

Årsredovisning 2015

BRF AVENBOKEN 1 769613-5586

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

9/03

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-12-13.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sjöstöveln 5 på adresserna Folkparksvägen 174 och 178 i Hägersten. Föreningen har 60 lägenheter om totalt 4 915 kvm och 1 lokal om 10 kvm.

Samfällighetsföreningar och gemensamma anläggningar och utrymmen

Föreningen är delägare i Sjöstövelns SFF (GA1) som registrerades hos Lantmäteriet 2010-12-29. Föreningens andel uppgår till 8%. Övriga delägare är Sjöstöveln 2, 3 och 4. I samfälligheten förvaltas i huvudsak kör- och gångvägar för tillfarter och passager samt anordningar och installationer för avvattnings och belysning. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2, 3 och 4.

Föreningen är även delägare i Solberga Gård SFF (GA2) som registrerades hos Lantmäteriet 2010-07-14. Föreningens andel är 23%. Övriga delägare är Sjöstöveln 2 och 4. I samfälligheten ingår gästparkering, garage, gård, poolanläggning, gemensamhetslokal, gästlägenhet, sopsug, sopsorteringsrum och vattenserviceledning. Anläggningarna är belägna inom fastigheterna Sjöstöveln 2 och 4. Andelstal för Brf Avenboken 1 är 23%.

Föreningen är också delägare i GA3 avseende vattenserviceledning från undercentral samt spill- och dagvattenledning. Undercentral inkl tekniska anordningar för utrymmets drift, värmväxlarenhet och energimätare för totalförbrukning samt gemensamt utnyttjade tekniska anordningar för driften av dessa. Deltagande fastigheter är Sjöstöveln 4 och 5. Andelstal för Brf Avenboken 1 är 61,9%.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Eva Bergstrand	Ordförande
Håkan Sköldehammar	Vice Ordförande
Annette Nicolson	Sekreterare
David Abresparr	Ekonomiansvarig
Robert Shirman	Ledamot
Anders Axner	Suppleant
Joakim Kjellberg	Suppleant

Valberedning

Sten Falk och Sven Wingstrand.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anna Stenberg Auktoriserad revisor Mazars SET

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds
Städning	Städpoolen
TV	ComHem
Bredband	Ownit
Serviceavtal hissar	Kone
Hissinspektion	Inspecta

Övrig verksamhetsinformation

Extrastämma hölls 2015-04-21 för beslut om nya stadgar

Filterbyte gjordes i samtliga lägenheter 2015-05-30

Ett antal lägenheter har haft problem med löst kakel. Vi har anlitat en oberoende besiktningsfirma.

JM har åtgärdat de lägenheter där det visat sig vara dåligt utfört jobb när husen byggdes.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 2% 2015-03-01. Ingen planerad avgiftshöjning för 2016.

Tack vare det gynsamma läget vid årets slut beslutade styrelsen att göra december månad avgiftsfri.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 088	4 311	4 311	4 270
Årsresultat	873	506	323	351
Soliditet, %	65	64	63	63
Yttre fond	1 421	1 299	1 176	1 053
Taxeringsvärde	85 232	85 232	85 232	73 819
Bostadsyta, kvm	4 915	4 915	4 915	4 915
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	821	808	808	808
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 622	11 991	12 354	12 407
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	2,36	2,89	3,40
Belåningsgrad, %	34,88	35,93	36,97	37,08

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 617
Årets resultat	873
Totalt	<u>2 490</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	123
Balanseras i ny räkning	<u>2 367</u>
	<u>2 490</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		4 088	4 272
Rörelseintäkter		-0	39
Summa rörelseintäkter		4 088	4 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-1 602	-1 523
Övriga externa kostnader	6	-123	-125
Personalkostnader	7	-117	-79
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-733	-733
Summa rörelsekostnader		-2 575	-2 459
Rörelseresultat		1 513	1 852
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	68
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-640	-1 413
Summa finansiella poster		-640	-1 345
Resultat efter finansiella poster		873	506
Årets resultat		873	506



Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	162 830	163 537
Maskiner och inventarier	10	45	71
Summa materiella anläggningstillgångar		162 875	163 608
Summa anläggningstillgångar		162 875	163 608
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60	49
Övriga fordringar	11	1 618	1 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	226	197
Summa kortfristiga fordringar		1 904	2 213
Kassa och bank			
Kassa och bank		69	70
Summa kassa och bank		69	70
Summa omsättningstillgångar		1 973	2 283
Summa tillgångar		164 848	165 891

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 830	102 830
Fond för yttre underhåll		1 421	1 299
Summa bundet eget kapital		104 251	104 129
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 617	1 234
Årets resultat		873	506
Summa fritt eget kapital		2 490	1 740
Summa eget kapital		106 741	105 869
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	57 103	58 635
Summa långfristiga skulder		57 103	58 635
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17	300
Leverantörsskulder		229	259
Skatteskulder		122	121
Övriga kortfristiga skulder		24	39
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	610	667
Summa kortfristiga skulder		1 003	1 387
Summa eget kapital och skulder		164 848	165 891
Ställda säkerheter	16	62 000	62 000

gob

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Avenboken 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Maskiner och inventarier	7 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 622 SEK per bostad.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, p-platser	326	302
Intäktsreduktion	-332	0
Årsavgifter, bostäder	4 036	3 969
Övriga intäkter	58	39
Summa	4 088	4 311

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	38	35
Städning och fastighetsskötsel	96	113
Övrigt	0	10
Summa	134	159

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	69	74
Summa	69	74

Not 4, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	50	51
Sophämtning	73	70
Uppvärmning	415	433
Vatten	72	69
Summa	610	624

Not 5, Övriga driftskostnader	2015	2014
Bredband	75	75
Fastighetsförsäkringar	46	43
Fastighetsskatt	62	61
Kabel-TV	55	54
Samfällighet	551	431
Övrigt	0	1
Summa	789	666

Not 6, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	7	0
Kameral förvaltning	56	53
Revisionsarvoden	36	25
Övriga förvaltningskostnader	24	46
Summa	123	125

Not 7, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	28	17
Styrelsearvoden	90	62
Summa	117	79

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	640	1 413
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	640	1 413

Not 9, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>164 887</u>	<u>164 887</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>164 887</u>	<u>164 887</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 349	-642
Årets avskrivning	-707	-707
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 057</u>	<u>-1 349</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>162 830</u>	<u>163 537</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	28 666	28 666
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 432	64 432
Taxeringsvärde mark	20 800	20 800
Summa	85 232	85 232

Not 10, Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	186	186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	186	186
Ingående ackumulerad avskrivning	-115	-90
Avskrivningar	-26	-26
Utgående ackumulerad avskrivning	-141	-115
Utgående restvärde enligt plan	<u>45</u>	<u>71</u>

Not 11, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Klientmedelskonto hos Hem och Fastighet	1 615	1 940
Skattefordringar	0	25
Skattekonto	0	1
Övriga fordringar	4	0
Summa	1 618	1 966

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Bredband	18	19
Förvaltning	14	14
Kabel-TV	14	14
Vatten	0	18
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180	133
Summa	226	197

Not 13, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	32 839	-	-	32 839
Upplåtelseavgifter	69 991	-	-	69 991
Fond, yttre underhåll	1 299	-	123	1 421
Balanserat resultat	1 234	506	-123	1 617
Årets resultat	506	-506	873	873
Eget kapital	105 869	0	873	106 741

Not 14, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Nordea	2016-01-19	3,05 %	4 647	4 655
Nordea	2016-01-28	0,68 %	9 670	9 678
Nordea Hypotek	2016-03-06	0,37 %	24 938	26 738
Nordea Hypotek	2016-01-18	0,44 %	17 864	17 864
Summa			57 120	58 935
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			17	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

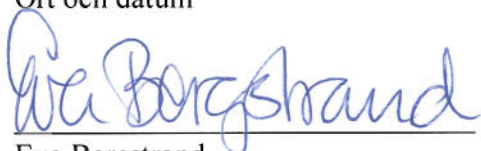
	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	20
El	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	364	356
Löner	80	60
Räntor	12	83
Sociala avgifter	25	19
Uppvärmning	69	81
Utgiftsräntor	36	43
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Summa	610	667

Not 16, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	62 000	62 000
Summa	62 000	62 000

Underskrifter

Hägersten 2016-04-26

Ort och datum



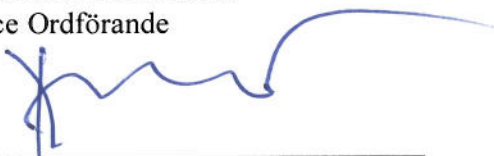
Eva Bergstrand
Ordförande



Håkan Sköldehammar
Vice Ordförande



Annette Nicolson
Sekreterare

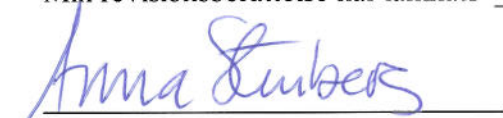


David Abresparr
Ekonomiansvarig



Robert Schirman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 27



Anna Stenberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Avenboken 1
Org.nr. 769613-5586

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Avenboken 1 för år 2015.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat 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 Avenboken 1 för år 2015.

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 och föreningens stadgar.

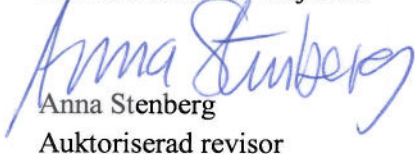
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 27 maj 2016



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor