

Brf Åsgården
Org nr 778000-1769

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

WS

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-04-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Stefan Östling	Ordförande	2016
Harriet Pettersson	Ledamot	2016
Gisela Stockhaus	Ledamot	2015
Tord Good	Ledamot	2015
Birgitta Prytz	Ledamot	2015
Martin Åhlenius	Suppleant	2015
Niklas Lundkvist	Suppleant	2015

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, valdes Ulrica Sjödén.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 26 400 kr i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Kim Johansson och Gun-Britt Bergqvist.

Föreningen äger fastigheterna Ida 11, 28 och 29 i Västerås, Västerås kommun. Fastigheterna omfattar 38 lägenheter och 2 lokaler. Nybyggnadsår 1944, värdeår 1944. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lokal (35 m²) uthyres. Total lägenhetsyta: 2 434,5 m², lokalyta: 95 m².

Under räkenskapsåret har 4 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen som innefattar brand-, vatten-, inbrott-, maskin- och ansvarighetsskada. Dessutom ingår sanerings- och bekämpningsavtal.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har inte haft anställd personal under året.

Lokalvård och fastighetsskötsel utförs av Tholin Fastighetsservice AB, enligt avtal.

Till styrelsens ledamöter har utgått arvode om 26 400 kr i enlighet med stämmobeslut.

WS

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2015.

Årets periodiska underhåll utgörs av hamling av 4 st lindar (se not 4). Under 2014 har nya uteplatsmöbler köpts in till föreningen (se not 10).

Med anledning av de nya K2-reglerna har de progressiva avskrivningsplanerna räknats om till raka planer. Utgångspunkten har varit restvärdet som fördelats linjärt på resterande år enligt tidigare avskrivningsplaner. Denna förändring har medfört ökade avskrivningskostnader på ca 115 800 kr jämfört med tidigare planer. Styrelsen ser med tveksamhet på nyttan av så höga avskrivningar i kombination med avsättningar till underhållsfonden.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr	1 579 566	1 614 043	1 609 062	1 613 203
Resultat efter finansiella poster	kr	-5 402	126 090	-70 042	-10 409
Soliditet	%	11	11	10	10
Likviditet	%	543	577	446	372
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	465	477	477	477
Låneskuld per totala kvm	kr	3 772	3 814	3 915	3 959
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	118	120	114	107
Uppvärmningsavgift per totala kvm	kr	140	140	140	140

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

W

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-98 699
Årets resultat	-5 402
	<hr/>
	-104 101

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	75 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-22 250
I ny räkning balanseras	-156 851
	<hr/>
	-104 101

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-5 402
Dispositioner	-52 750
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-58 152

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	531 556
---	---------

WS

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 579 566	1 614 043
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 579 566	1 614 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-717 932	-731 843
Periodiskt underhåll	4	-22 250	-
Övriga externa kostnader	5	-91 495	-84 431
Arvoden och personalkostnader	6	-33 772	-33 857
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-450 572	-333 804
Summa rörelsekostnader		-1 316 021	-1 183 935
Rörelseresultat		263 545	430 108
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	37 990	34 763
Finansiella kostnader		-306 937	-338 781
Summa finansiella poster		-268 947	-304 018
Resultat efter finansiella poster		-5 402	126 090
Årets resultat		-5 402	126 090
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-5 402	126 090
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		22 250	-
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-75 000	-75 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-58 152	51 090

W

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar

1

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

548 093

560 712

Fastighetsförbättringar

9

8 008 808

8 445 747

Inventarier, verktyg och installationer

10

9 129

-

Summa materiella anläggningstillgångar

8 566 030

9 006 459

Finansiella anläggningstillgångar

Egna bostadsrätter

5 418

5 418

Andelar i MBF

3 800

3 800

Summa finansiella anläggningstillgångar

9 218

9 218

Summa anläggningstillgångar

8 575 248

9 015 677

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

12 790

12 790

Övriga fordringar

11

24 511

24 603

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

55 995

54 236

Klientmedel i SHB

2 435 307

2 005 123

Summa kortfristiga fordringar

2 528 603

2 096 752

Kassa och bank

Kassa och Bank

476

476

Summa kassa och bank

476

476

Summa omsättningstillgångar

2 529 079

2 097 228

Summa tillgångar

11 104 327

11 112 905

WS

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		821 490	821 490
Fond för yttre underhåll		478 806	403 806
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 300 296</u>	<u>1 225 296</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-98 699	-149 789
Årets resultat		-5 402	126 090
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-104 101</u>	<u>-23 699</u>
Summa eget kapital		<u>1 196 195</u>	<u>1 201 597</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 442 696	9 548 109
Summa långfristiga skulder		<u>9 442 696</u>	<u>9 548 109</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		127 946	136 402
Leverantörsskulder		139 751	59 099
Övriga skulder	14	7 920	7 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 819	159 775
Summa kortfristiga skulder		<u>465 436</u>	<u>363 199</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>11 104 327</u>	<u>11 112 905</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning		12 544 000	12 544 000
Summa ställda säkerheter		<u>12 544 000</u>	<u>12 544 000</u>

WS

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	40 år	Värmeväxlare	20 år
Stambyte, badrum	30 år	Bredband	10 år
Säkerhetsdörrar	30 år	Utemöbler	10 år
Fasad/fönster	30 år		

