



ÅRSREDOVISNING 2015

Brf Ängshem
Org nr 745000-0463



HSB – där möjligheterna bor



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	5 690
--	-------

Årets resultat	-53 159
----------------	---------

Summa till stämmans förfogande	-47 469
---------------------------------------	----------------

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-47 469
-------------------------	---------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	434 100	434 100
Övriga rörelseintäkter		3 767	0
Summa rörelseintäkter		437 867	434 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-374 093	-272 029
Övriga externa kostnader	3	-1 778	-5 344
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-65 727	-65 727
Summa rörelsekostnader		-441 598	-343 100
Rörelseresultat		-3 731	91 000
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		70	189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 498	-65 970
Summa finansiella poster		-49 428	-65 781
Resultat efter finansiella poster		-53 159	25 219
Årets resultat		-53 159	25 219

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 193 251	2 258 978
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 193 251	2 258 978
Summa anläggningstillgångar		2 193 251	2 258 978
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10	10
Aktuell skattefordran		1 991	2 381
Övriga fordringar		8 483	8 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	12 745	8 350
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		23 229	19 154
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	330 984	348 579
<i>Summa kassa och bank</i>		330 984	348 579
Summa omsättningstillgångar		354 213	367 733
SUMMA TILLGÅNGAR		2 547 464	2 626 711

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		275 327	275 327
Reservfond		94 710	94 710
Fond för yttre underhåll		16 952	16 952
<i>Summa bundet eget kapital</i>		386 989	386 989
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		5 690	-19 530
Årets resultat		-53 159	25 219
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-47 469	5 690
Summa eget kapital		339 520	392 679
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 077 500	2 112 500
Summa långfristiga skulder		2 077 500	2 112 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	35 000	35 000
Leverantörsskulder		37 865	42 528
Övriga kortfristiga skulder	9	8 501	8 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	49 078	35 503
Summa kortfristiga skulder		130 444	121 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 547 464	2 626 711

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning	11	2 250 000	2 250 000
Summa ställda säkerheter		2 250 000	2 250 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Före räkenskapsåret 2014 tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 (K2) och BFAR 2012:1 (K3). Jämförbarheten med redovisning från räkenskapsår tidigare än 2014 kan därför vara bristande, till exempel i flersöversikten i förvaltningsberättelsen. Bostadsrättsföreningen är enligt årsredovisningslagens definitioner ett mindre företag.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens redovisade värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Infasningen av komponentredovisning har genomförts direkt med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 49 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 2,16% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till fond för yttre underhåll.

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

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

I föregående års årsredovisning redovisades kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning som övriga externa kostnader. I årsredovisningen för 2015 har kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning redovisats som driftskostnader i resultaträkningen, dessutom har 2014 års siffror omklassificerats enligt denna nya klassificering.

NOTER

1 Nettoomsättning	2015	2014
Hyresintäkter övrigt	3 600	3 600
Årsavgifter bostäder	418 068	418 068
Intäkter kabel-TV	12 432	12 432
Summa nettoomsättning	434 100	434 100
2 Driftskostnader	2015	2014
Löpande underhåll	104 500	870
Lokalvård, städning	11 464	11 108
El	10 429	10 601
Uppvärmning	146 786	138 665
Vatten, avlopp	15 839	25 631
Renhållning, sophämtning	20 368	20 171
Kabel-TV, internet	17 867	17 630
Fastighetsförsäkringspremier	3 867	3 825
Fastighetsskatt	18 645	18 255
Förvaltningsavtal	24 328	25 273
Summa drift	374 093	272 029

3 Övriga externa kostnader	2015	2014
----------------------------	------	------

Externt revisionsarvode	1 248	1 223
Övriga förvaltningskostnader	530	4 121
Summa övriga externa kostnader	1 778	5 344

4 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	------------

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2064	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1945	

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående Anskaffningsvärde byggnader	3 049 556	3 049 556
Anskaffningsvärde mark	16 980	16 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 066 536	3 066 536

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-807 558	-741 831
Årets avskrivningar	-65 727	-65 727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-873 285	-807 558

Redovisat värde

2 193 251	2 258 978
------------------	------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	3 481 000	3 481 000
Summa taxeringsvärde	8 881 000	8 881 000

Fastighetsbeteckning	Ängen 12
----------------------	----------

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
--	------------	------------

Förutbetald försäkring	3 941	3 867
Förutbetald kabel-tv	4 547	4 483
Övriga interimfordringar	4 257	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 745	8 350

6 Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
------------------	------------	------------

SEB	56 573	56 573
Transaktionskonto bank	274 412	292 006
Summa kassa och bank	330 984	348 579

**7 Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	275 327	16 952	-19 530	25 219	297 969
Resultatdisposition enligt förenings- stämmen			25 219	-25 219	0
Årets resultat				-53 159	-53 159
Belopp vid årets utgång	275 327	16 952	5 690	-53 159	244 810

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

8 Skulder till kreditinstitut**2015-12-31 2014-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SEB	0,92%	2017-06-28	9 000	391 500	400 500
SEB	0,92%	2017-06-28	0	500 000	500 000
SEB	0,92%	2017-06-28	12 000	570 000	582 000
SEB	3,76%	2018-06-28	14 000	651 000	665 000
			35 000	2 112 500	2 147 500

Nästa års amortering beräknas uppgå till

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

35 000

2 077 500**2 112 500**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,80%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

140 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

1 937 500

9 Övriga kortfristiga skulder**2015-12-31 2014-12-31**

Fond för inre underhåll	8 501	8 501
Utgående värde	8 501	8 501

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	8 501	8 501
Utgående värde	8 501	8 501

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2015-12-31 2014-12-31**

Upplupen el	798	0
Upplupen värme	16 779	0
Upplupet vatten	3 437	3 957
Upplupen sophämtning	1 730	0
Förutbet månavgifter/hyror	26 334	29 943
Upplupna räntekostnader	0	1 603
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 078	35 503

11 Fastighetsinteckning**2015-12-31 2014-12-31**

Uttagna pantbrev i fastighet	2 250 000	2 250 000
Varav obelånade	0	0
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	2 250 000	2 250 000

.....
ort och datum

.....
Anders Oskarsson

.....
Henrik Öhlander

.....
Anders Hjortvall

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
Föreningsvald revisor