



# ÅRSREDOVISNING 2014

Brf Ässjan i Lund  
Org nr 745000-0620



HSB – där möjligheterna bor



## ÅRSREDOVISNING

Brf Ässjan i Lund

Org nr 745000-0620

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Ässjan 1, vilken byggdes år 1944-45. På fastigheten finns två flerbostadshus. Fastighetens adress är Lokföraregatan 13 samt Smedjegatan 2 i Lund.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<b>R o k</b>	<b>Antal</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>
1	18	660
2	15	819
3	6	420
4	6	492
	<b>45</b>	<b>2 391</b>



HSB – där möjligheterna bor

Brf Ässjan i Lund

Org nr 745000-0620

### Styrelse och revisor

Inger Dahlgren	ordförande
Stina Fernö	kassör
Johan Blomgren	ledamot
Cecilia Holm	ledamot
Gunilla Savring	ledamot

Lilian Danielsson	suppleant
Christoffer Arvidsson	suppleant

Av föreningen valda revisorer har varit

Anna Berglund	
Karin Alm	suppleant

Under året har följande person fungerat som vicevärd

Stefano Olivotto

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Underhåll

Under året har taket renoverats och balkongerna bytts ut.

De närmaste åren planerar styrelsen att renovera tvättstugeområdet.

**Ekonomi:** Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 576 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2015 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 8 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2015-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 001 520 kr. Under året har föreningen amorterat 74 716 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 67 år.

### Medlemsinformation

Under året har 5 (10) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 72 (69).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.





## Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 385	1 334	1 279	1 207
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 572	-110	96	53
Eget kapital, tkr	-809	764	873	777
Soliditet %	-18%	29%	30%	28%
Årsavgifter bostäder, kr/m <sup>2</sup>	576	551	531	502
Bankskuld, kr/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 092	697	531	502
Fond för yttre underhåll	0	756	809	748

En snittlägenhet på 53 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 110 900 kr vid årets utgång.  
På en snittlägenhet på 53 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 2 500 kr/månad.

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-32 937
Årets resultat	-1 572 487
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-81 600
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	838 021
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-849 004</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-849 004
-------------------------	----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 385 268	1 334 335
Övriga rörelseintäkter		0	200
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 385 268</b>	<b>1 334 535</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-713 934	-842 819
Underhåll enligt plan		-1 398 025	-134 278
Övriga externa kostnader	3	-452 023	-213 516
Personalkostnader	4	-73 283	-55 470
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-169 647	-148 422
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 806 912</b>	<b>-1 394 505</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 421 644</b>	<b>-59 970</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 068	7 297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 912	-57 335
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-150 844</b>	<b>-50 037</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 572 487</b>	<b>-110 007</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 572 487</b>	<b>-110 007</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 572 487</b>	<b>-110 007</b>

**TILLÄGGSUPPLYSNING****ÖVER-/UNDERSKOTT EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL**

Årets resultat	-1 572 487	-110 007
Reservering till fond för yttre underhåll	-81 600	-81 600
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	838 021	134 278
<b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-816 067</b>	<b>-57 329</b>

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB – där möjligheterna bor

Brf Ässjan i Lund

Org nr 745000-0620

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 633 283	1 762 934
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	43 648	83 644
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>3 676 931</b>	<b>1 846 578</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 676 931</b>	<b>1 846 578</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27	1 114
Övriga fordringar	7	38 957	36 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	25 373	16 700
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>64 357</b>	<b>54 210</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	0	253 247
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>253 247</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	769 612	497 277
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>769 612</b>	<b>497 277</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>833 969</b>	<b>804 733</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 510 900</b>	<b>2 651 312</b>



HSB – där möjligheterna bor

Brf Ässjan i Lund

Org nr 745000-0620

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 200	40 200
Fond för yttre underhåll		0	756 421
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>40 200</i>	<i>796 621</i>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		723 484	77 070
Årets resultat		-1 572 487	-110 007
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<i>-849 004</i>	<i>-32 937</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-808 804</b>	<b>763 684</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	5 001 520	1 666 707
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 001 520</b>	<b>1 666 707</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		181 272	65 287
Övriga kortfristiga skulder	13	246	246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	136 666	155 388
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>318 184</b>	<b>220 921</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 510 900</b>	<b>2 651 312</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckning		6 337 900	1 835 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga





HSB - där möjligheterna bor

Brf Ässjan i Lund

Org nr 745000-0620

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1 kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 72 år.

Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 2,85% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till fond för yttre underhåll.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

### NOTER

#### 1 Nettoomsättning 2014 2013

Årsavgifter bostäder	1 377 720	1 318 320
Intäkter pant, överlåtelse	7 548	16 015
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 385 268</b>	<b>1 334 335</b>

#### 2 Driftskostnader 2014 2013

Löpande underhåll	46 304	154 620
Lokalvård, städning	44 800	43 300
El-avgifter	40 963	44 179
Uppvärmningsavgifter	359 671	385 400
Vatten och avlopp	72 120	66 903
Renhållning	49 791	48 704
Kabel-TV, internet	35 216	35 062
Fastighetsförsäkringspremier	10 304	10 198
Fastighetsskatt	54 765	54 453
<b>Summa drift</b>	<b>713 934</b>	<b>842 819</b>

