



ÅRSREDOVISNING 2015

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 Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i egen fastighet 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 på Viksängsvägen 1 i Södertälje.
Fastigheten byggdes år 1956.

Fastigheten är under 2015 fullvärdeförsäkrad i Folksam.
I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2015-09-07

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 4 stycken överlåtits.

Lokaler, hyresrätter 1
Parkeringsplatser 30
2 av parkeringsplatserna hyrs ut till utomstående.

02



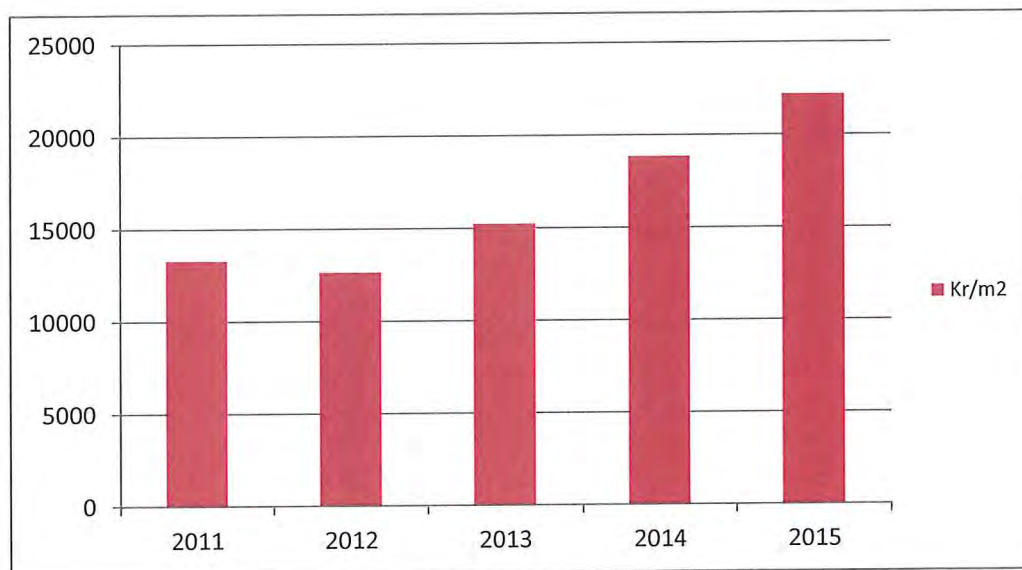
HSB – där möjligheterna bor

HSB 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 hölls 2015-05-20. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. En extra föreningsstämma hölls 2015-12-14 där 16 röstberättigade medlemmar deltog. Vid den extra stämman antogs nya stadgar för föreningen. Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelse

Anna-Carin Svensson	Ordförande fr.o.m 2015-12-15
Josefine Thorberg	Sekreterare
Leif Malmqvist	Ledamot
Stefan Nilsson	Ledamot
Oskar Emt	Ledamot
Inger Hellström	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är Anna-Carin Svensson, Oskar Emt, Stefan Nilsson och Josefine Thorberg.

Vid ordinarie föreningsstämman 2015-05-20 avgick ledamöterna Inge Sjöblom, Li Bäck och Roland Engström samt revisor Anders Pettersson. Eva Malmqvist avgick från uppdraget som valberedningens sammankallande och Ulla Bigren som valberedning.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

Vid en extra föreningsstämma 2015-12-14 avsade sig ordförande Ebbe Isaksson sitt styrelseuppdrag. Ulla Bigren återvaldes som valberedning tillsammans med Annika Hegvall och Robil Acar ersatte Eva Malmqvist i rollen som revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Robin Acar samt Borevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Tidigare revisor Eva Malmqvist valde att säga upp sig 2015-11-02.

Valberedning

Valberedningen består av Ulla Bigren och Annika Hegvall

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant på HSB Södertälje föreningsstämma var Ebbe Isaksson.

Vicevärd

Bo Andersson

Förvaltning

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

Entreprenör

HSB Service
HSB Södertälje
Com Hem
KONE
Jonssons fastighetsjour
Folksam
Berendsens Textil
Anticimex

Uppdrag

Fastighetsskötsel
Administrativ förvaltning
Kabel-TV
Besiktning av hiss
Fastighetsjour
Fastighetsförsäkring
Entrémattor
Skadedjursbekämpning

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och pantantering 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 1 113 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2015 innebar 445 kronor per pantnotering.

