
Årsredovisning

HSB BRF
Ängslyckan i Järfälla
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716420-0045

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:2403 och 2:2687 i Järfälla kommun. På fastigheten finns sex byggnader med 102 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Kvartalsvägen 6-24 i Järfälla.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
18	48	12	24

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Carportar	P-platser
5	27	51

Total bostadsarea: 7 509 m²

Total lokalarea: 390 m²

Årets taxeringsvärde 81 939 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 939 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Arsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 2,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 822 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 450 tkr och planerat underhåll för 164 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

20
R

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2013 och visar på ett underhållsbehov på 417 tkr per år för de närmaste 20 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1.167 tkr.

Föreningens underhållsfond

Arets utförda underhåll	Belopp tkr
Huskropp utvändigt	9
Markytor	3
Stolpbelysning, garage och p-platser	152

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering	2015	samtliga sex hissar
Takbesiktning	2015	besiktning samt byte av pannor
Värmeväxlare	2015	byte 150-400 kw parkopplad
Tvättmaskin	2015	2 st grovtvättmaskiner Wascator
Torkskåp	2015	4 st Wascator TS-120

Total kostnad för planerat underhåll år 2015 beräknas uppgå till 3.633 tkr.

Förvaltning

Riksbbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av El & Fastighetsservice AB. Trappstädning har enligt avtal skötts av NSF AB samt har markskötsel ombesörjts av AB C. Malms Trädgårdsanläggning.

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra-Stor Stockholm.

Avtal

Föreningen har bl.a följande avtal:

Trygga Hiss AB	Hisservice/hissrenovering
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Com Hem AB	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	IT och telefoni
Sita Sverige AB	Återvinning restprodukter
Europark Svenska AB	Parkeringsverksamhet

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

90.
RB

Styrelse

Vald t.o.m.
årsstämman

Ordinarie ledamöter

Ieva Zalitis	Ordförande
Sven Jogenstedt	Vice ordförande
Solveig Strand	Sekreterare
Benny Nilsson	Ledamot
Kerstin Johansson	Ledamot
Heinz Paul (t.o.m. 2014-10-28)	Ledamot

Utsedd av

Stämman	2015
Stämman	2015
Stämman	2016
Stämman	2015
Stämman	2015
HSB	

Styrelsesuppleanter

Waldemar Kuna
Åse Hagerman (t.o.m. 2014-11-12)

Stämman	2015
Stämman	2015

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Erik Davidsson	BoRevision AB
Mikael Bergman	Revisor

HSB Riksförbund
Stämman

Revisorssuppleanter

Marie Carlson

Stämman

Valberedning

Therese af Ekström	Sammanställande
Robert Seifert	
Anne Deweer Lidén	

Stämman
Stämman
Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av Ieva Zalitis, Kerstin Johansson, Sven Jogenstedt och Solveig Strand.

HSB norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige. Till ordinarie ledamot har Sven Jogenstedt utsetts och till suppleant Waldemar Kuna.

90


Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 6 maj 2014. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar, varav 2 med fullmakt. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

Ny hyresgäst

Föreningen har tecknat nytt hyresavtal med en bokföringsbyrå för lokalen på Kvartalsvägen 6.

Medlemsinformation

Kvartalsbladet har avgivits 8 ggr under året.

Studie- och fritidsverksamhet

Under våren genomfördes en fortsättning på förra årets studiecirkel om Värmland med 11 deltagare.

I höstas började en ny studiecirkel "Och i Wienerwald står träden kvar" också med 11 deltagare.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren 2014-09-09. Besiktningen omfattade föreningens yttre och allmänna utrymmen. Fastigheterna är i gott skick.

Systematiskt brandskydd

Brandskyddsgruppen har utfört och dokumenterat riskbesiktningar av fastigheterna som lagen kräver.

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen enligt Brf Ängslyckans stadgar är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger kostnadstäckning för föreningens kostnader och amorteringar samt avsättning till fonder.

Av årsredovisningen framgår att föreningens likviditet under året har stärkts med 104 % jämfört med föreg. år.

Detta har möjliggjorts genom att föreningen varken drabbats av några större reparationer eller skador under räkenskapsåret. Med tanke på de kostsamma hissrenoveringarna som är planerade under januari tom maj 2015 har inga amorteringar utöver de planerade gjorts under året.

De boende har möjlighet att påverka föreningens kostnader. Särskilt gäller detta sophantering och vattenförbrukning, framför allt av varmvatten.

Miljö

Som ett led i föreningens miljöarbete upphandlades och installerades under våren 2014 ett nytt

system för avfallshantering med underjordsbehållare för föreningens hantering av mat- resp restavfall

Vidare införskaffades fyra kärlskåp för att underlätta sortering av plast- och metallförpackningar.

Dessa åtgärder har medfört en stor miljöförbättring såväl inomhus som i återvinningshusen.

Dessutom har de också minskat föreningens kostnad för sophämtning.

Vidare har alla stolparmaturer på parkerings- och trädgårdsområdet bytts ut. Därmed har alla kvicksilverlampor ersatts av ledlampor med längre livstid. Åtgärden kommer också att ge lägre elkostnad.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 788 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 955 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123 varav HSB är en.

Överlåtelse

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Genomsnittlig köpeskilling har varit 19.683kr/kvm.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	6 752	6 489	6 481	6 532
Årets resultat	1 167	1 167	1 125	1 034
Balansomslutning	81 486	81 030	80 979	81 168
Soliditet	35%	34%	33%	28%
Likviditet	247%	143%	128%	191%
Lån, kr/m ²	6 551	6 606	6 759	7 001

Lån kr/m² har bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	8 921 764
Årets resultat före fondförändring	1 167 338
Årets fondavsättning	-1 167 338
Årets ianspråktagande av underhållsfond	163 558
Summa överskott	9 085 322

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	9 085 322
----------------------------	-----------

Fond för yttre underhåll

Ing fond för yttre underhåll enligt balanstätning 2013-12-31	3 118 262
Årets förändring	1 003 780
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	4 122 042

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

9/10

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 643 224	6 454 895
Övriga rörelseintäkter	2	108 875	33 898
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 752 099	6 488 793
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 768 689	-2 694 876
Fastighetsadministration	4	- 368 613	- 337 255
Personalkostnader	5	- 209 450	- 210 480
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		- 787 760	- 327 268
Summa rörelsekostnader		-4 134 512	-3 569 878
Rörelseresultat		2 617 587	2 918 915
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	27 217	31 286
Räntekostnader och liknande poster		-1 477 465	-1 783 524
Summa finansiella poster		-1 450 248	-1 752 238
Resultat efter finansiella poster		1 167 338	1 166 676
Årets resultat		1 167 338	1 166 676

90.
12

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	77 825 007	78 612 767
Summa materiella anläggningstillgångar		77 825 007	78 612 767
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa anläggningstillgångar		77 825 007	78 612 767
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	–
Skattefordran		18 887	18 094
Övriga fordringar		247	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	145 412	141 406
Summa kortfristiga fordringar		164 606	159 573
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering Riksbyggen	9	2 200 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 200 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 296 733	1 257 718
Summa kassa och bank		1 296 733	1 257 718
Summa omsättningstillgångar		3 661 339	2 417 291
SUMMA TILLGÅNGAR		81 486 346	81 030 058

90.
18

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 531 003	15 531 003
Fond för yttre underhåll		4 122 042	3 118 262
Summa bundet eget kapital		19 653 045	18 649 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 917 984	7 755 088
Årets resultat		1 167 338	1 166 676
Summa fritt eget kapital		9 085 323	8 921 764
Summa eget kapital		28 738 368	27 571 029
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	51 264 484	51 766 984
Summa långfristiga skulder		51 264 484	51 766 984
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	484 000	410 000
Depositionsavgifter		1 200	16 200
Leverantörsskulder		394 321	319 173
Övriga kortfristiga skulder		49 239	28 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	554 734	917 977
Summa kortfristiga skulder		1 483 494	1 692 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 486 346	81 030 058
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		76 243 000	76 243 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

20.
15

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 34 887 tkr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Underhåll/underhållsfond

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2110

Från och med den 1 januari 2014 gäller nytt regelverk för upprättande av årsredovisning, K-regelverken K2 och K3. Föreningen har valt att tillämpa K2-regelverket. Den tidigare tillämpade progressiva avskrivningsprincipen är inte längre tillåten och föreningen tillämpar från 2014 linjär avskrivningsprincip. I samband härmed har styrelsen gjort en översyn av den befintliga nyttjandeperioden. Tidigare har nyttjandeperioden schablonmässigt fastställts till 88 år och vår bedömning idag, tillsammans med erfarna förvaltare och tekniker är att denna är för kort. Styrelsen bedömer att nyttjandeperioden för föreningens byggnad uppgår till minst 120 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	6 175 263	6 024 736
Hyror, lokaler	236 301	215 039
Hyror, garage	131 200	129 600
Hyror, p-platser	125 400	130 247
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	—	- 19 333
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 400	—
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 24 540	- 25 393
	<u>6 643 224</u>	<u>6 454 895</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	540	640
EuroPark m.m.	108 335	33 258
	<u>108 875</u>	<u>33 898</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	449 910	419 423
Underhåll	163 558	91 750
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	139 524	138 854
Försäkringspremier	72 317	67 902
Kabel- och digital-TV	69 308	67 831
Fastighetsskötsel	220 722	220 760
Trädgårdsskötsel	132 984	135 710
Städning gemensamma utrymmen	158 680	160 949
Obligatoriska besiktningar	16 740	33 469
Snö- och halkbekämpning	41 042	63 308
Förbrukningsmateriel	3 232	9 193
Vatten	252 427	177 777
El	201 888	218 586
Uppvärmning	734 803	732 324
Sophantering och återvinning	111 554	157 040
	<u>2 768 689</u>	<u>2 694 876</u>

90


Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	98 644	97 256
IT-kostnader	154 800	154 378
Juridiska kostnader	4 800	5 550
Arvode, yrkesrevisorer	18 000	20 340
Möteskostnader	314	4 004
Övriga förvaltningskostnader	16 772	15 298
Kreditupplysningar	1 871	2 825
Kontorsmateriel	10 130	3 194
Telefon och porto	3 377	3 766
Tidskrifter och facklitteratur	921	357
Medlems- och föreningsavgifter	35 854	28 454
Köpta tjänster	22 500	—
Bankkostnader	630	1 833
	<u>368 613</u>	<u>337 255</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Bilersättning	93	—
Fast styrelsearvode	133 500	132 000
Sammanträdesarvoden	23 400	25 800
Arvode till valberedningen	4 500	—
Övriga ersättningar till förtroendevalda	10 200	11 500
Föreningsvald revisor	10 000	10 000
Utbildning, förtroendevalda	—	3 300
Summa	<u>181 693</u>	<u>182 600</u>
Sociala kostnader	<u>27 757</u>	<u>27 880</u>
	<u>209 450</u>	<u>210 480</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från bank	9 316	12 328
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	495	1 647
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	16 873	17 250
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	359	29
Övriga ränteintäkter	<u>174</u>	<u>32</u>
	<u>27 217</u>	<u>31 286</u>

20



Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	86 514 002	86 514 002
Mark	2 200 000	2 200 000
	<u>88 714 002</u>	<u>88 714 002</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 101 235	-9 773 967
	<u>-10 101 235</u>	<u>-9 773 967</u>
Årets avskrivning byggnader	- 787 760	- 327 268
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-10 888 995</u>	<u>-10 101 235</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	77 825 007	78 612 767
Taxeringsvärden		
bostäder	80 400 000	80 400 000
lokaler	1 539 000	1 539 000
Totalt taxeringsvärde	<u>81 939 000</u>	<u>81 939 000</u>
varav byggnader	60 990 000	60 990 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 156	5 072
Förutbetalda försäkringspremier	76 873	72 317
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 532	17 327
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	38 700	38 700
Övriga periodiserade kostnader	9 151	7 990
	<u>145 412</u>	<u>141 406</u>

90.



2014-12-31 2013-12-31

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					2 200 000	1 000 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	400 000	0,70	2015-03-11		
	30 dagar	300 000	0,70	2015-03-11		
	30 dagar	300 000	0,70	2015-01-07		
	90 dagar	1 200 000	1,05	2015-01-07		
					2 200 000	1 000 000

Not 10 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		15 531 003	3 118 262	7 755 088	1 166 676
Disposition enl årsstämmobeslut				1 166 676	-1 166 676
Avsättning till underhållsfond			1 167 338	-1 167 338	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 163 558	163 558	
Årets resultat					1 167 338
Vid årets slut		15 531 003	4 122 042	7 917 984	1 167 338

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån		51 748 484	52 176 984
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 484 000	- 410 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		51 264 484	51 766 984

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,59%	2015-09-01	7 400 000		18 500	7 381 500
STADSHYPOTEK AB	1,83%	Rörligt	4 514 700			4 514 700
STADSHYPOTEK AB	1,61%	Rörligt	6 100 000			6 100 000
STADSHYPOTEK AB	1,86%	2015-04-30	4 703 500		250 000	4 453 500
STADSHYPOTEK AB	2,98%	2017-03-30	5 850 000		60 000	5 790 000
STADSHYPOTEK AB	3,19%	2018-03-01	8 702 000		100 000	8 602 000
STADSHYPOTEK AB	1,17%	2015-12-01	14 906 784			14 906 784
			52 176 984		428 500	51 748 484

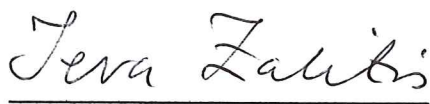
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 484 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

90

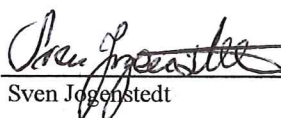
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	26 251	130 633
Upplupna drift- och underhållskostnader	–	5 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	173 500
Upplupna elkostnader	16 683	21 141
Upplupna vattenavgifter	21 214	–
Upplupna värmekostnader	90 637	78 595
Upplupna kostnader för renhållning	3 611	2 783
Upplupna revisionsarvoden	16 000	13 000
Övriga upplupna kostnader för drift och underhåll	16 794	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	4 198
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	363 544	489 127
	<u>554 734</u>	<u>917 977</u>

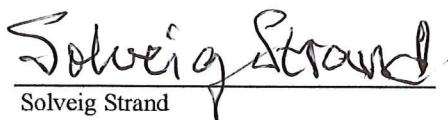
Stockholm 2015-04-22



Ieva Zalitis



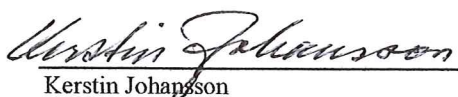
Sven Jørgenstedt



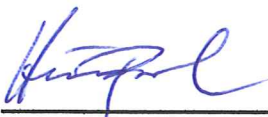
Solveig Strand



Benny Nilsson



Kerstin Johansson



Heinz Paul (för tiden 2014-01-01--2014-10-28)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2015


Erik Davidsson
BoRevision AB

Mikael Bergman
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängslyckan i Järfälla, org nr 716420-0045

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängslyckan i Järfälla 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

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 detta 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 den 31 december 2014 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ängslyckan i Järfälla 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 april 2015



Mikael Bergman

Av föreningen vald
revisor



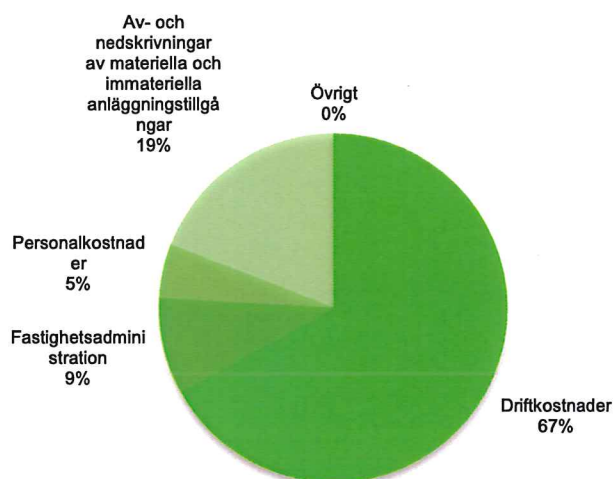
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Nyckeltal

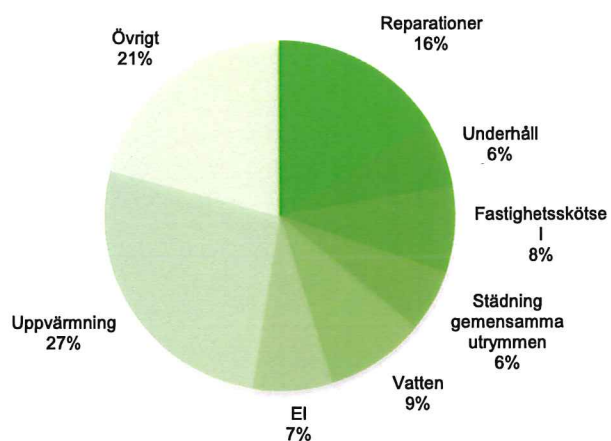
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	2 768 689	2 694 876
Fastighetsadministration	368 613	337 255
Personalkostnader	209 450	210 480
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	787 760	327 268
Summa kostnader	4 134 512	3 569 878



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	449 910	419 423
Underhåll	163 558	91 750
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	139 524	138 854
Försäkringspremier	72 317	67 902
Kabel- och digital-TV	69 308	67 831
Fastighetsskötsel	220 722	220 760
Trädgårdsskötsel	132 984	135 710
Städning gemensamma utrymmen	158 680	160 949
Obligatoriska besiktningar	16 740	33 469
Snö- och halkbekämpning	41 042	63 308
Förbrukningsmateriel	3 232	9 193
Vatten	252 427	177 777
El	201 888	218 586
Uppvärmning	734 803	732 324
Sophantering och återvinning	111 554	157 040
Summa driftkostnader	2 768 689	2 694 876



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2014

2013

7509

7509

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	60	56
Underhåll	22	12
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19	18
Försäkringspremier	10	9
Kabel- och digital-TV	9	9
Fastighetsskötsel	29	29
Trädgårdsskötsel	18	18
Städning gemensamma utrymmen	21	21
Obligatoriska besiktningar	2	4
Snö- och halkbekämpning	5	8
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	34	24
El	27	29
Uppvärmning	98	98
Sophantering och återvinning	15	21
Summa driftkostnader	369	359

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

HSB BRF Ängslyckan i Järfälla

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för HSB BRF Ängslyckan i
Järfälla i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-
rättsföreningar och fastighetsbolag med
ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning,
fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger
både långivare och köpare bra möjligheter att
bedöma föreningens ekonomi. Spara därför
alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se