

ÅRSREDOVISNING

FÖR

Bostadsföreningen Åsagården u p a
Org. Nr 746000-1006

2013-01-01 - 2013-12-31

Innehåll

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Tilläggsupplysningar

2
4
5
7

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål är att äga och förvalta fastigheten Åsa 16 och att upplåta nyttjanderätt på obegränsad tid till bostad och, i förekommande fall, lokal åt sina medlemmar.

Styrelsen har sedan årsstämman i april 2013 bestått av

Ordförande	Ingela Wall
Vice ordförande	Andreas Hansson
Kassör	Lotta Berg
Sekreterare	Sten-Erik Ohlsson
Ledamot	Thomas Åkesson
Suppleanter	Anna Wall och Johan Wirén

Under 2013 hade styrelsen 13 protokollförda möten. Årsstämma hölls den 17 april 2013.

7 lägenheter bytte ägare under 2013.

Ommålning av fönstren påbörjades på försommaren. De allra flesta är färdigmålade, besiktigade och godkända. De fåtal som är kvar färdigställs våren och försommaren 2014.

Problemet med legionellbakterierna som upptäcktes 2012 är åtgärdat.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 10% fr. o. m. den 1 januari 2014.

Kallvattenledningen i trappa 3 blev akut utbytt under våren 2013, från bottenvåningen t.o.m. våningsplan 3.

2 gemensamma städdagar har föreningen haft under året, en på våren och en på hösten, där medlemmarna hjälpts åt att rensa gården. I samband med detta har även en container funnits till medlemmarnas förfogande. Under dessa dagar anordnade trivselgruppen korvgrillning.

Föreningen har under året haft en vaktmästare anställd på 20 timmar i veckan. Tyvärr har han under de sista månaderna av 2013 varit sjukskriven. Detta har gjort att medlemmarna med den åran varit behjälpliga i diverse göromål. *ll*

Femårsjämförelse, TSEK

	2013	2012	2011	2010	2009
Hysesintäkter	2 178	2 178	2 038	2 038	2 038
Resultat efter finansiella poster	-1 481	-2 309	529	326	486
Resultat i % av nettoomsättningen	Neg	Neg	25,96	16,00	23,85
Balansomslutning	11 524	13 230	5 199	4 755	4 314
Soliditet (%)*	Neg	7,27	62,90	57,65	55,99

*Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förslag till disposition av föreningens förlust

Till stämmans förfogande står
balanserad vinst

763 162

årets förlust

-1 481 284

-718 122

Styrelsen föreslår att:
i ny räkning överförs

-718 122

-718 122 u

Resultaträkning	Not	2013	2012
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		2 178 132	2 178 121
Övriga rörelseintäkter	1	<u>217 853</u>	<u>217 055</u>
		2 395 985	2 395 176
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll	2	-3 028 086	-4 032 180
Övriga externa kostnader	3, 4	-150 543	-80 391
Personalkostnader	5	-204 189	-179 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-240 788	-160 692
Övriga rörelsekostnader		<u>0</u>	<u>-3 064</u>
		-3 623 606	-4 455 889
Rörelseresultat		-1 227 621	-2 060 713
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 077	19 572
Räntekostnader		<u>-256 740</u>	<u>-267 921</u>
		-253 663	-248 349
Resultat efter finansiella poster		-1 481 284	-2 309 062
Skatt på årets skattepliktiga inkomst	6	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-1 481 284</u>	<u>-2 309 062</u>

Bostadsföreningen Åsagården u p a
Org.nr. 746000-1006

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter, bredbandsanslutning	7	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	10 524 405	10 674 112
Tvättutrustning	9	52 204	78 934
Inventarier, verktyg och installationer	10	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		10 576 609	10 753 046
Summa anläggningstillgångar		10 576 609	10 753 046
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		43 766	20 932
Övriga fordringar		137 975	9 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>57 131</u>	<u>53 631</u>
Summa kortfristiga fordringar		238 872	83 688
Kassa och Bank		708 106	2 393 440
Summa omsättningstillgångar		946 978	2 477 128
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 523 587</u>	<u>13 230 174</u>

