

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ängsgård i Halmstad

Org nr 749200-4127

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2015-01-01--2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

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 fastigheter Vattumannen 1, 2 och 3 i Halmstad bebyggdes åren 1972-1974.

På fastigheterna finns 3 st bostadshus med 162 bostadsrättslägenheter.
Vasängsvägen 2-324.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	20 st	2 rok	1 370,0 m ²
	77 st	3 rok	6 603,0 m ²
	65 st	4 rok	5 948,0 m ²
	162 st		13 m ²
			921,0
Lokaler	1 st		10,0 m ²
Garage	60 st		
Totalt	223 st		13 m ²
			931,0

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Fortsatt byte av taken har skett under året. Under de senaste åren har takomläggning utförts och installation av Telia trippel. De närmsta åren planerar styrelsen för byte av fönster och entrédörrar och fortsättning av takomläggning.

Stadseenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt under åren, 2015 utfördes den 2015-09-16.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. I budgeten för 2015 har avsatts 1 500 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 500kr/kvm bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2016 har man beslutat att ej höja årsavgifterna med fr o m 2016-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 048 997 kr. Under året har 661 068 kr amorterats.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-13. På stämman deltog 52 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 202 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Kjell Backholm	ordförande
Roland Johansson	vice ordförande
Hans Holmgren	sekreterare
Helen Svensson	ledamot
Leif Börgesson	ledamot utsedd av HSB Göta

Börje Näslund	suppleant
Kenneth Eriksson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kjell Backholm och Hans Holmgren samt suppleanterna Börje Näslund och Kenneth Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kjell Backholm, Hans Holmgren, Rolands Johansson och Christer Göstasson, två i förening.

Vicevärd har varit Ingrid Brodén.

Revisor har varit Kerstin Petersson, med Helené Bengtsson som suppleant valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representant till HSB Götas distriktsstämma har varit Kjell Backholm och Hans Holmgren med Roland Johansson som suppleant.

Valberedning har varit Sten Pettersson, Lena Wallin och Ann Johansson.

OK



HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	7 143	7 039	6 676	6 458	6 360
Res. efter finansiella poster, tkr	1 898	1 527	1 129	885	545
Soliditet i %	46	42	37	34	31
Balansomslutning, tkr	31 400	29 745	29 490	29 200	29 144
Eget kapital, tkr	14 366	12 468	10 941	9 811	8 926
Taxeringsvärde, tkr	78 479	80 510	80 510	80 510	75 247
- varav byggnad, tkr	46 241	48 272	48 272	48 272	43 009
Underhållsfond tkr	10 080	9 072	8 038	6 718	5 788
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	500	500	485	471	465
Bankskuld kr/m ²	1 008	1 057	1 151	1 246	1 270
Räntekostnader kr/m ²	36	41	46	50	50

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 342 522
Årets resultat	<u>1 898 896</u>
	3 241 418

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-214 079
Balanserad vinst	<u>1 955 497</u>
	3 241 418

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 11 366 137 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

AK



Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 143 476	7 039 053
Summa rörelseintäkter		7 143 476	7 039 053
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-3 047 282	-2 745 122
Underhåll enligt plan		-214 079	-491 806
Personalkostnader	Not 3	-1 153 305	-1 386 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 122	-345 122
Summa rörelsekostnader		-4 759 789	-4 968 810
Rörelseresultat		2 383 687	2 070 243
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 323	28 926
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 114	-572 285
Summa finansiella poster		-484 791	-543 359
Årets resultat		1 898 896	1 526 884

OK

**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 4 9 775 458 10 081 580

Mark

15 477 000 15 477 000

Inventarier

Not 5 78 000 117 000

25 330 458 25 675 580

Summa anläggningstillgångar

25 330 458 25 675 580

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

1 253 823 1 389 458

Övriga fordringar

Not 6 692 830 559 644

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 7 322 699 320 046

2 269 352 2 269 148

Kortfristiga placeringar

Not 8 3 800 000 1 800 000

Summa omsättningstillgångar

6 069 352 4 069 148

Summa tillgångar**31 399 810 29 744 728**

OK



HSB - där möjligheterna bor

HSB:S BRF ÄNGSGÅRD, 749200-4127

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 044 800

1 044 800

Fond för yttre underhåll

10 080 216

9 072 022

11 125 016

10 116 822

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 342 522

823 832

Årets resultat

1 898 896

1 526 884

3 241 418

2 350 716

Summa eget kapital

14 366 434

12 467 538

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

13 953 673

14 469 989

13 953 673

14 469 989

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

95 324

240 076

Leverantörsskulder

497 586

425 212

Aktuella skatteskulder

482 302

279 934

Fond för inre underhåll

1 415 569

1 326 767

Övriga skulder

Not 12

46 379

33 708

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

542 544

501 504

3 079 704

2 807 201

Summa skulder

17 033 377

17 277 190

Summa eget kapital och skulder

31 399 810

29 744 728

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

21 059 000

21 059 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo

13 245

13 245

OK

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

Avskrivning på föreningens traktor görs planmässigt under 10 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 107 371 kr (11 107 371 kr).

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

Övriga bokslutskommentarer

	Innev. år	Föreg. år
Medelantal anställda		
Män	3	3
Kvinnor	<u>1</u>	<u>1</u>
	4	4
	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	29 755	30 580
Vicevärdsarvode	54 000	54 000
Revisorsarvode	4 000	0
Löner och andra ersättningar	1 265	2 214
Sociala kostnader	<u>8 285</u>	<u>8 391</u>
	97 305	95 185
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	616 482	768 639
Sociala kostnader	225 935	263 823
Uttagsskatt	208 479	259 113
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>5 104</u>	<u>0</u>
	1 056 000	1 291 575
Totalt	1 153 305	1 386 760

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 3 Personalkostnader.

GH



Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	6 949 704	6 949 704
	Hyrer	178 400	192 800
	Övriga intäkter	285 370	166 548
	Bruttoomsättning	7 413 474	7 309 052
	Avsatt till inre fond	-269 999	-269 999
		7 143 476	7 039 053
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	36 344	58 263
	Reparationer	404 552	252 984
	El	233 800	270 831
	Vatten	262 727	235 037
	Sophämtning	309 142	285 392
	Kabel-TV, internet	752 400	577 767
	Övriga avgifter	128 827	121 535
	Fastighetsskatt	588 593	603 825
	Förvaltningsarvoden	226 161	220 347
	Medlemsavgifter	61 912	61 643
	Övriga driftskostnader	42 824	57 498
		3 047 282	2 745 122
Not 3	Personalkostnader		
	Löner och andra ersättningar	617 747	770 853
	Arvoden	87 755	84 580
	Sociala avgifter	447 803	531 327
		1 153 305	1 386 760

**Noter****2015-12-31****2014-12-31****Not 4 Byggnader**

Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1974

Ingående anskaffningsvärde	21 634 700	21 634 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 634 700	21 634 700

Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 553 120	-11 246 998
Årets avskrivningar	-306 122	-306 122
Årets utrangering	0	0
Utgående avskrivningar	-11 859 242	-11 553 120

Utgående bokfört värde **9 775 458** **10 081 580**

Taxeringsvärde för Vattumannen 1,2,3

Byggnad - bostäder	48 272 000	48 272 000
	48 272 000	48 272 000

Mark - bostäder	32 238 000	32 238 000
	32 238 000	32 238 000

Taxeringsvärde totalt 80 510 000 80 510 000

Not 5 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	865 042	865 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	865 042	865 042

Ingående avskrivningar	-748 042	-709 042
Årets avskrivningar	-39 000	-39 000
Utgående avskrivningar	-787 042	-748 042

Bokfört värde **78 000** **117 000**

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	682 232	549 046
Övriga fordringar	10 598	10 598
	692 830	559 644

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	320 823	316 896
Upplupna intäkter	1 876	3 150
	322 699	320 046

Not 8 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2015-10-01	2016-01-04	3 mån	0,25%	2 300 000
HSB Göta Ekonomisk Förening	2015-12-01	2016-03-01	3 mån	0,35%	1 500 000
					3 800 000

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 044 800	0	9 072 022	823 832	1 526 884
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			1 500 000		-1 500 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-491 806		491 806
Överföring till balans. Resultat				518 690	-518 690
Årets resultat					1 898 896
Belopp vid årets slut	1 044 800	0	10 080 216	1 342 522	1 898 896

**Noter****2015-12-31****2014-12-31****Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2655345029	3,55%	2018-04-13	548 997	95 324
Stadshypotek	10-85361-63745	1,40%	2019-10-30	4 700 000	0
Stadshypotek	197843	3,50%	2018-10-30	5 400 000	0
Stadshypotek	11-28266-206332	1,65%	2020-10-30	3 400 000	0
				14 048 997	95 324

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

13 953 673

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

13 572 377

Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

95 324**240 076****Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	22 573	14 593
Arbetsgivaravgifter	23 806	19 115
	46 379	33 708

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	54 142	60 736
Övriga upplupna kostnader	85 247	86 424
Förutbetalda hyror och avgifter	403 155	354 344
	542 544	501 504



HSB - där möjligheterna bor

HSB:S BRF ÄNGSGÅRD, 749200-4127

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Ortsnamn ____/____ 2016



Hans Holmgren



Helen Svensson



Jörgen Ahlqvist



Kenneth Eriksson



Kerstin Petersson



Kjell Backholm



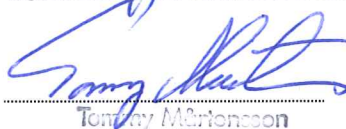
Leif Börgesson



Roland Johansson

Vår revisionsberättelse har 2016 - 03 - 28 avgivits beträffande denna årsredovisning





Tommy Mårtensson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:S BRF ÄNGSGÅRD

Organisationsnummer 749200-4127

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:S BRF ÄNGSGÅRD 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär det att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att 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 2015-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:S BRF ÄNGSGÅRD 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.

Revisorernas 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 revisionssed 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 bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Ortsnamn 28 / 3 2016


Kerstin Pedersa

Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor