



ÅRSREDOVISNING 2014

HSB BRF ÄNGSGÅRDEN



HSB – där möjligheterna bor

HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bostadsparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB

Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel. Genom tidningen ”Hemma i HSB” får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de viktigaste boendefrågorna.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under

året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Den som innehar en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida www.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Svärdet 2, byggdes år 1956 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i HSB Försäkring AB.
I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts **2014-09-27**

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m2
1	12	391,5
2	20	1185
Totalt	32	1576,5

Av föreningens bostadsrätter har under året 5 stycken överlåtits.

Lokaler, hyresrätter	1
Parkeringsplatser	30

4 av parkeringsplatserna hyrs ut till utomstående.



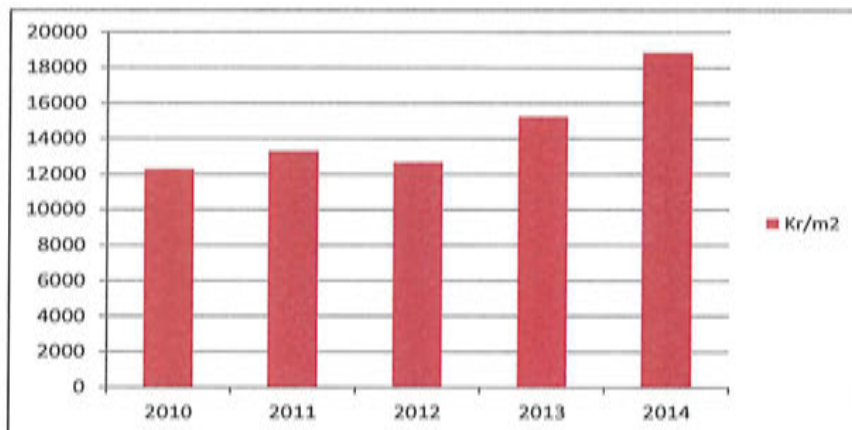
HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-05-22. På stämman deltog 10 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 42 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelse

Ebbe Isaksson	Ordförande
Josefine Thorberg	Sekreterare
Leif Malmqvist	Ledamot
Inge Sjöblom	Ledamot
Stefan Nilsson	Ledamot
Li Bäck	Ledamot
Oskar Emt	Ledamot
Roland Engström	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Eva Malmqvist	Valberedningen sammankallande
Ulla Bigren	Valberedningen

Mandat tiden för: Josefine Thorberg, Inge Sjöholm, Leif Malmqvist, Stefan Nilsson och Ebbe Isaksson utgår 2014.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 st protokollförda sammanträden.



HSB - där möjligheterna bor

HSB:s Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

Revisor

Revisor har varit Anders Pettersson samt BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant på HSB Södertälje föreningsstämma var Ebbe Isaksson och Inge Sjöblom

Vicevärd

Bo Andersson

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Entreprenör	Uppdrag
HSB Service	Fastighetsskötsel
HSB Södertälje	Administrativ förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
KONE	Besiktning av hiss
Bo Andersson	Trappstädning

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar § 32. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 112 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2014 innebar 445 kronor per pantnotering.