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 160 220	1 190 016
Hyror lokaler	22 320	22 320
Hyror parkering	42 450	42 450
Uppvärmningsavgifter	354 576	354 576
Övriga intäkter	-	4 681
Brutto	<u>1 579 566</u>	<u>1 614 043</u>
Summa nettoomsättning	<u>1 579 566</u>	<u>1 614 043</u>

WS

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Fastighetsskötsel	119 695	156 382
Reparationer, löpande underhåll	55 196	28 168
Elavgifter	37 526	37 660
Uppvärmning	297 974	302 472
Vatten och avlopp	43 023	42 628
Renhållning	53 323	54 854
Försäkringar	47 142	46 717
Kabel-TV / Internet	12 556	12 040
Övriga fastighetskostnader	3 171	2 861
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 326	48 060
Summa driftskostnader	<u>717 932</u>	<u>731 842</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Hamling av 4 st lindar	22 250	-
Summa periodiskt underhåll	<u>22 250</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	-	699
Kommunikation	4 673	4 493
Porto	-	60
Indrivning	769	14 170
Revision	11 500	8 500
Föreningsmöten	18 893	5 826
Ekonomisk och administrativ förvaltning	48 704	47 352
Övriga förvaltningskostnader	2 731	2 731
Konsultarvoden	3 625	-
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>91 495</u>	<u>84 431</u>

W

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Arvode styrelse	26 400	26 401
Sociala kostnader	7 372	7 456
Summa arvoden, personalkostnader	<u>33 772</u>	<u>33 857</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	37 816	34 628
Övriga ränteintäkter	174	135
Summa finansiella intäkter	<u>37 990</u>	<u>34 763</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 045 000	1 045 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 045 000	1 045 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-704 288	-696 162
Årets avskrivningar	-12 619	-8 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-716 907	-704 288
Utgående planenligt värde	<u>328 093</u>	<u>340 712</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	220 000	220 000
Utgående planenligt värde	220 000	220 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>548 093</u>	<u>560 712</u>

WS

2014-12-31 2013-12-31

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	13 120 000	13 120 000
Taxeringsvärde mark	6 088 000	6 088 000
	<hr/>	<hr/>
	19 208 000	19 208 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	19 000 000	19 000 000
Lokaler	208 000	208 000
	<hr/>	<hr/>
	19 208 000	19 208 000

Not 9 Fastighetsförbättringar

2014-12-31 2013-12-31

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 150 913	11 150 913
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 150 913	11 150 913
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 705 166	-2 379 488
Årets avskrivningar	-436 939	-325 678
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 142 105	-2 705 166
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>8 008 808</u>	<u>8 445 747</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

2014-12-31 2013-12-31

Årets anskaffningar	10 143	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 143	0
Årets avskrivningar	-1 014	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 014	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>9 129</u>	<u>0</u>

W

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekontot	7 772	7 598
Skattefordringar	16 739	17 005
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>24 511</u>	<u>24 603</u>

Not 12 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	103 840	717 650	403 806	-149 789	126 090
Reservering till yttre fond			75 000	-75 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				126 090	-126 090
Årets resultat					<u>-5 402</u>
Belopp vid årets utgång	<u>103 840</u>	<u>717 650</u>	<u>478 806</u>	<u>-98 699</u>	<u>-5 402</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,72	2015-03-12	108 862
Stadshypotek	3,52	2017-09-01	2 472 058
Stadshypotek	2,77	2015-12-01	1 278 924
Stadshypotek	3,41	2015-06-30	699 230
Stadshypotek	1,93	2015-03-30	1 399 950
Stadshypotek	1,72	2015-03-04	1 184 952
Stadshypotek	4,40	2016-09-30	1 300 000
Stadshypotek	1,93	2015-04-13	350 000
Stadshypotek	2,74	2016-12-30	750 000
Summa:			9 543 976
Avgår kortfristig del			-101 280
Summa skulder till kreditinstitut			9 442 696
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			9 037 576

Not 14 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Personalens källskatt	7 920	7 923
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>7 920</u>	<u>7 923</u>

W

Västerås 2015-03-16



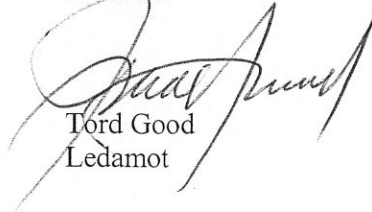
Stefan Östling
Ordförande



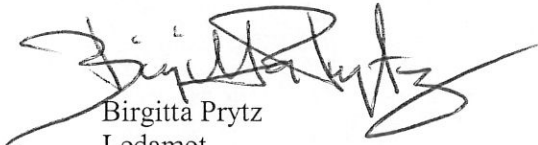
Harriet Pettersson
Ledamot



Gisela Stockhaus
Ledamot



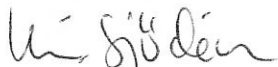
Tord Good
Ledamot



Birgitta Prytz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 -03 -24.

Adsum Revisorer & Företagskonsulter AB



Ulrica Sjödén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Åsgården
Org.nr 778000-1769

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Åsgården för räkenskapsåret 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 föreningens finansiella ställning per den 2014-12-31 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.

WS

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 Åsgården för räkenskapsåret 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 och föreningens stadgar.

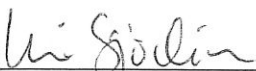
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 24 mars 2015



Ulrica Sjödén
Auktoriserad revisor