#### 3 Övriga externa kostnader 2014 2013

Kontorsmaterial, tele, porto	3 381	3 238
Förvaltningsavtal	199 844	187 440
Kostnader pant, överlåtelse	10 799	18 746
Övriga förvaltningskostnader	2 129	2 982
Övriga externa tjänster	235 870	1 110
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>452 023</b>	<b>213 516</b>





HSB – där möjligheterna bor

## Brf Ässjan i Lund

Org nr 745000-0620

### 4 Personalkostnader

2014

2013

Löner för anställda	11 000	7 900
Arvode styrelsen	42 200	31 400
Övrig lön/ersättning styrelsen	750	2 000
Revisionsarvode	2 200	1 500
Pensionskostnader	687	479
Sociala avgifter	16 446	12 191
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>73 283</b>	<b>55 470</b>

### 5 Byggnader och mark

2014-12-31

2013-12-31

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Utrangering har skett under år

Byggnaderna är helt avskrivna år

2085

Värdeår enligt taxeringsbeslut

1945

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivn tid	Bokfört värde 2014-12-31
Ursprunglig byggnad	2 760 984	-136 800	-36 447	140	2 587 737
Ursprunglig mark	51 000				51 000
Värme	67 532	-67 532	0		0
Om- och tillbyggnad	428 581	-255 427	-28 596		144 558
Badrum	1 102 638	-330 792	-55 104		716 742
Fastighetsförbättringar I	190 336	-47 585	-9 504		133 247
<b>Byggnader</b>	<b>4 601 070</b>	<b>-838 136</b>	<b>-129 651</b>		<b>3 633 283</b>

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

2 550 070

2 550 070

Anskaffningsvärde mark

51 000

51 000

Årets investering

2 000 000

0

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**

**4 601 070**

**2 601 070**

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar

-838 136

-729 715

Årets avskrivningar enligt plan

-129 651

-108 421

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**-967 787**

**-838 136**

**Utgående redovisat värde**

**3 633 283**

**1 762 934**

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärden byggnad - bostäder

16 400 000

16 400 000

Taxeringsvärden mark - bostäder

10 800 000

10 800 000

**Summa taxeringsvärde**

**27 200 000**

**27 200 000**

Fastighetsbeteckning

Ässjan 1



HSB – där möjligheterna bor

Brf Ässjan i Lund

Org nr 745000-0620

<b>6 Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	237 498	186 248
Årets anskaffning	0	51 250
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>237 498</b>	<b>237 498</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivning	-153 854	-113 853
Årets avskrivning	-39 996	-40 001
<b>Akkumulerad avskrivning enligt plan</b>	<b>-193 850</b>	<b>-153 854</b>
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>43 648</b>	<b>83 644</b>
<b>7 Övriga fordringar</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Skattekonto	34 671	34 440
Skattefordringar	4 286	1 956
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>38 957</b>	<b>36 396</b>
<b>8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Förutbetald va	6 167	6 396
Förutbetald försäkring	10 402	10 304
Förutbetald kabel-tv	8 804	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>25 373</b>	<b>16 700</b>
<b>9 Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Placeringskto Sparbanken	0	253 247
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>0</b>	<b>253 247</b>
<b>10 Kassa och bank</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Plusgiro	-55	0
Transaktionskonto bank	769 667	497 277
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>769 612</b>	<b>497 277</b>



HSB – där möjligheterna bor

Brf Ässjan i Lund

Org nr 745000-0620

### 11 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 200	0	756 421	77 070	-110 007	763 684
Resultatdisposition enligt förenings- stämman				-110 007	110 007	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			81 600	-81 600		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-838 021	838 021		0
Årets resultat					-1 572 487	-1 572 487
Belopp vid årets utgång	40 200	0	0	723 484	-1 572 487	-808 804

### 12 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Konv datum	Amortering	2014-12-31	2013-12-31
Låneinstitut					
Sparbanken Öresund	3,24%	2017-11-28	23 116	184 491	207 607
Sparbanken Öresund	3,24%	2015-01-31	51 600	1 407 500	1 459 100
Byggkreditiv	3,90%	rörlig		3 409 529	
			<b>74 716</b>	<b>5 001 520</b>	<b>1 666 707</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till				149 350	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>4 852 170</b>	
Genomsnittsränta vid årets utgång				3,69%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				597 400	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				4 254 770	

### 13 Övriga kortfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga kortfristiga skulder	246	246
<b>Utgående värde</b>	<b>246</b>	<b>246</b>





14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014-12-31 2013-12-31

Uppl pensionskostnader Fora	0	194
Upplupen el	0	4 355
Upplupen värme	0	48 286
Upplupen sophämtning	7 990	8 148
Förutbet månavgifter/hyror	128 676	94 405
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>136 666</b>	<b>155 388</b>

Lund

ort

2015-03-31

datum

Inger Dahlgren

Inger Dahlgren

Stina Fernö

Stina Fernö

Cecilia Holm

Cecilia Holm

Gunilla Savring

Gunilla Savring

Johan Blomgren

Johan Blomgren

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2015-04-20

Anna Berglund

Anna Berglund

Föreningsvald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Brf Ässjan i Lund

Org nr 745000-0620

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ässjan i Lund 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 revisionsssed 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 2014 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 Ässjan i Lund för 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

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

Lund den 20 14 2015



Anna Berglund  
Föreningsvald revisor