

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ängsnejliken

Organisationsnummer 726000-5785

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

Innehållsförteckning:

Sida

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

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ängsnejlikan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Ängsnejlikan registrerades 1970-04-23. Per 2015-12-31 hade föreningen 283 medlemmar. Under 2015 har 10 överlåtelser 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
Emilia Rydberg	ledamot		
Sören Lindh	"		
Stefan Stener	"		

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-22.

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

Under året har målning av ytterdörrar utförts, nya brevlådor har satts upp och en ny tvättmaskin har installerats.

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

Föreningens ekonomiska förvaltning har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	8 990 478 kr	8 811 024 kr	8 677 452 kr	8 563 212 kr
Resultat efter finansiella poster	1 645 879 kr	-897 603 kr	1 718 kr	8 605 kr
Soliditet	21%	12,0%	16,5%	11,2%
Årsavgift bostäder per m ²	505 kr	493 kr	486 kr	478 kr
Lån per m ²	653 kr	679 kr	704 kr	606 kr
Genomsnittlig skuldränta	3,0%	3,6%	3,9%	3,9%
Driftskostnad per m ²	262 kr	244 kr	266 kr	269 kr
Kassalikviditet	146%	92%	140%	169%

Nyckeltalsdefinitioner framgår under noter med tilläggsupplysningar.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	489 108
Årets resultat	1 645 879
	2 134 987

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	1 645 879
Balanseras i ny räkning	489 108
	2 134 987

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	2015	2014
Rörelsekostnader			
Avgifter och hyror	1	8 990 478	8 811 024
Övriga intäkter		0	225
Summa rörelsekostnader		8 990 478	8 811 249
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-4 786 388	-6 698 514
Administrationskostnader	3	-520 883	-515 523
Löner och ersättningar	4	-917 308	-1 301 225
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	5	-283 404	-277 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-528 853	-543 853
Summa rörelsekostnader		-7 036 835	-9 336 591
Rörelseresultat		1 953 643	-525 342
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 662	11 901
Räntekostnader		-311 426	-384 162
Summa finansiella poster		-307 764	-372 261
ÅRETS RESULTAT		1 645 879	-897 603

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	11 620 128	12 145 128
Inventarier och tekniska anläggningar	7	0	3 853
Summa materiella anläggningstillgångar		11 620 128	12 148 981
Summa anläggningstillgångar		11 620 128	12 148 981
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 014	5 844
Skattefordringar		69 696	0
Övriga fordringar		13 047	10 978
Förutbetalda kostnader		212 366	183 273
Summa kortfristiga fordringar		306 123	200 095
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 429 048	2 777 363
Summa kassa och bank		4 429 048	2 777 363
Summa omsättningstillgångar		4 735 171	2 977 458
SUMMA TILLGÅNGAR		16 355 299	15 126 439

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	8		
Insatskapital		1 163 655	1 163 655
Fond för yttre underhåll		157 714	1 055 317
Summa bundet eget kapital		1 321 369	2 218 972
Fritt eget kapital	8		
Balanserat resultat		489 108	489 108
Årets resultat		1 645 879	-897 603
Summa fritt eget kapital		2 134 987	-408 494
Summa eget kapital		3 456 357	1 810 478
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 660 460	10 089 190
Summa långfristiga skulder		9 660 460	10 089 190
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av lån		409 980	384 980
Leverantörsskulder		397 341	379 013
Skatteskulder		0	4 645
Fond för inre reparationer	10	1 209 833	1 151 936
Förskottsavgifter		715 158	679 295
Avräkning odlingsförening		6 780	8 467
Avräkning gym		6 600	6 600
Källskatt		9 809	15 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		482 981	596 531
Summa kortfristiga skulder		3 238 482	3 226 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 355 299	15 126 439

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.

Avskrivningar

Avskrivning byggnader	Avskrivning görs enligt särskild 75-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	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	7 787 425	7 597 668
	Intäkter gym	0	5 000
	Intäkter tennis	4 800	0
	Hysesintäkter lägenheter	13 600	23 400
	Hysesintäkter p-plater	14 200	14 500
	Förbrukningsavgifter	1 110 265	1 110 264
	Kabel-TV, bredband	60 192	60 192
	Summa avgifter och hyror	8 990 478	8 811 024
Not 2	Fastighetskostnader	2015	2014
	<i>Driftskostnader</i>		
	El	1 179 562	1 202 387
	Värme	1 363 677	1 376 729
	Vatten	531 580	485 107
	Renhållning	246 009	246 865
	Försäkring	138 395	139 949
	Kabel-TV	192 536	190 268
	Förbrukningsmaterial	25 775	45 633
	Fastighetsskötsel entreprenad	300 875	0
	Övriga fastighetskostnader	66 577	74 039
	Summa driftskostnader	4 044 986	3 760 977
	<i>Kostnader för underhåll</i>		
	Löpande underhåll	729 201	1 888 649
	Långsiktigt underhåll	0	1 000 000
	Reparation och underhåll inventarier	12 201	48 888
	Summa kostnader för underhåll	741 402	2 937 537
	<i>Summa fastighetskostnader</i>	4 786 388	6 698 514
Not 3	Administrationskostnader	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	232 500	227 748
	Revision	10 000	10 000
	Tele- och datakommunikation	35 787	33 423
	Avsättning till inre reparationsfond	197 089	197 089
	Övriga förvaltningskostnader	45 507	47 263
	Summa administrationskostnader	520 883	515 523

Not 4	Löner och ersättningar	2015	2014
	Antal anställda	2	2
	Löner fastighetsskötsel	515 543	702 056
	Styrelsearvoden och ersättningar	75 000	75 000
	Rese- och övrig kostnadsersättning	1 177	1 200
	Förändring semesterlöneskuld	-27 532	9 667
	Arbetsgivaravgifter	162 568	243 028
	Moms på fastighetsskötsel	162 806	241 586
	Avgifter till Fora	17 877	14 835
	Löneskatt	4 405	5 894
	Övriga personalkostnader	5 464	7 959
	Summa löner och ersättningar	917 308	1 301 225

Not 5 Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för 2015 är 1 243 kr per lägenhet.

Upplysningar till balansräkningen

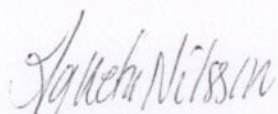
Not 6	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Anskaffningsvärden		
	Byggnader	15 921 850	15 921 850
	Mark	537 000	537 000
	Fönsterbyte	6 500 000	6 500 000
	Balkongutbyggnad	2 600 000	2 600 000
	Motorvärmare och lekplatser	1 000 000	1 000 000
	Ombyggnad lokal	1 000 000	1 000 000
	Årets anskaffningar, förbättring tak	1 000 000	1 000 000
	Summa anskaffningsvärden	28 558 850	28 558 850
	Avskrivningar		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 413 722	-15 888 722
	Årets avskrivning byggnad	-525 000	-525 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 938 722	-16 413 722
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 620 128	12 145 128
	Taxeringsvärden		
	Byggnader	95 000 000	95 000 000
	Mark	32 000 000	32 000 000
	Summa taxeringsvärden	127 000 000	127 000 000

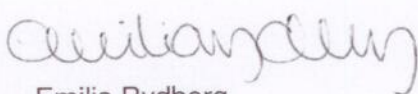
Not 7		Inventarier & tekniska anläggningar	2015-12-31	2014-12-31
		Anskaffningsvärden		
		Vid årets början	455 841	455 841
		Summa anskaffningsvärden	455 841	455 841
		Avskrivningar		
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-451 988	-433 135
		Årets avskrivningar enligt plan	-3 853	-18 853
		Utgående ackumulerade avskrivningar	-455 841	-451 988
		Planenligt restvärde vid årets slut	0	3 853
Not 8		Eget kapital	2015-12-31	2014-12-31
		Bundet eget kapital		
		Insatskapital	1 163 655	1 163 655
		Fond yttre underhåll		
		Ingående behållning	1 055 317	1 053 599
		Årets uttag	-897 603	1 718
		Utgående behållning	157 714	1 055 317
		Summa bundet eget kapital	1 321 369	2 218 972
		Fritt eget kapital		
		Ingående balanserat resultat	489 108	489 108
		Föregående års resultat	-897 603	1 718
		Anspråktagande av fond yttre underhåll	897 603	-1 718
		Utgående balanserat resultat	489 108	489 108
		Årets resultat	1 645 879	-897 603
		Summa fritt eget kapital	2 134 987	-408 495
		Summa eget kapital	3 456 356	1 810 477
Not 9		Skulder till kreditinstitut	2015-12-31	2014-12-31
		räntesats bundet t.o.m.		
		Stadshypotek 1,82% 2020-04-30	891 660	955 350
		" 3,85% 2018-09-30	4 412 330	4 476 020
		" 2,82% 2016-01-30	1 450 000	1 650 000
		" 1,90% 2018-10-30	835 200	892 800
		" 1,95% 2019-03-01	2 481 250	2 500 000
		Summa lån	10 070 440	10 474 170
		Kortfristig del av lån	409 980	384 980
		Del som förfaller mellan 2-5 år	1 639 920	1 539 920
		Del som förfaller efter 5 år	8 020 540	8 549 270

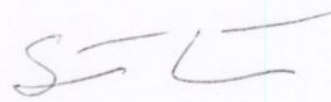
Not 10	Fond inre reparationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående behållning	1 151 936	1 137 916
	Årets uttag	-139 192	-183 069
	Årets avsättning	197 089	197 089
	Utgående behållning	1 209 833	1 151 936

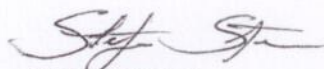
Underskrifter

Jönköping 2016 -

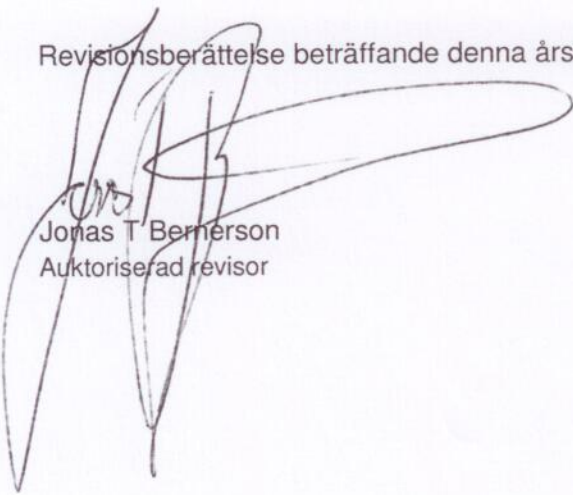

Agneta Nilsson


Emilia Rydberg


Sören Lindh


Stefan Stener

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har jag avgett 2016 - 04-11


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 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.

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 2015 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 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.

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 april 2016

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor