläggas.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 5 000 Kkr för den närmaste 5 årsperioden. Den största enskilda posten är byte av husens takbeläggning. Kostnaden beräknas till ca 3 000 Kkr.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Händelser efter räkenskapsåret

- Upplåtelse av hyreslägenhet till bostadsrätt
- Upphandlat 10-årig underhållsplan
- Amorterat 2 milj. kr på upptagna lån
- Hyreslägenhet i port 3 ändras till föreningslokal/övernattningslägenhet
- Upphandlat renovering av hyreslägenheter.

Flerårsöversikt

	2010	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning, Kkr	5 536	5 641	5 856	6 160	6 273
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-568	-926	-425	4	89
Soliditet, %	64	65	58	64	68
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	480	485	507	529	574
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 269	4 223	5 585	4 882	4 092
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	7 912	7 898	7 898	7 902	7 904
Genomsnittlig skuldränta, % *	4,9	4,9	4,9	4,5	4,2
Fastighetens belåningsgrad, % *	48,2	35,1	42,9	38,9	32,6

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

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 357 919
Årets resultat	89 020
	-2 268 899
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	74 489
Avsättning gemensamhetslokal	150 000
I ny räkning överföres	-2 493 388
	-2 268 899

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

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 273 158	6 160 177
Övriga rörelseintäkter		2 300	6 174
		<u>6 275 458</u>	<u>6 166 351</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-3 339 249	-3 097 862
Övriga externa kostnader	3	-237 368	-322 205
Personalkostnader	4	-127 848	-121 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 022 462	-840 304
		<u>-4 726 927</u>	<u>-4 382 019</u>
Rörelseresultat		1 548 531	1 784 332
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 788	15 343
Räntekostnader		-1 462 299	-1 795 676
		<u>-1 459 511</u>	<u>-1 780 333</u>
Resultat efter finansiella poster		89 020	3 999
Årets resultat		89 020	3 999

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	98 282 210	97 684 088
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 747 072	1 538 000
Pågående nyanläggning	7	0	852 582
		100 029 282	100 074 670

Summa anläggningstillgångar

100 029 282 100 074 670

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		400	200
Aktuell skattefordran		35 376	10 311
Övriga fordringar		81 434	71 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	137 767	114 711
		254 977	196 996

Kassa och bank

1 738 630 6 191 137

Summa omsättningstillgångar

1 993 607 6 388 133

SUMMA TILLGÅNGAR

102 022 889 106 462 803

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not

9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

71 261 721

69 845 471

Fond för yttre underhåll

328 931

254 442

71 590 652

70 099 913

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 357 919

-2 287 429

Årets resultat

89 020

3 999

-2 268 899

-2 283 430

Summa eget kapital

69 321 753

67 816 483

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

30 000 000

36 000 000

Summa långfristiga skulder

30 000 000

36 000 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

2 000 000

2 000 000

Leverantörsskulder

29 250

94 748

Övriga skulder

2 340

5 564

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

669 546

546 008

Summa kortfristiga skulder

2 701 136

2 646 320

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

102 022 889

106 462 803

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar

41 000 000

41 000 000

41 000 000

41 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 548 531	1 784 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 022 462	840 304
Erhållen ränta mm	2 788	15 343
Erlagd ränta	-1 462 299	-1 795 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 111 482	844 303
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	5 275	59 113
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-32 716	-40 130
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-65 498	-98 161
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	89 774	-54 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 108 317	710 537
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-1 433 806	-2 912 873
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-395 850	-1 459 831
Förändring av pågående nyanläggning	852 582	1 866 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-977 074	-2 505 879
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 416 250	9 623 211
Amortering långfristiga lån	-6 000 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 583 750	6 623 211
Förändring av likvida medel	-4 452 507	4 827 869
Likvida medel vid årets början	6 191 137	1 363 268
Likvida medel vid årets slut	1 738 630	6 191 137

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Inventarier/installationer	5 - 33 år

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 1 217 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Intäktsredovisning

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

Personal

Föreningen har en anställd för del av fastighetsskötsel och som det betalats ut 16 500 kr till. Styrelsearvoden har betalats ut med 95 500 kr enligt beslut på föregående års föreningsstämma.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgifter	4 491 275	4 120 817
	Hyresintäkter, bostäder	1 368 099	1 666 166
	Hyresintäkter, lokaler	77 846	70 977
	Hyresintäkter, p-platser	314 023	296 693
	Övriga hyresintäkter	21 915	5 524
		6 273 158	6 160 177
Not 2	Driftskostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	375 670	314 563
	Reparationer/underhåll	444 111	248 917
	El	180 898	196 535
	Fjärrvärme	1 306 867	1 439 838
	Vatten och avlopp	255 811	259 936
	Sopphantering	113 142	102 755
	Städning	155 283	155 967
	Bredband/Kabel-TV	77 664	77 665
	Låssystem	142 929	4 500
	Snöröjning och sandning	36 781	61 304
	Fastighetsförsäkring	67 880	67 126
	Fastighetsskatt/avgift	162 147	161 300
	Övriga driftskostnader	20 066	7 456
		3 339 249	3 097 862
Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Förvaltningsarvode	156 196	151 652
	Konsultarvode	19 641	11 876
	Befarad kundförlust	-5 189	61 000
	Revisionsarvode	21 250	20 625
	Övriga externa kostnader	45 470	77 052
		237 368	322 205
Not 4	Personalkostnader	2014	2013
	Styrelsearvode	95 500	100 120
	Lön	16 500	0
	Arvode intern revisor	2 000	2 000
	Sociala avgifter	13 848	19 528
		127 848	121 648

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	100 986 583	98 073 710
	Inköp/omklassificering	1 433 806	2 912 873
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 420 389	100 986 583
	Ingående avskrivningar	-3 302 495	-2 495 263
	Årets avskrivningar	-835 684	-807 232
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 138 179	-3 302 495
	Utgående redovisat värde	98 282 210	97 684 088
	Redovisat värde byggnader	44 238 240	44 709 709
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	35 903 070	34 833 479
	Redovisat värde mark	18 140 900	18 140 900
		98 282 210	97 684 088
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	74 489 000	74 489 000
	varav byggnader:	49 043 000	49 043 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 626 937	167 106
	Inköp	395 850	1 459 831
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 022 787	1 626 937
	Ingående avskrivningar	-88 937	-55 865
	Årets avskrivningar	-186 778	-33 072
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-275 715	-88 937
	Utgående redovisat värde	1 747 072	1 538 000
Not 7	Pågående nyanläggning	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	852 582	2 719 407
	Inköp	0	2 316 379
	Omklassificeringar	-852 582	-4 183 204
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	852 582
	Utgående redovisat värde	0	852 582

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Renovering av lgh som säljs under 2015	56 783	0
	Försäkringspremie	56 855	56 246
	Ekonomisk förvaltning	0	39 049
	Övriga förutbetalda kostnader	24 129	19 416
		<u>137 767</u>	<u>114 711</u>

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insater	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 504 099	8 341 372	254 442	-2 287 429	3 999
Ökning av insatskapital	314 074	1 102 176			
Avsättning till yttre fond			74 489		
Resultatdisp. enl. beslut av f.g års föreningsstämma:				-70 490	-3 999
Årets resultat					89 020
Belopp vid årets utgång	61 818 173	9 443 548	328 931	-2 357 919	89 020

Not 10	Skulder till kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31
	Amortering efter 5 år	30 000 000	36 000 000
		<u>30 000 000</u>	<u>36 000 000</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
SBAB	2015-09-21	5,14		10 000 000
SBAB	2018-08-28	5,23		10 000 000
Stadshypotek	2019-06-01	2,91		2 000 000
Stadshypotek	2016-09-01	3,13		1 000 000
Stadshypotek	2016-09-01	3,27		2 000 000
Stadshypotek	2017-09-01	3,53		2 000 000
Stadshypotek	2015-03-01	2,21	2 000 000	5 000 000
			<u>2 000 000</u>	<u>32 000 000</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	352 072	276 312
	Upplupna räntekostnader	6 811	10 477
	Upplupen fjärrvärmekostnad	199 192	185 968
	Upplupen kostnad projekt bottenavlopp 2	47 240	0
	Övriga upplupna kostnader	64 231	73 251
		669 546	546 008

Skärholmen 2015-

Lars Hylberg

Mall Andréasson

Boo Fogelberg

Marie Sule

Bengt Landberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015.

Monica Hedberg
Auktoriserad revisor

Ove Pettersson
Förtroendevald revisor