

Härmed kallas ni till ordinarie föreningsstämma med

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSNEJLIKAN

Tid: Onsdagen den 22:e april kl. 19.00

Plats: Fritidslokalen

Förslag till dagordning:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- 4 Val av ordförande och sekreterare vid stämman
- 5 Val av justerare
- 6 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8 Föredragning av revisorernas berättelse
- 9 Fastställande av resultat- och balansräkning
- 10 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11 Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- 12 Fråga om arvoden
- 13 Val av ordförande
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleanter
- 16 Val av valberedning
- 17 Behandling av inkomna motioner:
 - a: Inköp till tvättstugan
 - b: Komplettering av redskap till gymmet
 - c: Översyn marksten och gräsmattor
 - d: Åtgärder tvättmaskiner
 - e: Åtgärder ytterdörrar
 - f: Bollplank
 - g: Husbils-/husvagnsparkering
 - h: Byggnation carport/garage
- 18 Beslut om nya stadgar
- 19 Stämmans avslutande

Med välkomsthälsning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSNEJLIKAN

Styrelsen

Klipp -----

OBS! Anmälan till stämman

☐ Jag/vi kommer _____ personer till stämman och önskar kaffe och fralla

Namn: _____

Lämna anmälan i vaktmästarnas brevlåda, Gånglåten 21, senast 17/4

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ängsnejlikan

Organisationsnummer 726000-5785

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter med tilläggsupplysningar	6
Underskrifter	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Ängsnejlikan registrerades 1970-04-23. Per 2014-12-31 hade föreningen 283 medlemmar. Under 2014 har 13 överlåtelse skett.

Föreningen äger fastigheten Kv Ängsnejlikan 1 i Jönköping som uppfördes 1970-1972. Fastigheten består av 13 byggnader innehållandes 228 lägenheter belägna på adress Gånglåten 1-43.

Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

- | | |
|---|--|
| • 9 st 1-rum och kokvrå 378,9 m ² | • 109 st 3-rumslägenheter 8 310,2 m ² . |
| • 31 st 1-rumslägenheter 1 290,7 m ² | • 15 st 4-rumslägenheter 1 389 m ² . |
| • 64 st 2-rumslägenheter 4 046,4 m ² | |

Total bostadsyta är 15 415,2 m².

I fastigheten finns gemensamma utrymmen såsom vaktmästeri, tvättstuga, uthyrningsrum och gym med bastu.

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

Styrelsen har under året bestått av:

- | | | | |
|--------------------|------------|------------------|-----------|
| • Agneta Nilsson | ordförande | • Christer Falk | suppleant |
| • Carina Davidsson | ledamot | • Ivona Karlsson | " |
| • Sören Lindh | " | • Emilia Rydberg | " |
| • Stefan Stener | " | | |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-24.

Revisorer har varit Jonas T Bernerson, auktoriserad revisor, med Martin Knuthson, auktoriserad revisor, som suppleant.

Under året har en omfattande takrenovering genomförts, oljning av träpartier och spolning av avlopp har utförts.

Radonmätning har gjorts i samtliga lägenheter.

Ny tvättmaskin har köpts in. I stuprör har installerats värmeslingor.

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

Föreningens ekonomiska förvaltning har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 811 024 kr	8 677 452 kr	8 563 212 kr	8 552 062 kr
Resultat efter finansiella poster	-897 603 kr	1 718 kr	8 605 kr	1 600 kr
Soliditet	12%	16,5%	11,2%	10,4%
Årsavgift bostäder per m ²	493 kr	486 kr	478 kr	478 kr
Lån per m ²	679 kr	704 kr	606 kr	638 kr
Genomsnittlig skuldränta	3,6%	3,9%	3,9%	3,6%
Driftskostnad per m ²	244 kr	266 kr	269 kr	271 kr
Kassalikviditet	92%	140%	169%	155%

Nyckeltalsdefinitioner framgår under noter med tilläggsupplysningar.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	489 108
Årets resultat	<u>-897 603</u>
	-408 495

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	897 603
Balanseras i ny räkning	<u>489 108</u>
	-408 495

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	2013
Rörelsekostnader, lagerförändringar mm			
Avgifter och hyror	1	8 811 024	8 677 452
Övriga intäkter		225	1 231
Summa rörelsekostnader, lagerförändringar mm		8 811 249	8 678 683
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-6 698 514	-5 602 301
Administrationskostnader	3	-515 523	-494 327
Löner och ersättningar	4	-1 301 225	-1 284 679
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	5	-277 476	-275 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-543 853	-647 663
Summa rörelsekostnader		-9 336 591	-8 304 850
Rörelseresultat		-525 342	373 834
Finansiella poster			
Ränteintäkter		11 901	21 787
Räntekostnader		-384 162	-393 903
Summa finansiella poster		-372 261	-372 116
ÅRETS RESULTAT		-897 603	1 718

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	12 145 128	11 670 128
Inventarier och tekniska anläggningar	7	3 853	22 706
Summa materiella anläggningstillgångar		12 148 981	11 692 834
Summa anläggningstillgångar		12 148 981	11 692 834
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 643	10 784
Skattefordringar		0	2 108
Övriga fordringar		10 978	8 488
Avräkning tennisbana		0	34 476
Förutbetalda kostnader		183 273	115 068
Summa kortfristiga fordringar		197 894	170 924
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 779 564	4 535 781
Summa kassa och bank		2 779 564	4 535 781
Summa omsättningstillgångar		2 977 458	4 706 705
SUMMA TILLGÅNGAR		15 126 439	16 399 539

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	8		
Insatskapital		1 163 655	1 163 655
Fond för yttre underhåll		1 055 317	1 053 599
Summa bundet eget kapital		2 218 972	2 217 254
Fritt eget kapital	8		
Balanserat resultat		489 108	489 108
Årets resultat		-897 603	1 718
Summa fritt eget kapital		-408 495	490 826
Summa eget kapital		1 810 478	2 708 080
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 089 190	10 333 449
Summa långfristiga skulder		10 089 190	10 333 449
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av lån		384 980	525 701
Leverantörsskulder		379 013	509 446
Skatteskulder		4 645	0
Fond för inre reparationer	10	1 151 936	1 137 916
Övriga kortfristiga skulder		0	4 397
Förskottsavgifter		679 295	639 047
Avräkning odlingsförening		8 467	0
Avräkning gym		6 600	6 600
Källskatt		15 304	15 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		596 531	519 241
Summa kortfristiga skulder		3 226 771	3 358 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 126 439	16 399 539

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter**

Pantbrev i fastigheten Ängsnejlikan 1	19 311 000	19 311 000
Summa ställda säkerheter	19 311 000	19 311 000

Ansvarsförbindelser

inga

inga

Noter med tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Föreningen har nu en rak avskrivningsplan, tidigare tillämpades progressiv avskrivning, och fonden för yttre underhåll redovisas som eget kapital istället för avsättning.

Avskrivningar

Avskrivning byggnader	Avskrivning görs enligt särskild 50-årig linjär avskrivningsplan.
Avskrivning inventarier	Avskrivning görs på 5 år.

Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
Resultat efter finansiella poster	Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.
Solidiet	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
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	Avgifter och hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	7 597 668	7 484 796
	Intäkter gym	5 000	0
	Hysesintäkter lägenheter	23 400	3 800
	Hysesintäkter p-plater	14 500	18 400
	Förbrukningsavgifter	1 110 264	1 110 264
	Kabel-TV, bredband	60 192	60 192
	Summa avgifter och hyror	8 811 024	8 677 452

Not 2	Fastighetskostnader	2014	2013
	<i>Driftskostnader</i>		
	El	1 202 387	1 261 455
	Värme	1 376 729	1 574 572
	Vatten	485 107	522 119
	Renhållning	246 865	253 074
	Försäkring	139 949	126 156
	Kabel-TV	190 268	186 207
	Förbrukningsmaterial	45 633	67 041
	Övriga fastighetskostnader	74 039	110 054
	Summa driftskostnader	3 760 977	4 100 678
	<i>Kostnader för underhåll</i>		
	Löpande underhåll	1 888 649	782 345
	Långsiktigt underhåll	1 000 000	700 000
	Uttaget ur fond yttre underhåll	0	0
	Avsättning till fond yttre underhåll	0	0
	Reparation och underhåll inventarier	48 888	19 278
	Summa kostnader för underhåll	2 937 537	1 501 623
	Summa fastighetskostnader	6 698 514	5 602 301

Not 3	Administrationskostnader	2014	2013
	Ekonomisk förvaltning	227 748	216 912
	Revision	10 000	9 375
	Tele- och datakommunikation	33 423	33 465
	Avsättning till inre reparationsfond	197 089	197 089
	Övriga förvaltningskostnader	47 263	37 486
	Summa administrationskostnader	515 523	494 327

Not 4	Löner och ersättningar	2014	2013
	Antal anställda	2	2
	Löner fastighetsskötsel	702 056	695 708
	Styrelsearvoden och ersättningar	75 000	75 000
	Rese- och övrig kostnadsersättning	1 200	61
	Förändring semesterlöneskuld	9 667	6 799
	Arbetsgivaravgifter	243 028	237 460
	Moms på fastighetsskötsel	241 586	236 461
	Avgifter till Fora	14 835	27 328
	Löneskatt	5 894	5 862
	Övriga personalkostnader	7 959	0
	Summa löner och ersättningar	1 301 225	1 284 679

Not 5 Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för 2014 är 1 217 kr (1 210 kr) per lägenhet.

Upplysningar till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Anskaffningsvärden		
	Byggnader	15 921 850	15 921 850
	Mark	537 000	537 000
	Fönsterbyte	6 500 000	6 500 000
	Balkongutbyggnad	2 600 000	2 600 000
	Motorvärmare och lekplatser	1 000 000	1 000 000
	Ombyggnad lokal	1 000 000	1 000 000
	Årets anskaffningar, förbättring tak	1 000 000	0
	Summa anskaffningsvärden	28 558 850	27 558 850
	Avskrivningar		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 888 722	-15 264 487
	Årets avskrivning byggnad	-525 000	-624 235
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 413 722	-15 888 722
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 145 128	11 670 128
	Taxeringsvärden		
	Byggnader	95 000 000	95 000 000
	Mark	32 000 000	32 000 000
	Summa taxeringsvärden	127 000 000	127 000 000

Not 7 Inventarier & tekniska anläggningar		2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärden			
Vid årets början		455 841	455 841
Summa anskaffningsvärden		455 841	455 841
Avskrivningar			
Ingående ackumulerade avskrivningar		-433 135	-409 707
Årets avskrivningar enligt plan		-18 853	-23 428
Utgående ackumulerade avskrivningar		-451 988	-433 135
Planenligt restvärde vid årets slut		3 853	22 706

Not 8 Eget kapital		2014-12-31	2013-12-31
Bundet eget kapital			
Insatskapital		1 163 655	1 163 655
Fond yttre underhåll			
Ingående behållning		1 053 599	1 044 994
Årets avsättning		1 718	8 605
Utgående behållning		1 055 317	1 053 599
Summa bundet eget kapital		2 218 972	2 217 254
Fritt eget kapital			
Ingående balanserat resultat		489 108	489 108
Föregående års resultat		1 718	8 605
Fört till fond yttre underhåll		-1 718	-8 605
Utgående balanserat resultat		489 108	489 108
Årets resultat		-897 603	1 718
Summa fritt eget kapital		-408 495	490 826
Summa eget kapital		1 810 477	2 708 080

Not 9 Skulder till kreditinstitut		2014-12-31	2013-12-31
räntesats bundet t.o.m.			
Stadshypotek	3,85% 2015-04-30	955 350	1 082 730
"	3,85% 2018-09-30	4 476 020	4 476 020
"	2,82% 2016-01-30	1 650 000	1 850 000
"	1,90% 2018-10-30	892 800	950 400
"	3,55% 2015-03-01	2 500 000	2 500 000
Summa lån		10 474 170	10 859 150
Kortfristig del av lån			
Del som förfaller mellan 2-5 år		384 980	525 701
Del som förfaller efter 5 år		1 539 920	1 539 920
		8 549 270	8 793 529

Not 10	Fond inre reparationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående behållning	1 137 916	1 070 548
	Årets uttag	-183 069	-129 721
	Årets avsättning	197 089	197 089
	Utgående behållning	1 151 936	1 137 916

Underskrifter

Jönköping 2015 -03-24



Agneta Nilsson



Carina Davidsson

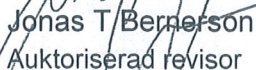


Sören Lindh



Stefan Stener

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har jag avgett 2015 -04 -09



Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



DEXTRA REVISION AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Ängsnejlikan

Org.nr. 726000-5785

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Ängsnejlikan 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 Ängsnejlikan 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 9 april 2015

Jonas T. Bernerson
Auktoriserad revisor