

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ängsdal

Organisationsnummer 726000-1099

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter med tilläggsupplysningar	6-8

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ängsdal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Ängsdal registrerades 1961-12-20. Per 2014-12-31 hade föreningen 23 medlemmar. Under 2014 har 6 överlåtelser skett.

Föreningen äger fastigheten Domherren 15 som uppfördes 1963. Fastigheten består av 18 lägenheter belägna på adressen Slottsgatan 46a och b.

Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

6 st 1-rumslägenheter á 31 m²
6 st 2-rumslägenheter á 57,6 m²
6 st 3-rumslägenheter á 73-73,5 m²

Total bostadsyta är ca 972 m².

Till fastigheten hör 11 parkeringsplatser och 12 garage.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, ansvarighet samt bostadsrättsförsäkring.

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Emelie Hultberg, Malin Levén, Anita Hall och Erik Andersson. Till suppleant valdes Tony Djärv. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet, av två ledamöter i förening.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-08.

Under året har alla radiatorer underhållits med nya termostater. I samband med detta fräschades toaletten till i källaren upp och en ny tvättmaskin installerades

Föreningen har löst samtliga lån.

I övrigt har utförts det underhåll som fordrats för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Föreningens ekonomiska förvaltning har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	517 231 kr	490 120 kr	488 980 kr	503 531 kr
Resultat efter finansiella poster	41 729 kr	12 038 kr	67 567 kr	49 439 kr
Soliditet	92,6%	60,0%	62,0%	63,7%
Årsavgift bostäder per m ²	292 kr	292 kr	292 kr	292 kr
Lån per m ²	0 kr	196 kr	222 kr	248 kr
Genomsnittlig skuldränta	2,7%	4,3%	4,2%	4,2%
Driftskostnad per m ²	215 kr	218 kr	255 kr	256 kr
Kassalikviditet	1033%	468%	191%	186%

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 183 475
Årets resultat	<u>41 729</u>
	1 225 204

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	41 729
Balanseras i ny räkning	<u>1 183 475</u>
	1 225 204

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar.

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

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	1	517 231	490 120
Övriga intäkter		1 382	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		518 613	490 120
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2,3	-368 884	-376 353
Administrationskostnader	4	-38 100	-51 094
Löner och ersättningar	5	-28 605	-19 795
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-41 179	-31 380
Summa rörelsekostnader		-476 768	-478 622
Rörelseresultat		41 845	11 498
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 908	10 634
Räntekostnader		-3 024	-10 094
Summa finansiella poster		-116	540
Resultat efter finansiella poster		41 729	12 038
ÅRETS RESULTAT		41 729	12 038

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	502 627	543 806
Summa materiella anläggningstillgångar		502 627	543 806
Summa anläggningstillgångar		502 627	543 806
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 359	0
Övriga fordringar		3 221	6 339
Förutbetalda kostnader		10 198	10 176
Summa kortfristiga fordringar		14 778	16 515
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 538 497	1 662 182
Summa omsättningstillgångar		1 553 275	1 678 697
SUMMA TILLGÅNGAR		2 055 902	2 222 503

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2014-12-31	2013-12-31
--------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

7

Insatskapital

128 116

128 116

Fond för yttre underhåll

552 258

540 220

Summa bundet eget kapital

680 374

668 336

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 183 475

1 183 475

Årets resultat

41 729

12 038

Summa fritt eget kapital

1 225 204

1 195 513

Summa eget kapital

1 905 578

1 863 849

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

0

222 180

Leverantörsskulder

35 180

33 214

Övriga skulder

9

37 271

34 396

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

77 873

68 864

Summa kortfristiga skulder

150 324

358 654

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 055 902

2 222 503

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**Ställda säkerheter**

Fastigheten Domherren 15

Fastighetsinteckning

0

1 119 900

Summa ställda säkerheter

0

1 119 900

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

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

Fonden för yttre underhåll redovisas som eget kapital istället för avsättning.

Avskrivningar

Byggnader: Avskrivningar görs enligt rak avskrivningsplan, kvarvarande tid c:a 8 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta.
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta.
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel.
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100% eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2014-12-31	2013-12-31
	Årsavgifter bostäder	283 680	283 680
	Hysesintäkter garage, p-platser	68 311	41 200
	Uppvärmning	128 304	128 304
	Kabel-TV, bredband	16 200	16 200
	Tvättstugeavgift	5 184	5 184
	Trappstädningsavgift	15 552	15 552
	Summa avgifter	517 231	490 120
Not 2	Driftskostnader	2014-12-31	2013-12-31
	El	16 575	17 992
	Värme	116 944	136 335
	Vatten	28 808	28 815
	Renhållning	17 614	17 239
	Försäkring	5 936	5 347
	Kabel-TV och datakommunikation	19 724	19 302
	Förbrukningsmaterial	2 059	948
	Fastighetsskötsel	19 946	4 777
	Städning	16 461	16 000
	Summa driftskostnader	244 067	246 755