HSB – där möjligheterna bor

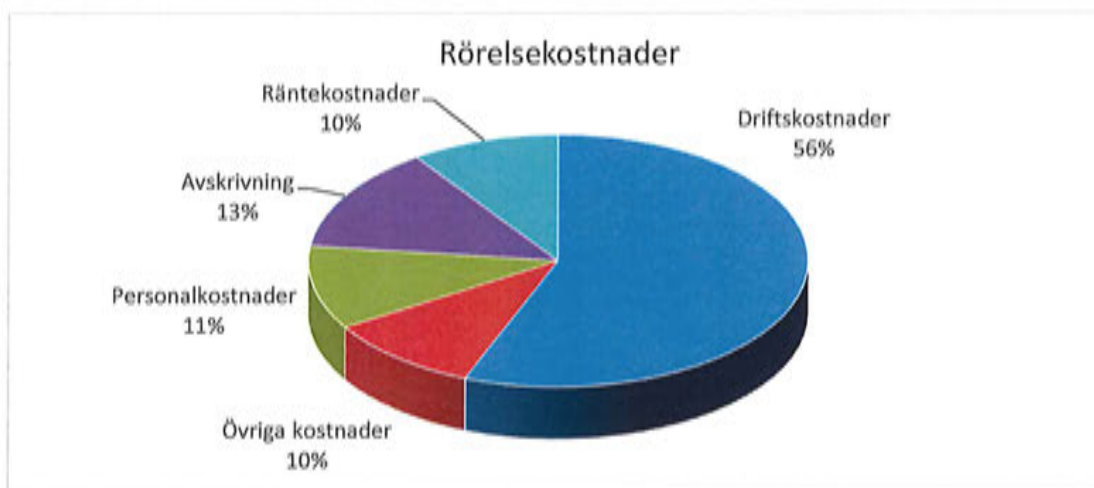
HSB:s Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

Ekonomi

Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen.



Resultat och omsättning

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 321 242	1 290 452	1 259 632	1 245 691	1 220 936
Årets resultat	164 843	61 548	89 199	168 958	121 512
Resultat efter fondjustering	72 843	13 081	36 799	40 958	47 323

Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
Månadsavgift i kr/m ²	775	756	741	741	730
Belåningsgrad i lån/m ²	2 429	2 517	2 733	2 822	2 911
Snittränta lån vid årets slut	2,48	3,02	3,14	3,58	3,57
Likviditet i %	127	81	120	128	92
Soliditet i %	37	34	18	18	17
Avsättning och avskrivning/m ²	157	141	133	148	145

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

Avsättning&avskr./m² = Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m².

Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera

mellan t ex 100 och 250 kr/m² och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt, eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

Energi

Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolym det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder.

Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

	2014	2013	2012	2011	2010
Energivolym i kWh/m ² för brf	157	163	180	180	173

Väsentliga händelser under året

Asfalten runt brunnarna på parkeringen har höjts.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20- årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Arsavgifter och hyror

Avgifterna höjdes med 2,5 % under 2014. Årsavgifterna är i snitt 775 kr/m² och år. Hyror på p-platser och carport var oförändrade.

Nya redovisningsregler 2014

2014 har en ny normgivning trätt i kraft för årsredovisning i svenska företag, de s k K-regelverken. Reglerna medför att bostadsrättsföreningar kan välja mellan två regelverk. Oberoende av regelverk kommer inte progressiva avskrivningar att tillåtas.

Huvudregeln K3 påminner i många avseenden om den tidigare normgivningen. Byggnaden delas dock upp i komponenter som skrivs av på olika nyttjandeperioder. Framtida åtgärder på byggnaden kommer i större utsträckning än tidigare att redovisas som investeringar och skrivas av under nyttjandeperioden och inte direkt påverka resultatet.

Styrelsen har i samråd med HSB valt att följa ovan nämnda huvudregel och resultateffekten av bytet är endast marginellt.

Förväntad framtida utveckling

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Budget för 2015

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och avsättning till yttre fond på 20 800 kronor. Årsavgifterna höjs med 2,8 % 2015.



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2014-12-31	2013-12-31
Likvida medel vid årets början	270 648	457 666
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	1 321 242	1 290 452
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	804	563
Minskning av fordringar	20 906	0
Summa årets flöde in	1 342 952	1 291 015
Pengar ut		
Driftskostnader	-648 641	-710 099
Övriga externa kostnader	-117 502	-119 915
Underhåll enligt plan	0	-56 533
Personalkostnader	-123 938	-101 388
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-111 690	-123 569
Ökning av fordringar	0	-3 958
Minskning av korta skulder	-10 531	-22 572
Amortering av lån	-140 000	-340 000
Summa årets utflöde	-1 152 301	-1 478 033
Summan av kassaflödet	190 650	-187 018
Likvida medel vid årets slut	461 298	270 648

Ca

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 1 149 122 kr varav 164 843 kr är årets resultat.

	2014
Balanserat ingående resultat	984 279
Årets resultat	164 843
Summa resultatdisposition	1 149 122

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2014 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag.	92 000
Balanserat utgående resultat	1 057 122
Summa resultatdisposition	1 149 122

Föreningens fond för yttre underhåll samt balanserat resultat skulle därmed förändras enligt följande med hänsyn till styrelsens förslag:

Ingående saldo fond för yttre underhåll	1 033 562
Uttag för årets underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	92 000
Behållning yttre fond	1 125 562

Balanserat ingående resultat	984 279
Årets resultat efter fondjustering	72 843
Balanserat utgående resultat	1 057 122

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2013 års siffror är fastställda av föreningsstämman.



HSB - där möjligheterna bor

HSB:s Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 321 067	1 290 058
Övriga rörelseintäkter		175	394
Summa rörelseintäkter		1 321 242	1 290 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-648 641	-710 099
Övriga externa kostnader	3	-117 502	-119 915
Underhåll enligt plan	4	0	-56 533
Personalkostnader	5	-123 938	-101 388
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-155 433	-117 964
Summa rörelsekostnader		-1 045 513	-1 105 899
Rörelseresultat		275 728	184 554
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		804	563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 690	-123 569
Summa finansiella poster		-110 886	-123 006
Resultat efter finansiella poster		164 843	61 548
Årets resultat		164 843	61 548

Tilläggsupplysning

Årets resultat	164 843	61 548
Reservering till fond yttre underhåll	-92 000	-105 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	56 533
Överskott	72 843	13 081

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 941 607	6 097 040
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 941 607	6 097 040
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 942 107	6 097 540
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	75
Övriga fordringar		21 834	21 910
Avräkningskonto HSB		461 298	270 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	15 741	36 556
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		498 933	329 188
Summa omsättningstillgångar		498 933	329 188
SUMMA TILLGÅNGAR		6 441 040	6 426 728



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 890	45 890
Upplåtelseavgifter		128 305	128 305
Fond för yttre underhåll		1 033 562	985 095
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 207 757	1 159 290
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		984 279	971 199
Årets resultat		164 843	61 548
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 149 122	1 032 746
Summa eget kapital		2 356 879	2 192 036
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 690 000	3 830 000
Summa långfristiga skulder		3 690 000	3 830 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	140 000	140 000
Leverantörsskulder		88 238	112 044
Övriga skulder	12	24 544	25 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	141 379	127 330
Summa kortfristiga skulder		394 161	404 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 441 040	6 426 728

Ställda panter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckning	5 995 000	5 995 000
----------------------	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Ca

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Årets avskrivningar på byggnadens olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,76%. Markanläggningar skrivs av linjärt med 10%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

NOTER

1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter	1 222 548	1 192 740
Hyrer	99 860	99 924
Hyresbortfall	-1 351	-2 613
Öresavrundning	10	7
Summa nettoomsättning	1 321 067	1 290 058

2 Driftskostnader	2014	2013
Reparation, förbrukningsmaterial mm	19	8 056
Löpande underhåll	69 540	41 535
El-avgifter	28 728	29 265
Uppvärmningsavgifter	225 774	239 611
Vatten och avlopp	93 510	97 515
Sophämtning	40 584	38 568
Övrig renhållning	27 571	51 359
Försäkringar	21 140	17 812
Kabel-tv och bredband	38 332	37 512
Fastighetsskötsel	56 618	62 463
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	40 200	39 980
Övriga driftskostnader	6 625	46 423
Summa driftskostnader	648 641	710 099
3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Soliditetsupplysningar	1 000	1 750
Porto och frakt/mottagningsavgifter	2 926	2 816
Revision och granskning	8 525	7 625
Konferenser, utbildningar	1 200	6 000
Fritidsverksamhet	0	258
Förv.arvode administration	84 940	82 572
Kopieringskostnader	0	34
Konsultarvoden	3 411	3 361
Föreningsavgifter	14 600	14 600
Övriga kostnader	900	900
Summa övriga externa kostnader	117 502	119 915
4 Underhåll enligt plan	2014	2013
Periodiskt underhåll byggnad	0	56 533
Summa underhåll enligt plan	0	56 533

5 Personalkostnader	2014	2013
Arvode styrelse	50 530	34 257
Arvode vicevärd	33 000	39 000
Arvode föreningsvald revisor	2 750	2 350
Övriga arvoden	6 986	0
Kostnadsersättning	0	500
Sociala avgifter	23 924	21 289
Övriga personalkostnader	6 748	3 992
Summa personalkostnader	123 938	101 388

6 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärdet utgörs av produktionsutgifter samt tillkommande utgifter för investeringar efter uppförandetidpunkten.		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2075	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1956	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 342 492	8 342 492
Ingående anskaffningsvärde mark	44 730	44 730
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	86 800	86 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 474 022	8 474 022
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 376 982	-2 259 018
Årets avskrivningar	-155 433	-117 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 532 415	-2 376 982
Utgående redovisat värde	5 941 607	6 097 040
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	93 000	93 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 336 000	4 336 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	33 000	33 000
Fastighetsbeteckning	Svärdet 2	

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2014-12-31	2013-12-31
--	------------	------------

Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
--	------------	------------

Förutbetalda kostnader		
Anticimex	4 429	4 218
Jonssons fastighetsjour	1 615	1 615
ComHem	9 697	9 583
Folksam	0	21 140
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 741	36 556

9 Förändring i eget kapital						
-----------------------------	--	--	--	--	--	--

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 890	128 305	985 095	971 199	61 548	2 192 036
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				61 548	-61 548	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			105 000	-105 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-56 533	56 533		0
Årets resultat					164 843	164 843
Belopp vid årets utgång	45 890	128 305	1 033 562	984 279	164 843	2 356 879

10 Övriga skulder till kreditinstitut				2014-12-31	2013-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea Hypotek	2,48	rörlig	40 000	280 000	320 000
Nordea Hypotek	2,48	rörlig	30 000	1 050 000	1 080 000
Nordea Hypotek	2,48	rörlig	0	1 000 000	1 000 000
Nordea Hypotek	2,48	rörlig	20 000	700 000	720 000
Nordea Hypotek	2,48	rörlig	50 000	800 000	850 000
			140 000	3 830 000	3 970 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till				-140 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 690 000	
Genomsnittsränta vid årets utgång				2,48	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				560 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				3 130 000	
11 Övriga skulder till kreditinstitut				2014-12-31	2013-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				140 000	140 000
Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut				140 000	140 000
12 Övriga skulder				2014-12-31	2013-12-31
Moms fastighet				2 376	2 893
Preliminär skatt personal				10 875	11 161
Avräkning sociala avgifter				9 252	9 223
Fond för inre underhåll				2 041	2 041
Summa övriga kortfristiga skulder				24 544	25 318
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll					
Belopp vid årets ingång				2 041	2 195
Uttag under året				0	-154
Utgående värde				2 041	2 041



13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvoden löner soc avg	7 351	7 097
Förutbetalda hyror/avgifter	115 890	100 372
Upplupna räntekostnader	10 138	12 461
Upplupna kostnader Borevision	8 000	7 400
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 379	127 330

Södertälje den 9/4-15


Ebbe Isaksson


Josefine Thorberg


Inge Sjöblom


Stefan Nilsson


Leif Malmqvist


Li Bäck


Oskar Emt
Oskar


Roland Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3-2015


Anders Pettersson
Av föreningen vald revisor

13/4 2015

Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängsgården, org.nr. 715600-1435

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Topasen 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB 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 den 31 december 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ängsgården 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

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 ersättningskyldig 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.

Södertälje den 31/3 2015

13/4 2015



Anders Pettersson

Av föreningen vald
revisor



Hans Kypengren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

AVSKRIVNINGAR

Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

LIKVIDITET

Är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

SKULDER

Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem och Nykvarn. Tjänsteutbudet innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänsteutbudet.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, HSB-ledamoten och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB SÖDERTÄLJE

Järnagatan 6, 151 22 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor