



ÅRSREDOVISNING 2015

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSLYCKAN I SKARA

Organisationsnummer 716449-4564



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ängslyckan i Skara

Org nr 716449-4564

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 – 2015-12-31

Föreningens 25:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar för HSB Bostadsrättsföreningar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2009.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastigheter Alsikeklövern 2, Harklövern 1 och Gullklövern 2-3 är belägna på adresserna Ängsstigen 1-9 i Skara. Husen färdigställdes år 1992 och den totala bostadsytan uppgår till 5 100 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1 r o k	4 st
2 r o k	10 st
3 r o k	24 st
4 r o k	20 st
Totalt	58 st

I föreningen finns även 33 st carports och 40 st bilplatser.

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen underhållit ventilationsanläggningarna samt fått byta ut en tvättmaskin.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningens underhållsplan har uppdaterats och den närmaste 5-års perioden finns det exempelvis med utbyten av lägenhetsaggregat samt utvändiga målningsarbeten.

Ekonomi

Avgifterna har inte höjts sedan 2009 och den genomsnittliga årsavgiften är fortfarande 756 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 282 648 kr. I syfte att begränsa riskerna så har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
- Billinge Energi avseende fastighetsel
- Comhem avseende TV
- Anticimex avseende fuktskadekontroller
- G4S avseende parkeringsövervakning



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar varav 66 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 8 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 28 april 2015.

Styrelsen samt suppleanter

Anders Olsson	ordförande
Per Hermansson	vice ordförande
Malin Johansson	sekreterare
Lena Persson	ledamot
Helena Nielsen	ledamot
Sara Karlsson	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Anders Olsson och Per Hermansson. Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anders Olsson, Per Hermansson, Malin Johansson och Mikael Nyström, två i förening.

Vicevärd

Anders Olsson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor är BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. Platsen som boenderevisor innehas av Benny Handfast.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Per Hermansson med Anders Olsson som ersättare.

Valberedning

Paul Nielsen sitter i föreningens valberedning.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har Per Hermansson varit och brandskyddsansvarig Anders Olsson.

Studie- och fritidsverksamhet

Malin Johansson har varit ansvarig för studier och fritidsverksamhet.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	3 943	3 905	3 939	3 970	3 994
Resultat efter finansiella poster tkr	826	632	466	321	-344
Avgifts- och hyresbortfall %	1,0 %	1,0 %	1,7 %	1,0 %	0,4 %
Bankskuld tkr	29 283	29 883	30 468	30 839	31 646
Räntekostnader kr/m2	148	185	218	240	238
Drifts-/personalkostnader kr/m2	371	373	362	414	380
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	756	756	756	756	756
Fond för yttre underhåll tkr	2 618	1 739	1 323	928	1 430
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	94	98	137	98	98

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Då året visat ett större överskott så föreslår styrelsen en extra avsättning till den yttre underhållsfonden med 400 000 kronor.

Disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	679 643
Årets resultat	825 877
Reservering till fond för yttre underhåll	- 479 400
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>68 822</u>
	1 094 942

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	400 000
Att balansera i ny räkning	<u>694 942</u>
	1 094 942

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	3 017 978
--	-----------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4564

HSB Brf Ängslyckan i Skara

Resultaträkning

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 943 200	3 905 078
Summa intäkter		3 943 200	3 905 078
Driftskostnader	Not 2	-1 808 521	-1 842 999
Underhållskostnader	Not 3	-68 822	-31 363
Personalkostnader	Not 4	-82 470	-60 833
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-416 206	-416 206
Summa rörelsekostnader		-2 376 019	-2 351 401
Rörelseresultat		1 567 181	1 553 677
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	12 814	23 768
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-754 118	-945 601
Summa finansiella poster		-741 304	-921 833
Årets resultat		825 877	631 844

Tillägg till resultaträkningen:

Förslag till resultatdisposition

Avsättning underhållsfond	-479 400	-500 000
Disposition underhållsfond	68 822	31 363
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-410 578	-468 637
Resultat efter fondförändring	415 299	163 207



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4564

HSB Brf Ängslyckan i Skara

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 32 600 435 33 016 641

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa anläggningstillgångar

32 600 935 33 017 141

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Not 10 1 165 073 1 241 648

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 427 62 945

1 233 500 1 304 593

Kortfristiga placeringar

Not 11 2 500 000 1 850 000

Summa omsättningstillgångar

3 733 500 3 154 593

Summa tillgångar

36 334 435 36 171 734



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4564

HSB Brf Ängslyckan i Skara

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

2 612 465

2 612 465

2 617 978

1 738 763

5 230 443

4 351 228

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

269 065

516 436

825 877

631 844

1 094 942

1 148 281

Summa eget kapital

6 325 385

5 499 509

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

28 665 916

29 282 664

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

616 732

600 200

Leverantörsskulder

101 300

233 587

Skatteskulder

6 019

5 884

Övriga skulder

Not 15

129 559

113 901

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

489 523

435 989

1 343 134

1 389 561

Summa skulder

30 009 050

30 672 225

Summa Eget kapital och skulder

36 334 435

36 171 734

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

54 978 000

54 978 000

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld till HSB Nordvästra Götaland

39 875

119 625



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4564

HSB Brf Ängslyckan i Skara

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 75 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4564

HSB Brf Ängslyckan i Skara

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 824 856	3 824 856
	Hyrer	149 161	148 635
	Bortfall årsavgifter	0	-37 910
	Bortfall hyror	-10 907	-10 981
	Övriga intäkter	89	477
	Bruttoomsättning	3 963 199	3 925 077
	Avsatt till inre fond	-19 999	-19 999
		3 943 200	3 905 078
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	438 762	435 441
	TV/kostnader	54 860	54 216
	Reparationer	110 411	211 784
	El	79 662	97 802
	Uppvärmning	381 716	356 634
	Vatten	193 685	183 028
	Sophämtning	105 264	105 888
	Fastighetsavgift	72 094	70 586
	Medlemsavgifter	24 479	24 371
	Fastighetsförsäkringspremier	52 826	50 792
	Förvaltningsarvoden	99 775	96 197
	Föreningsavgäld	79 750	79 750
	Övriga driftskostnader	39 410	61 236
	Övriga kostnader	75 827	15 274
		1 808 521	1 842 999
Not 3	Underhållskostnader		
	Utbyte tvättutrustning	32 200	31 363
	Ventilationsarbeten	36 622	0
		68 822	31 363
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	23 688	19 769
	Vicevärdsarvode	36 840	26 520
	Revisorsarvode	2 225	0
	Sociala kostnader	19 717	14 544
		82 470	60 833
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	416 206	416 206
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 194	2 488
	Ränteintäkter skattekonto	0	136
	Övriga ränteintäkter	11 620	21 144
		12 814	23 768
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	754 118	945 601



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4564

HSB Brf Ängslyckan i Skara

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2090
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1992

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2015-12-31
Ursprunglig byggnad	55 948 840	-24 317 199	-416 206	1991-2090	31 215 435
Mark	1 385 000				1 385 000
	57 333 840	-24 317 199	-416 206		32 600 435

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	55 948 840	55 948 840
Anskaffningsvärde mark	1 385 000	1 385 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 333 840	57 333 840

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 226 783	-2 810 577
Årets avskrivningar	-416 206	-416 206
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 642 989	-3 226 783

Akkumulerade nedskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-21 090 416	-21 090 416
--------------------------------------	-------------	-------------

Bokfört värde

32 600 435 33 016 641

Taxeringsvärde för Alsikeklövern 2 m.fl.

Byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
Mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde totalt	31 600 000	31 600 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	-----	-----

Not 10 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 113 738	1 183 332
Skattekonto	2 690	2 694
Samfälligheten Vitklövern, andel i balanserat resultat	48 645	55 622
	1 165 073	1 241 648

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2015-10-01	2016-01-01	3 mån	0,44%	2 500 000
					2 500 000

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 612 465	0	1 738 763	516 436	631 844
Resultatdisposition			879 215	-247 371	-631 844
Årets resultat					825 877
Belopp vid årets slut	2 612 465	0	2 617 978	269 066	825 877



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4564

HSB Brf Ängslyckan i Skara

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	11094368	3,43%	2018-04-09	8 233 412	54 183
SBAB	11094376	1,14%	2016-01-14	3 357 412	54 183
SBAB	11094384	3,83%	2016-08-22	8 233 412	54 183
SBAB	11094406	1,13%	2016-05-30	8 233 412	54 183
HSB Nordvästra Gö	10002	0,00%		1 225 000	400 000
				29 282 648	616 732

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

28 665 916

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

26 198 988

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

616 732

600 200

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	5 354	3 236
Arbetsgivaravgifter	5 830	3 318
Inre fond	118 376	107 347
	129 560	113 901

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

314 390

339 223

Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

175 133

96 766

489 523

435 989

Skara 14/3 2016

Anders Olsson

Sasa Karlsson

Helena Nielsen

Lena Persson

Malin Johansson

Per Hermansson

Vår revisionsberättelse har 8/4 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning

Benny Handfast
Av föreningen vald revisor

Markus Gustavsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängslyckan i Skara

Organisationsnummer 716449-4564

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängslyckan i Skara 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ängslyckan i Skara för 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skara 8/4 2016

Benny Handfast

Benny Handfast
Av föreningen vald revisor

Markus Gustavsson

Markus Gustavsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor