BRF ASARGÅRD

Trelleborg

Org. Nr 716438-4617

Årsredovisning

1/1 2014 – 31/12 2014

Brf Asargård
Orgnr. 716438-4617

Styrelsen för Brf Asargård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.
Föreningen registrerades 1987-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ordinarie styrelseledamöter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Jerry Larsson	Ordförande	2016
Margareta Mårtensson	Vice ordförande	2015
Anne-Marie Sköld		2016
Göran Badelt		2015
Göte Nilsson		2015
Styrelsesuppleanter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Ingrid Andersson		2015
Ann-Mari Ståhl		2015

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda styrelsemöte.

Ordinarie årsstämma hölls 2014-03-26
Extra stämma hölls 2014-11-26

Ordinarie revisorer		***Valda t.o.m. årsstämman***
Annika Bern	Baker Tilly Malmö KB	2015
Revisorssuppleanter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Kenneth Olsson	Baker Tilly Malmö KB	2015
Valberedning		***Valda t.o.m. årsstämman***
Liselott Larsson	Sammankallande	2015
Agne Kronkvist		2015
Lilian Larsson		2015

Fastigheter

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	**Förvärv**	**Kommun**
Gröningen 5	1987	Trelleborg

Fastigheten är försäkrad via IF och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.
Fastighetens värdeår är 1991.
Byggnadens totalyta är 12 092 kvadratmeter, varav 11 800 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 292 kvadratmeter utgör lokalyta enligt taxeringsbeskedet.

Bostäder och lokaler

Föreningen har 147 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. Fastigheten är klassad som hyreshus.
Hyresgäst på lokalen är Trelleborgs Kommun och bedriver dagisverksamhet.

Antal	Typ	Total yta kvm
147	Lägenheter	11 800
1	Lokaler	292

Antal	Storlek
38	2 rok
82	3 rok
24	4 rok
3	5 rok

Under räkenskapsåret har 7 överlåtelser skett.

Förvaltning

Adbus Affärspartner AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.
Styrelsen sköter den tekniska förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Varmvattencirkulationen VVC har varit ett större problem ända sedan huset byggdes. Boende i trapporna H till L har aldrig fram till nu haft en bra varmvattenkomfort.
Genom att komplettera den befintliga VVC-ledningen med en ny, som anslöt till nätet i trappa H, fick problemet en permanent lösning. Troligtvis kommer detta även att innebära en lägre förbrukning av varmvatten, med de besparingar det medför.

Lekplatsen i "hästskon" genomgick en uppfräschning då de gamla fjädergungorna ersattes med två nya som dessutom placerades vid gungorna, för att få bättre utrymme.

Samlingsplatsen och pergolan fräschades upp, samt försågs med nya stolar och parasoll.

Källardörrarna i trapphusen fick nya dörrstängare, då de gamla inte längre fyllde sin funktion.

Entré- och ytterdörrarna på loftgången mellan trapporna K och M försågs med skärmtak för att skydda dörrar och entréer.

Det har länge klagats på den gamla entrébelysningen, och under hösten så byttes den ut mot en avskärmad armatur med LED. Dessa är garanterade att brinna 55 000 timmar, eller 17 år, och förbrukar 10 % EL jämfört med de gamla armaturerna.

Eftersom en slutgiltig lösning på husets VVC problematik hade högsta prioritet, valde styrelsen att förlägga det yttre underhållet på byggnaderna F och G till 2015.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerat underhåll

Under verksamhetsåret 2015 är fortsatt yttre underhåll budgeterat och inplanerat. Denna etapp består av byggnaderna med adress F samt G. Entreprenaden beräknas pågå augusti/september 2015.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret 2016 är det planerat att lägenhetsaggregaten, som förser våra lägenheter med tempererad frisk luft, skall bytas ut. Detta innebär en stor investering för Brf Asargård. Därför är det tänkt

att medlemmarna kallas till en extra stämma hösten 2015, för att bli informerade samt besluta om finansiering och tidschema för bytet.

Flerårsöversikt	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Nettoomsättning	10 451	9 441	9 410	9 204
Resultat efter finansiella poster	766	-407	-794	452
Soliditet (%)	10	9	10	11
Årsavgifter/kvm brfyta	751	734	734	723
Lån/kvm brfyta	7 773	7 825	7 902	7 800
Elkostnad/kvm yta	20	26	36	34
Värmekostnad/kvm yta	73	89	82	76
Vattenkostnad/kvm yta	32	27	26	25
Kapitalkostnad/kvm totalyta	233	262	297	305

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 030 186
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-277 485
årets vinst	765 519
	-1 542 152

behandlas så att	
i ny räkning överföres	**-1 542 152**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

		2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	Not 1	10 451 308	9 441 435
Övriga intäkter		4 951	829 248
		10 456 259	**10 270 683**
Rörelsens kostnader	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 892 011	-1 905 414
Reparationer		-905 504	-968 766
Underhåll		-281 250	-883 600
Taxebundna kostnader		-1 688 248	-1 935 167
Övriga driftskostnader		-584 670	-498 149
Fastighetsskatt		-193 849	-192 820
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-297 686	-358 904
Personalkostnader		-349 242	-439 322
Avskrivningar		-680 416	-325 457
		-6 872 876	**-7 507 598**
Rörelseresultat		**3 583 383**	**2 763 085**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		742	285
Räntekostnader		-2 818 607	-3 170 287
		-2 817 865	**-3 170 002**
ÅRETS RESULTAT		**765 519**	**-406 917**

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	101 468 311	102 069 885
Pågående arbete	Not 4	1 408 851	928 851
Maskiner och inventarier	Not 5	228 966	307 809
		103 106 128	**103 306 544**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**103 106 128**	**103 306 544**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		76 285	79 983
Skattefordran		24 490	7 943
Förutbetalda kostnader	Not 6	364 349	171 508
		465 125	**259 434**
Kassa och bank			
Kassa och bank		161	0
Transaktionskonto		519 928	869 239
		520 089	**869 239**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**985 213**	**1 128 673**
SUMMA TILLGÅNGAR		**104 091 341**	**104 435 217**

Brf Asargård
Orgnr. 716438-4617

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		11 285 943	11 285 943
Fond för yttre underhåll	Not 8	805 011	827 526
		12 090 954	**12 113 469**
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-2 307 671	-1 923 269
Årets resultat		765 519	-406 917
		-1 542 152	**-2 330 186**
SUMMA EGET KAPITAL		**10 548 801**	**9 783 283**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	91 182 975	91 797 083
		91 182 975	**91 797 083**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		533 092	533 092
Leverantörsskuld		575 131	375 204
Övriga kortfristiga skulder		19 340	22 629
Upplupna kostnader	Not 10	473 427	928 862
Förutbetalda avgifter och hyror		758 574	995 064
		2 359 564	**2 854 851**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**104 091 341**	**104 435 217**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		130 572 000	130 572 000
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 (K2-rådet). Årsredovisning i mindre ekonomisk förening. Redovisningen på intäkterna har förändrats då tillägg på årsavgifterna ligger nu inne i årsavgifterna.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivning på byggnader har ökat då den ska följa den beräknade nyttjandeperioden. Följande avskrivningar uttryckt i % tillämpas.

	2014	2013
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,4 %	0,140 %
Standardförbättringar	3,33 %	3,33 %
Stambyte	2 %	2 %
Maskiner	10-20 %	10-20 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	**2014**	**2013**
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	9 662 415	8 657 328
Hyresintäkter	788 893	784 107
	10 451 308	**9 441 435**

Not 2		
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader		
Fastighetsservice	955 500	910 008
Fastighetsservice extra	31 463	14 394
Snöröjning	39 320	74 472
Städning	284 976	284 400
Städning beställning	46 856	0
Hyrmattor	101 198	138 912
Hissbesiktning	9 725	9 588
Bevakning	312 974	304 812
Gård	44 802	124 684
Serviceavtal	15 006	19 000
Förbrukningsmaterial	17 758	21 676
Störningsjour	3 458	1 640
Brandskydd	28 975	1 825
	1 892 011	**1 905 414**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	108 932	127 363
Lägenheter	3 350	38 297
Lokal	21 587	197 679
Gård	15 364	0

Tak	48 225	0
El	731	86 180
Tvättstuga	12 831	26 323
Vattenskada	39 646	83 732
Entré/trapphus	176 745	180 505
Hiss	53 514	48 012
Tele/Tv	13 066	17 965
Lås	14 890	9 742
VVS	262 298	152 968
Ventilation	134 325	0
	905 504	**968 766**
Underhåll		
Byggnad	281 250	883 600
	281 250	**883 600**
Taxebundna kostnader		
El	238 288	308 109
Värme	863 150	1 054 310
Vatten	372 384	324 100
Renhållning	214 426	248 648
	1 688 248	**1 935 167**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	82 402	89 655
Kabel-TV	500 116	406 928
Bredband	2 152	1 566
	584 670	**498 149**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**193 849**	**192 820**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kontorsmaterial	22 774	25 513
Korttidsinventarier	0	9 789
Trycksaker	3 906	0
Tele och datakommunikation	24 139	27 246
Ersättning till revisor	40 000	40 500
Styrelsekostnader	9 241	11 294
Föreningskostnader	44 715	40 453
Förvaltningsarvode	115 495	112 851
Förvaltningsarvode övriga	20 856	45 571
Konsultarvode	0	31 250
Bankkostnader	6 677	6 507
Övr främmande kostnader	1 200	0
Bostadsrätterna	8 330	7 930
Övrf avdr gill kostn	230	0
Lämnade bidrag och gåvor	120	0
	297 686	**358 904**

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd. Styrelsen sköter den tekniska förvaltningen.