Not 3	Reparationer och underhåll	2014-12-31	2013-12-31
-------	----------------------------	------------	------------

Kostnader för underhåll

Löpande underhåll	31 271	106 178
Långsiktigt underhåll	70 000	0
Summa kostnader för underhåll	101 271	106 178

Not 4	Administrationskostnader	2014-12-31	2013-12-31
-------	--------------------------	------------	------------

Ekonomisk förvaltning	26 316	25 920
Revision	7 000	6 875
Avsättning till inre reparationsfond	0	2 459
Övriga förvaltningskostnader	4 784	15 840
Summa administrationskostnader	38 100	51 094

Not 5	Löner och ersättningar	2014-12-31	2013-12-31
-------	------------------------	------------	------------

Styrelsearvoden	22 200	14 832
Arbetsgivaravgifter	5 955	4 399
Avgifter till Fora	450	564
Summa löner och ersättningar	28 605	19 795

Upplysningar till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Anskaffningsvärden		
Byggnader	1 194 000	1 194 000
Mark	173 195	173 195
Stamreovering	300 000	300 000
Summa anskaffningsvärden	1 667 195	1 667 195

Avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 123 389	-1 092 009
Årets avskrivning byggnad	-41 179	-31 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 164 568	-1 123 389

Planenligt restvärde vid årets slut	502 627	543 806
-------------------------------------	---------	---------

Taxeringsvärden		
Byggnader	7 164 000	7 164 000
Mark	2 916 000	2 916 000
Summa taxeringsvärden	10 080 000	10 080 000

Not 7	Eget kapital	2014-12-31	2013-12-31
	Bundet eget kapital		
	Insatskapital	128 116	128 116
	Fond yttre underhåll		
	Ingående behållning	540 220	472 652
	Fört från föregående års resultat	12 038	67 568
	Utgående behållning	552 258	540 220
	Summa bundet eget kapital	680 374	668 336
	Fritt eget kapital		
	Ingående balanserat resultat	1 183 475	1 183 475
	Föregående års resultat	12 038	67 568
	Fört till fond yttre underhåll	-12 038	-67 568
	Utgående balanserat resultat	1 183 475	1 183 475
	Årets resultat	41 729	12 038
	Summa fritt eget kapital	1 225 204	1 195 513
	Summa eget kapital	1 905 578	1 863 849

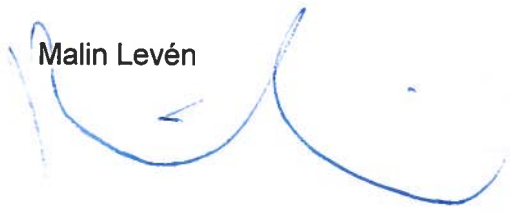
Not 8	Skulder till kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31
	stadshypotek		
	räntesats 4,26%		
	bundet t.o.m. 2014-04-30	0	222 180
	Kortfristig del av lån	0	222 180

Not 9	Fond inre reparationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående behållning	29 350	26 891
	Årets uttag	-219	0
	Årets avsättning	0	2 459
	Utgående behållning	29 131	29 350

Jönköping 2015-03-12

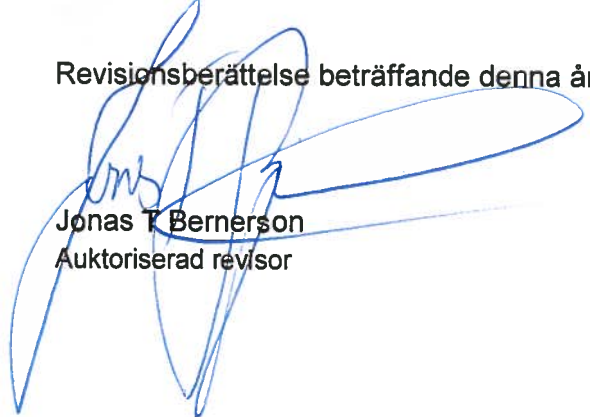

 Emelie Hultberg


 Anita Hall


 Malin Levén


 Erik Andersson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har jag avgett 2015-03-13


 Jonas T. Bernerson
 Auktoriserad revisor



DEXTRA REVISION AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Ängsdal

Org.nr. 726000-1099

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Ängsdal 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. 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.
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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en
revision om förslaget till dispositioner beträffande
föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för
Bostadsrättsföreningen Ängsdal 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 disponerar vinsten enligt
förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens
ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 13 mars 2015

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor