

HSB:s Bostadsrättsförening Ängen i Mölndal
Org nr 752000-0444

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kräftan 6 och Vattumannen 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Byggnadsår 1961

Föreningens byggnad består av 178 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 11 st lokaler 44 st garage och 142 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 12 749 kvm.

Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kök
37 st	2 rum och kök
104 st	3 rum och kök
27 st	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 11 miljoner kr för den närmaste 10-årsperioden. AK

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

För underhåll av fastigheterna har föreningen två anställda, en på heltid och en timanställd.

Hans Andersson 100%.

Sam Behjat-Pour Timanställd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under föregående år anordnade vi dels vår uppskattade "Hemliga Resa", som denna gången gick till Marstrand, samt Gårdsfest på höstkanten. Deltagandet till bägge arrangemangen var stort. Utöver dessa träffar inbjöds medlemmarna också till två informationskvällar, fotbollskvällar och pokerkvällar. En Ullaredsresa genomfördes tillsammans med Brf Korndal.

Årets största händelse gällande våra fastigheter var i tvättstugorna där vi uppdaterat samtliga tvättmaskiner till nya modeller. Detta till en kostnad av 500 000 kr. Ett stort arbete har lagts ner i projekteringen av vårt kommande dräneringsarbete, både under och över mark. Vi har anlitat Adwice AB som konsult för denna planering.

Föreningen har haft sin första säsong av odling i de uppställda pallkragarna. Nitton medlemmar har odlat potatis, kryddväxter, jordärtskockor, rabarber, jordgubbar och mycket annat. Vår större fritidslokal har fått nya stapel- och fällbara möbler. Det har även köpts in ny köksutrustning så som glas och porslin.

2015

Styrelsen kommer att inbuda till Informationsträff och därefter extra stämma angående det omfattande dräneringsarbetet. En stor del av året kommer att handla om detta arbete.

Ny belysning kommer nu i vår att installeras i källargångarna, se gärna provet i hus 2A-C.

Vi har beställt en ny energideklaration, vilken borde bli en positiv läsning då vi sedan förra deklARATIONEN sänkt vår energiförbrukning med 25 %.

Föreningens redan goda resultat har med andra ord blivit ännu bättre.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2010-06-02 .

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-23 och i stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar. rik

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 237 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	178
--------------------	-----

Samägare	58
----------	----

HSB Mölndal	1
-------------	---

Under året har 15 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 113 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 445 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har 5 st tvättstugor i källarplan fördelade över fastigheten. Det finns även tillgång till stenmangel. Två fritidslokaler finns att låna, en större lämpad för t.ex middagar och lite större sammankomster samt en lite mindre med projektor och stor duk för tex gemensamma film och tv-kvällar. De används också till andra fritidsaktiviteter för medlemmarna, nu bedrivs bl.a körsång, pilates, dart och ibland pokerspel. I föreningen finns även bastu och vävstuga.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Ängen är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser samt ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Med jämna mellanrum utkommer Nytt i Ängen, detta blad hängs upp i trapphusen och styrelsen försöker också bjuda in till några medlemsträffar om året.

AK

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maria Persson	Ledamot	Ordförande
Hans Sahlqvist	Ledamot	Vice Ordförande
Ingemar Grinneland	Ledamot	
Ulf Nilsson	Ledamot	
Anna-Maria Lejon	Ledamot	Sekreterare
Claes Annerberg	Ledamot	HSB Mölndal
Tomasz Bartczak	Ledamot	
Johan Reinhold	Ledamot	

+1 Jonatan stefan

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Sahlqvist, Ingemar Grinneland, Thomasz Bartczak.
- Föreningens firma tecknas av Ulf Nilsson, Maria Persson, Ingemar Grinneland och Hans Sahlqvist, två i förening.
- Styrelsen har under året 2014 hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 92 250 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Revisor har varit Stefan Johansson och Jarl Axelsson, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Maria Persson och Ingemar Grinneland som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Andreas Hägg (Sammankallande), Sabine Sträng samt Doris Börtz valda av stämman.

AK

Föreningens ekonomi

Brf Ängen är en välmående förening med väl underhållna fastigheter. Vi har en mycket låg belåningsgrad i förhållande till taxeringsvärde samtidigt som vi har låga avgifter.

Årsavgifter

Avgifterna för 2015 kommer att höjas med 4 %.

Årsavgift 2015: 452,6 kr per kvm

Särskild avgift för renovering av stammar och badrum tas ut, 198 kr alt. 213 kr/månad fr o m 2004-01-01.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1217 kr/lgh samt 1% av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 241 246 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för 2015

Budgeten visar på ett resultat på -751 483 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 993 000 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	kr 6 786 975	6 645 174	6 373 239	6 189 450	6 086 314
Resultat efter finansiella poster	kr 902 349	686 851	155 500	16 563	-377 999
Kassalikviditet	% 186	156	148	112	84
Soliditet	% 28,5	24,2	21,6	20,6	20,1
Fond för yttre underhåll	kr 3 535 838	2 465 682	1 771 932	1 337 873	1 807 587
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 452,6	435,1	418,4	410,2	402,1
Lån per kvm bostadsyta	kr 983,2	1 050,7	1 063,2	1 081,0	1 104,1
Genomsnittlig skuldränta	% 2,5	2,8	3,4	3,2	2,0
Fastighetens belåningsgrad	% 8,7	9,3	10,5	10,7	10,9
Taxeringsvärde	tkr 143 462	143 462	129 282	129 282	129 282

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1 _{AK}

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	693 946
Årets resultat	902 349
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 596 295

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 098 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-124 240
att i ny räkning överförs	622 535
	1 596 295

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 786 976	6 556 175
Övriga rörelseintäkter 2, 2		0	89 000
Summa rörelseintäkter		6 786 976	6 645 175
Rörelsekostnader			
Underhåll		-124 240	-79 844
Driftskostnader	3	-3 323 344	-3 547 743
Personalkostnader och arvoden	4	-1 198 923	-1 106 761
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-935 990	-878 002
Summa rörelsekostnader		-5 582 497	-5 612 350
Resultat före finansiella poster		1 204 479	1 032 825
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 245	32 582
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 375	-377 996
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-560
Summa finansiella poster		-302 130	-345 974
Resultat efter finansiella poster		902 349	686 851
Årets resultat		902 349	686 851

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	16 601 062	17 148 959
Inventarier	6	714 667	364 698
		17 315 729	17 513 657
Summa anläggningstillgångar		17 315 729	17 513 657
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	1 765 178	1 723 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	96 267	61 381
		1 861 445	1 785 240
<u>Kassa och bank</u>		1 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		3 361 445	3 285 240
Summa tillgångar		20 677 174	20 798 897

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		759 890	759 890
Fond för yttre underhåll		3 535 838	2 465 682
		<u>4 295 728</u>	<u>3 225 572</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		693 946	1 077 251
Årets vinst		902 349	686 851
		<u>5 892 023</u>	<u>4 989 674</u>
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 534 664	13 395 296
		<u>12 534 664</u>	<u>13 395 296</u>
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	430 316	418 236
Leverantörsskulder		458 451	599 889
Skatteskulder		3 965	0
Övriga kortfristiga skulder	11	727 779	685 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	629 976	710 572
		<u>2 250 487</u>	<u>2 413 927</u>
Summa kortfristiga skulder			
Summa eget kapital och skulder		<u>20 677 174</u>	<u>20 798 897</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		16 169 000	16 169 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga ^{AK}

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bostadsrättsföreningen Ängen årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)
Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1 kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheternas värde utgörs av produktionskostnader (=anskaffningsvärdet). Fr o m 2005 tillämpas rak avskrivning på 75 år.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Om- och tillbyggnader	20-30 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt fastställd budget. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll. ^{AK}

Övriga bokslutskommentarer

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Solidet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft 2 anställda fastighetsskötare. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	5 769 600	5 547 672
Hysesintäkter, lokaler	279 559	280 860
Hysesintäkter; garage och P-platser	356 302	353 219
Badrumsavgift	424 584	424 584
Övriga hyresintäkter	36 931	29 840
Avsättning Inre fond	-80 000	-80 000
Summa	<u>6 786 976</u>	<u>6 556 175</u>

AK

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel och städ	144 066	155 411
Reparationer	482 050	598 000
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	239 128	287 175
-Uppvärmning	910 406	1 034 692
-Vatten	335 726	334 245
-Sophämtning 1,5 år	161 865	73 185
Fastighetsavgift	241 246	240 000
Försäkring	56 243	51 975
Kabel TV	152 479	146 662
Medlemsavgift HSB	52 540	52 540
Förvaltningskostnader administration	262 653	266 550
Övrigt	284 942	307 308
Summa	<u>3 323 344</u>	<u>3 547 743</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Medelantalet anställda		
Män	2	2
	—	—
Totalt	2	2

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av
föreningsstämman.

Förtroendevalda & övriga anställda

Styrelsearvode	76 350	76 350
Revisionsarvode	8 150	8 150
Valberedning	7 750	7 750
Löner och andra ersättningar	682 638	598 782
Uttagsskatt	197 760	188 983
Sociala avgifter	226 275	226 732
Totalt	<u>1 198 923</u>	<u>1 106 747</u> NK

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 104 878	29 110 409
Inköp/Aktiveringar	238 736	994 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 343 614	30 104 878
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 955 919	-12 177 341
Årets avskrivningar	-786 633	-778 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 742 552	-12 955 919
Utgående restvärde enligt plan	<u>16 601 062</u>	<u>17 148 959</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	1 490 900	1 490 900
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 473 000	92 473 000
Taxeringsvärde mark	50 989 000	50 989 000
	<u>143 462 000</u>	<u>143 462 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	91 000 000	91 000 000
Lokaler	1 473 000	1 473 000

Not 6 Inventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	889 623	678 241
-Inköp	499 326	211 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 388 949	889 623
Ingående ackumulerade avskrivningar	-524 925	-425 501
-Avskrivningar	-149 357	-99 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-674 282	-524 925
Utgående restvärde enligt plan	<u>714 667</u>	<u>364 698</u>

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 741 143	1 531 013
Skattefordran	0	162 991
Avräkning skatter och avgifter	23 847	29 667
Övrigt	188	188
	1 765 178	1 723 859

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	56 969	54 256
Förutbetalt Comhem	34 585	0
Upplupna ränteintäkter	0	7 125
Övriga poster	4 713	0
Summa	<u>96 267</u>	<u>61 381</u>

RK

Not 9 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2012-12-31	759 890	1 771 932	1 615 501	155 500
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	845 000	-845 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-151 250	151 250	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	155 500	-155 500
Årets resultat	-	-	-	686 851
Eget kapital 2013-12-31	759 890	2 465 682	1 077 251	686 851
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	1 150 000	-1 150 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-79 844	79 844	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	686 851	-686 851
Årets resultat	-	-	-	902 349
Eget kapital 2014-12-31	759 890	3 535 838	693 946	902 349

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta bunden t.o.m.</u>	<u>Amorterat under året</u>	<u>Lånebelopp 2014-12-31</u>
Stadshypotek AB	2,02	Rörligt	523 392	2 878 608
Stadshypotek AB	2,23	Rörligt	313 080	1 721 892
Stadshypotek AB	2,02	Rörligt		3 544 564
Stadshypotek AB	1,72	2016-09-01	12 080	4 819 916
Totalt			<u>848 552</u>	<u>12 964 980</u>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 430 316 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 10 813 400 kr senare än 5 år efter balansdagen.

De två översta lånen avser badrumslån som kommer att vara slutamorterade år 2025. ^{AK}

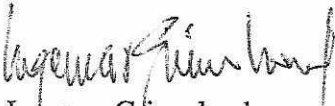
Not 11 Övriga kortfristiga skulder

Inre fond	618 989
Övrigt	108 790
Summa	<u>727 779</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntor	29 104	41 725
Arvode till styrelse och revisor	92 250	92 250
Arbetsgivaravgift	36 352	27 600
Revisionsarvoden	13 300	13 100
Fjärrvärme	131 473	122 705
Upplupna semesterlöner	27 856	27 143
Förutbetalda hyror och avgifter	254 945	250 224
Förvaltningskostnader	15 200	12 956
Sophantering	0	4 254
Elkostnader	23 224	27 499
Vatten	2 035	86 838
Övriga poster	4 237	4 278
Summa	<u>629 976</u>	<u>710 572</u>

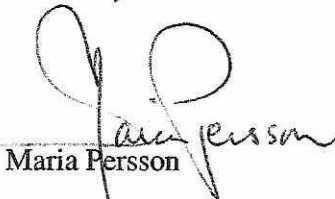
Mölndal 2015-03-25


Ingemar Grinneland


Claes Annerberg


Ulf Nilsson


Johan Reinhold


Maria Persson


Hans Sahlqvist

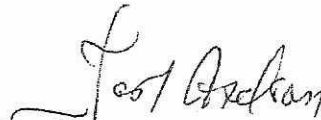

Thomas Bartczak


Anna-Maria Lejon

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-01.

BoRevision AB


Arthur Kozak
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jarl Axelsson
Av föreningen vald revisor