Bostadsföreningen Åsagården u p a
Org.nr. 746000-1006

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Andelskapital		198 280	198 280
Underhållsfond		<u>0</u>	<u>0</u>
		198 280	198 280
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		763 162	3 072 224
Årets resultat		<u>-1 481 284</u>	<u>-2 309 062</u>
		-718 122	763 162
Summa eget kapital		-519 842	961 442
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	<u>11 359 620</u>	<u>11 509 620</u>
Summa långfristiga skulder		11 359 620	11 509 620
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del		150 000	0
Leverantörsskulder		52 620	166 375
Övriga skulder		11 594	11 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>469 595</u>	<u>581 383</u>
Summa kortfristiga skulder		683 809	759 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 523 587</u>	<u>13 230 174</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		11 510 000	11 510 000
Summa ställda säkerheter		<u>11 510 000</u>	<u>11 510 000</u>
Ansvarsförbindelser		<u>Inga</u>	<u>Inga</u> <i>u</i>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning. Tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, Intäkter.

Hyror och avgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. *w*

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Hysesintäkter antenn	71 394	71 128
	Intäkter för bredband	131 400	136 200
	Övriga intäkter	<u>15 059</u>	<u>9 727</u>
		<u>217 853</u>	<u>217 055</u>
Not 2	Drift och underhåll	2013	2012
	Elektricitet	85 609	88 287
	Värme	738 043	742 915
	Vatten och avlopp	155 669	173 068
	Renhållning	99 861	102 924
	Städning	87 570	76 369
	Fastighets-skatt/-avgift	86 780	97 695
	Reparation och underhåll	1 557 692	2 521 447
	Kabel-TV	58 715	58 416
	Bredband	97 331	116 347
	Försäkringspremier	45 595	46 720
	Lokal, bad, tvätt	1 384	688
	Trädgård	<u>13 837</u>	<u>7 304</u>
		<u>3 028 086</u>	<u>4 032 180</u>
Not 3	Revisorernas arvode och kostnadsersättningar	2013	2012
	Cederblads Revisionsbyrå AB		
	Revisionsuppdrag	16 000	12 500
	Föreningsrevisor		
	Revisionsuppdrag	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
		<u>17 000</u>	<u>13 500</u>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag. u

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Övriga externa kostnader	2013	2012
	Administration	18 192	12 422
	Advokatkostnad	110 381	27 500
	Revisionsarvode extern revisor	16 000	12 500
	Förlust pga stöld (kopparmaterial)	0	21 999
	Serviceavgift till branschorganisation	<u>5 970</u>	<u>5 970</u>
		<u>150 543</u>	<u>80 391</u>
Not 5	Personal	2013	2012
	Löner och ersättningar mm		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Styrelsen:		
	Arvoden	70 000	63 000
	Övriga anställda:		
	Föreningsrevisor	1 000	1 000
	Bokföringstjänst	7 000	7 000
	Vaktmästare	103 511	111 439
	Övriga ersättningar	13 780	9 651
	Lönebidrag	<u>-65 589</u>	<u>-81 121</u>
		129 702	47 969
	Sociala kostnader, löneskatt, arbetsförsäkring	74 487	68 593
	Summa styrelsen och övriga	<u>204 189</u>	<u>179 562</u>

Styrelsen har under året bestått av fem ledamöter, två kvinnor och tre män, samt en kvinna och en man som suppleant.

Föreningen har under 2013 haft en deltidsanställd manlig vaktmästare. Föreningen har under året haft en kvinna ansvarig för föreningens bokföring. u

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Skatt på året skattepliktiga inkomster	2013	2012
	Aktuell skatt	<u>0</u>	<u>0</u>

Inkomstskatten är beräknad med 22 % av den beskattningsbara inkomsten. Det enda som beskattas är utdelningar och dylikt. Avdrag för räntekostnader medges ej.

Not 7	Balanserade utgifter, bredbandsanslutning	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
	Ingående avskrivningar	<u>-50 000</u>	<u>-50 000</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-50 000</u>	<u>-50 000</u>
	Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 8	Byggnad och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	11 187 704	2 891 921
	Årets utträngning	0	-5 464
	Årets anskaffning	<u>64 351</u>	<u>8 301 247</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 252 055</u>	<u>11 187 704</u>
	Ingående avskrivningar	-513 592	-377 526
	Årets utträngning	0	-2 400
	Årets avskrivningar	<u>-214 058</u>	<u>-138 466</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-727 650</u>	<u>-513 592</u>
	Utgående redovisat värde	<u>10 524 405</u>	<u>10 674 112</u>
	Redovisat värde byggnader	10 024 405	10 174 112
	Redovisat värde mark	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
		10 524 405	10 674 112

Avskrivningar enligt plan avseende byggnader beräknas på en nyttjandeperiod av 55 år utan hänsyn till ekonomiska restvärden. Avskrivningar enligt plan avseende ombyggnader beräknas på en nyttjandeperiod av 50 år utan hänsyn till ekonomiska restvärden. *u*

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Forts. Not 8

Taxeringsvärde, Malmö Åsa 16		
Taxeringsvärde för föreningens fastighet:	43 687 000	35 078 000
Fördelat på		
Byggnad	30 059 000	24 048 000
Mark	13 628 000	11 030 000

Not 9	Tvättutrustning	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	322 105	292 067
	Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>30 038</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 105	322 105
	Ingående avskrivningar	-243 171	-220 945
	Årets avskrivningar	<u>-26 730</u>	<u>-22 226</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-269 901	-243 171
	Utgående redovisat värde	<u>52 204</u>	<u>78 934</u>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år utan hänsyn till ekonomiska restvärden.

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>365 005</u>	<u>365 005</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	365 005	365 005
	Ingående avskrivningar	-365 005	-365 005
	Årets avskrivningar	<u>-0</u>	<u>-0</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-365 005	-365 005
	Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år utan hänsyn till ekonomiska restvärden. *u*

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Försäkringar	19 600	18 156
	Kabel-TV	15 433	14 651
	Bredband	8 737	0
	Anticimex	3 891	3 749
	Intrum justitia	0	3 225
	Upplupna lönebidrag	<u>9 470</u>	<u>13 850</u>
		<u>57 131</u>	<u>53 631</u>

Not 12 Eget kapital

	Andelskapital	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	198 280	0	763 162
Resultatdisposition enligt beslut av årets föreningsstämma			
Årets förlust			-1 481 284
Belopp vid årets utgång	<u>198 280</u>	<u>0</u>	<u>-718 122</u>

Not 13	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	600 000	0
	Amörtering efter 5 år	<u>10 759 620</u>	<u>11 509 620</u>
		11 359 620	11 509 620 <i>ll</i>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förskottsbetalda hyror	179 421	115 709
	Förskottsbetald antennhyra	17 838	0
	Upplupna sociala avgifter	17 909	20 109
	Revision	13 500	13 500
	Fjärrvärme	107 283	134 602
	Räntor	34 202	44 960
	Styrelsearvode	56 000	56 000
	Fönstermålning	0	51 069
	Takrenovering	0	75 294
	Övriga upplupna kostnader	<u>43 442</u>	<u>70 140</u>
		<u>469 595</u>	<u>581 383</u>

Malmö 2014-03-15

Ingela Wall
Ordförande

Lotta Berg

Andreas Hansson

Sten-Erik Olsson

Thomas Åkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2014

CEDERBLADS REVISIONSBYRÅ AB

Christer Cederblad
Auktoriserad revisor FAR

Maria Nilson
Suppleant för revisor
Clary Malmsjö

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Åsagården u p a
Org.nr. 746000-1006

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Åsagården u p a för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Åsagården u p a för år 2013.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

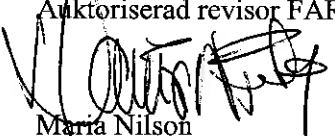
Uttalanden

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

Malmö den 8/4 2014

CEDERBLADS REVISIONSBYRÅ AB


Christer Cederblad
Auktoriserad revisor FAR


Maria Nilson

Suppleant för revisor Clary Malmsjö