Personalkostnader		
Styrelsearvode	88 800	89 000
Arvode projektarbete	226 893	262 691
Arbetsgivaravgifter	33 549	87 631
	349 242	**439 322**
Avskrivningar		
Byggnad	543 492	190 222
Förbättringar	58 081	58 081
Maskiner	78 843	77 154
	680 416	**325 457**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**6 872 876**	**7 507 598**

Not 3
Byggnad och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	144 066 073	144 066 073
Utgående anskaffningsvärde	**144 066 073**	**144 066 073**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-41 996 189	-41 747 886
Årets avskrivningar enligt plan	-601 573	-248 303
Utgående avskrivning enligt plan	**-42 597 762**	**-41 996 189**
Planenligt restvärde vid årets slut	**101 468 311**	**102 069 884**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	73 222 000	73 222 000
Taxeringsvärde mark	19 273 000	19 273 000
	92 495 000	**92 495 000**
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	91 000 000	91 000 000
Lokaler	1 495 000	1 495 000
	92 495 000	**92 495 000**

Not 4
Pågående arbete

Energibesparing	928 851	434 351
Årets kostnader	480 000	494 500
	1 408 851	**928 851**

ARS

Not 5
Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	663 396	612 038
Nyanskaffning	0	51 358
Utgående anskaffningsvärde	**663 396**	**663 396**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-355 587	-278 434
Årets avskrivningar enligt plan	-78 843	-77 154
Utgående avskrivning enligt plan	**-434 430**	**-355 587**
Planenligt restvärde vid årets slut	**228 966**	**307 809**

Not 6	**2014**	**2013**
Förutbetalda kostnader		
Försäkring	25 786	30 831
Fastighetsskötsel	79 625	0
Hyrmattor	0	22 978
Tele	0	555
Bredband	0	391
Serviceavtal	9 750	9 750
Bevakning	84 332	76 973
Förvaltning	27 012	30 030
Kabel-TV	129 514	0
Bostadsrätterna	8 330	0
	364 349	**171 508**

Not 7
Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	**Förändring under året**	**Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut**	**Belopp vid årets ingång**
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 285 943	0	0	11 285 943
Fond för yttre underhåll	805 011	277 485	-300 000	827 526
Summa bundet eget kapital	**12 090 954**	**277 485**	**-300 000**	**12 113 469**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	-2 307 671	-277 485	-106 917	-1 923 269
Årets resultat	765 519	765 519	406 917	-406 917
Summa fritt eget kapital	**-1 542 152**	**488 034**	**300 000**	**-2 330 186**
Summa eget kapital	**10 548 801**	**765 519**	**0**	**9 783 283**

Not 8	**2014**	**2013**
Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	827 526	1 555 351
Reservering enligt stadgar	277 485	277 485
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-300 000	-1 005 310
Vid årets slut	**805 011**	**827 526**

Not 9	**Räntesats**	**Belopp**	**Belopp**	**Villkors-**
Skulder till kreditinstitut	**2014-12-31**	**2014-12-31**	**2013-12-31**	**ändringsdag**
Swedbank Hypotek	3,33 %	28 641 067	28 942 675	2015-02-25
Swedbank Hypotek	2,32 %	30 000 000	30 000 000	2017-04-25
Swedbank Hypotek	2,97 %	28 075 000	28 387 500	2016-04-25
Swedbank Hypotek	3,31 %	5 000 000	5 000 000	2015-05-26
Summa skulder till kreditinstitut		**91 716 067**	**92 330 175**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-533 092	-533 092	
		91 182 975	**91 797 083**	

Not 10	**2014-12-31**	**2013-12-31**
Upplupna kostnader		
El	3 253	24 907
Värme	114 013	105 202
Vatten	31 718	27 673
Renhållning	16 610	16 610
Extern revisor	40 000	50 000
Arvode	99 883	89 397
Soc. avgifter	28 487	28 088
Ränta	99 463	546 985
Energiinvestering	40 000	40 000
	473 427	**928 862**

Trelleborg den 9/3 2015

Jerry Larsson
Ordförande

Margareta Mårtensson
Vice ordförande

Göran Badelt
Ledamot

Ann-Marie Sköld
Ledamot

Göte Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/3 2015

Annika Bern
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Malmö KB

BAKER TILLY
MALMÖ LUND

Skeppsgatan 9
211 11 Malmö
Sweden

T: +46 40 661 20 50
F: +46 40 611 55 65

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Asargård i Trelleborg
Org.nr. 716438-4617

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Asargård i Trelleborg 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 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.

An independent member of Baker Tilly International
Org.nr 916550-5588, Malmö

BAKER TILLY
MALMÖ LUND

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 Asargård i Trelleborg 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 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 9 mars 2015

Annika Bern
Auktoriserad revisor