02



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

Ekonomi

Kostnadsfördelning

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



Resultat och omsättning

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 354 725	1 321 242	1 290 452	1 259 632	1 245 691
Årets resultat	1 008	164 843	61 548	89 199	168 958
Resultat efter fondjustering	101 184	72 843	13 081	36 799	40 958

Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Månadsavgift i kr/m ²	797	775	756	741	741
Belåningsgrad i lån/m ²	2 357	2 429	2 517	2 733	2 822
Snittränta lån vid årets slut	1,20	2,48	3,02	3,14	3,58
Likviditet i %	126	127	81	120	128
Soliditet i %	37	37	34	18	18
Avsättning och avskrivning/m ²	170	157	141	133	148

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.



Energi

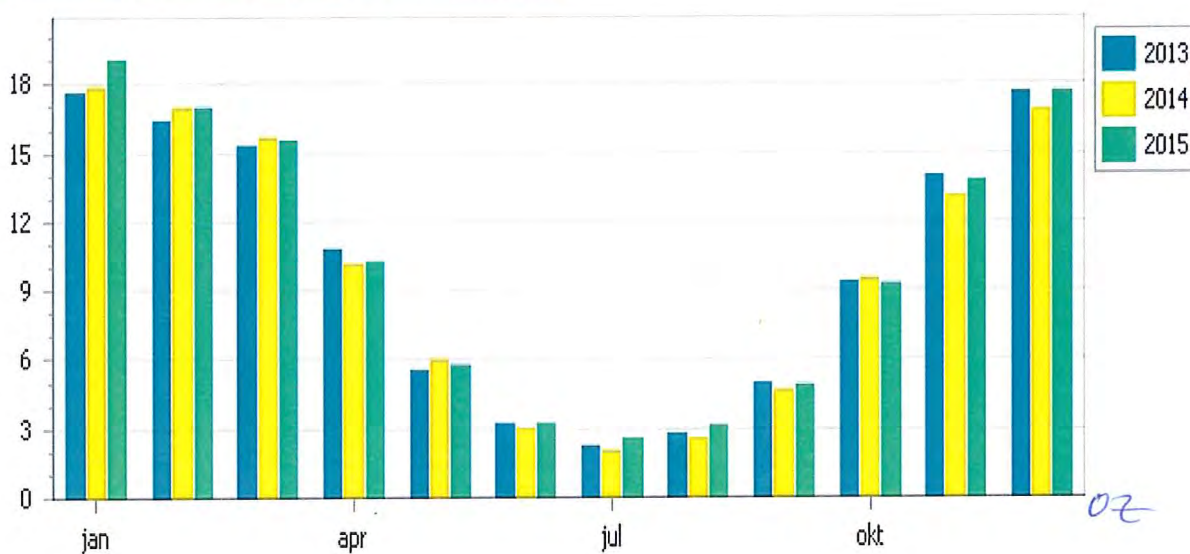
Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

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.

	2015	2014	2013
Energivolym i kWh/m ² för brf	121	118	119

Fjärrvärme (kWh/m² uppvärmd), normalårskorrigerat





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

Väsentliga händelser under året

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. Samtliga radiatorventiler i fastigheten byttes ut.

Årsavgifter och hyror

Avgifterna höjdes med 2,8 % under 2015. Årsavgifterna är i snitt 797 kr/m² och år. Hyror på p-platser och carport var oförändrade.

Normalstadgar 2011 antogs vid två på varandra följande föreningsstämmor; ordinarie föreningsstämma 2015-05-20 och vid extrastämma 2015-12-14.

I december 2015 valde styrelsen att byta försäkringsbolag till Protector Försäkring. Avtal med Protector fr.o.m 2016-01-01.

Förväntad framtida utveckling

Planerat underhåll enligt underhållsplan. Fasad- och balkongrenovering kommer att genomföras under 2016.

Budget för 2016

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och avsättning till yttre fond på 6 800 kronor. Årsavgifterna höjs med 2,5 % 2016. *07*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2015-12-31	2014-12-31
Likvida medel vid årets början	461 298	270 648
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	1 354 725	1 321 242
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	546	804
Minskning av fordringar	2 507	20 906
Summa årets flöde in	1 357 777	1 342 952
Pengar ut		
Driftskostnader	-626 061	-648 641
Övriga externa kostnader	-127 511	-117 502
Underhåll enligt plan	-212 176	0
Personalkostnader	-158 532	-123 938
Köp av anläggningstillgångar	-32 593	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-74 549	-111 690
Minskning av korta skulder/ökning av fordringar	17 574	-10 531
Amortering av lån	-132 500	-140 000
Summa årets utflöde	-1 346 348	-1 152 301
Summan av kassaflödet	11 429	190 650
Likvida medel vid årets slut	472 727	461 298

07



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 1 058 130 kr varav 1 008 kr är årets resultat.

	2015
Balanserat ingående resultat	1 057 122
Årets resultat	1 008
Summa resultatdisposition	<u>1 058 130</u>

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2015 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-212 176
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag.	112 000
Balanserat utgående resultat	<u>1 158 306</u>
Summa resultatdisposition	<u>1 058 130</u>

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

Ingående saldo fond för yttre underhåll	1 125 562
Uttag för årets underhåll	-212 176
Avsättning till fond för yttre underhåll	<u>112 000</u>
Behållning yttre fond	<u>1 025 386</u>

Balanserat ingående resultat	1 057 122
Årets resultat efter fondjustering	<u>101 184</u>
Balanserat utgående resultat	<u>1 158 306</u>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2014 års siffror är fastställda av föreningsstämman. *oe*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 353 845	1 321 067
Övriga rörelseintäkter		880	175
Summa rörelseintäkter		1 354 725	1 321 242
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-626 061	-648 641
Övriga externa kostnader	3	-127 511	-117 502
Underhåll enligt plan	4	-212 176	0
Personalkostnader	5	-158 532	-123 938
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-155 433	-155 433
Summa rörelsekostnader		-1 279 713	-1 045 513
Rörelseresultat		75 011	275 728
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		546	804
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 549	-111 690
Summa finansiella poster		-74 003	-110 886
Resultat efter finansiella poster		1 008	164 843
Årets resultat		1 008	164 843

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 008	164 843
Reservering till fond yttre underhåll	-112 000	-92 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	212 176	0
Överskott	101 184	72 843

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

02



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 786 174	5 941 607
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella an	7	32 593	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 818 767	5 941 607
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 819 267	5 942 107
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		180	60
Övriga fordringar		18 764	21 834
Avräkningskonto HSB		472 727	461 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	16 184	15 741
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		507 855	498 933
Summa omsättningstillgångar		507 855	498 933
SUMMA TILLGÅNGAR		6 327 122	6 441 040 <i>02</i>



HSB – där möjligheterna bör

HSB Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 890	45 890
Upplåtelseavgifter		128 305	128 305
Fond för yttre underhåll		1 125 562	1 033 562
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 299 757	1 207 757
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 057 122	984 279
Årets resultat		1 008	164 843
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 058 130	1 149 122
Summa eget kapital		2 357 887	2 356 879
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 567 500	3 690 000
Summa långfristiga skulder		3 567 500	3 690 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	150 000	140 000
Leverantörsskulder		104 541	88 238
Övriga skulder	13	32 842	24 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	114 352	141 379
Summa kortfristiga skulder		401 735	394 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 327 122	6 441 040

Ställda panter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckning	5 995 000	5 995 000
Summa ställda säkerheter	5 995 000	5 995 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

02

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3)

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	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 256 784	1 222 548
Hyrer lokaler, garage och bilplatser	99 168	99 860
Hysesbortfall p-platser	-2 113	-1 351
Öresavrundning	6	10
Summa nettoomsättning	1 353 845	1 321 067

07



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ängsgården i Södertälje

Orgnr 715600-1435

2 Driftskostnader	2015	2014
Reparation, förbrukningsmaterial mm	404	19
Löpande underhåll	44 956	69 540
El-avgifter	26 565	28 728
Uppvärmningsavgifter	231 326	225 774
Vatten och avlopp	89 783	93 510
Sophämtning	41 668	40 584
Övrig renhållning	43 541	27 571
Försäkringar	22 197	21 140
Kabel-tv och bredband	38 788	38 332
Fastighetsskötsel	41 017	56 618
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	41 036	40 200
Övriga driftskostnader	4 781	6 625
Summa driftskostnader	626 061	648 641
3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Soliditetsupplysningar	1 000	1 000
Kontorsmateriel/trycksaker	1 308	0
Porto och frakt/mottagningsavgifter	2 926	2 926
Revision och granskning	8 588	8 525
Konferenser, utbildningar	3 300	1 200
Fritidsverksamhet	633	0
Förv.arvode administration	88 456	84 940
Konsultarvoden	5 801	3 411
Föreningsavgifter	14 600	14 600
Bolagsverket	900	900
Summa övriga externa kostnader	127 511	117 502
4 Underhåll enligt plan	2015	2014
Periodiskt underhåll byggnad	212 176	0
Summa underhåll enligt plan	212 176	0

5 Personalkostnader	2015	2014
Löner för anställda	18 000	6 000
Arvode styrelse	63 303	50 530
Arvode vicevärd	36 000	33 000
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 750
Övriga arvoden	0	986
Kostnadsersättningar	500	0
Sociala avgifter	37 650	23 924
Övriga personalkostnader	1 078	6 748
Summa personalkostnader	158 532	123 938
Föreningen har i år, liksom föregående år, en anställd.		
Medelantalet anställda (årsarbetare): Kvinnor	0	0
Män	1	1

6 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
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	-2 532 415	-2 376 982
Årets avskrivningar	-155 433	-155 433
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 687 848	-2 532 415
Utgående redovisat värde	5 786 174	5 941 607
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
Taxeringsvärder mark - lokaler	33 000	33 000
Fastighetsbeteckning	Svärdet 2 <i>07</i>	

7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggnings 2015-12-31 2014-12-31

Fasad och balkongrenovering	32 593	0
Utgående redovisat värde	32 593	0

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2015-12-31 2014-12-31

Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

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

Comhem	9 919	9 697
Anticimex	4 650	4 429
Jonssons fastighetsjour	1 615	1 615
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 184	15 741

10 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 890	128 305	1 033 562	984 279	164 843	2 356 879
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				164 843	-164 843	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			92 000	-92 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					1 008	1 008
Belopp vid årets utgång	45 890	128 305	1 125 562	1 057 122	1 008	2 357 887

11 Övriga skulder till kreditinstitut	2015-12-31	2014-12-31
---------------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea Hypotek	0,90	2017-10-18	66 250	1 858 750	1 915 000
Nordea Hypotek	1,50	2019-10-16	66 250	1 858 750	1 915 000
			132 500	3 717 500	3 830 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till				-150 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 567 500	
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,20	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				600 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				2 967 500	

12 Övriga skulder till kreditinstitut	2015-12-31	2014-12-31
---------------------------------------	------------	------------

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	150 000	140 000
Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	150 000	140 000

13 Övriga skulder	2015-12-31	2014-12-31
-------------------	------------	------------

Moms fastighet	2 112	2 376
Preliminär skatt personal	14 013	10 875
Avräkning sociala avgifter	14 676	9 252
Fond för inre underhåll	2 041	2 041
Summa övriga kortfristiga skulder	32 842	24 544

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

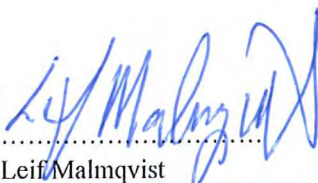
2015-12-31 2014-12-31

Upplupna arvoden löner soc avg	0	7 351
Förutbetalda hyror/avgifter	99 756	115 890
Upplupna räntekostnader	6 096	10 138
Borevision	8 500	8 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 352	141 379

Södertälje den 4/4 2016


.....
Anna-Carin Svensson


.....
Oskar Emt


.....
Leif Malmqvist


.....
Stefan Nilsson


.....
Josefine Thorberg


.....
Inger Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-12


.....
Robil Acar
Av föreningen vald revisor


.....
Olena Zozulyak
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 Ängsgården 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

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 2015 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 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

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 12/09 2016



Robil Acar

Av föreningen vald
revisor



Olena Zozulyak

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