



HSB BRF ÄNGEN ÅRSREDOVISNING 2014



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE

MEDLEMMAR I HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄNGEN NR 404 I VÄSTERHANINGE KALLAS HÄRMED TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA.

TID: Måndagen den 19maj kl. 19.00. 2015.

LOKAL: Föreningslokalen Åkervägen 31 nb.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan av stämmordförandes val av protokollförare.
4. Godkännande av upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
5. Fastställande av dagordning.
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse behörigen skett.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter, valberedningen och odlingslottsöreningen.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Val av distriktsombud och suppleanter.
17. Val av valberedning.
18. Övriga anmälda ärenden: trivselkommitté.
19. Stämmans avslutning.

Vid föreningsstämman kan medlem företrädas av ombud, om ombudet är medlemmens make, maka eller om ombudet är medlem i föreningen.

Om medlem skall företrädas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet.

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge med org nr. 712400-2010 får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse 2014

Fastigheter

Föreningen äger : Ribby 2:194, 2:195, 2:196, 2:197, 2:198, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Föreningen registrerades 1960-12-22.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-05- 19 i Brf Ängens föreningslokal, Åkervägen 31 nb. i Västerhaninge. På stämman deltog x medlemmar, varav x med fullmakt. Föreningen hade vid årets slut x medlemmar, vilket är x medlemmar mer än föregående år.

Styrelse

Styrelsen fram till den 19 maj 2014.

Elisabeth Burman	ordförande
Gertrud Lindby	v.ordförande
Tomas Andersson	sekreterare
Lena Nordin	ledamot
Kjell Ottosson	HSB ledamot
Christina Gysell	suppleant
Jens Flodin	suppleant
Anette Englund	HSB:s representant

Styrelsen från den 19 maj 2014.

Elisabeth Burman	ordförande
Gertrud Lindby	v.ordförande
Tomas Andersson	sekreterare
Lena Nordin	ledamot
Kjell Ottosson	HSB ledamot
Christina Gysell	suppleant
Ann-Louise Olofsdotter	suppleant
Anette Englund	HSB:s representant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Gertrud Lindby, Tomas Andersson, Christina Gysell och Ann-Louise Olofsdotter.

Styrelsen har haft x protokollförda styrelsesammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Elisabeth Burman, Gertrud Lindby, Tomas Andersson och Anette Englund och två i förening.

Revisor

Revisor har varit Birgitta Broberg och
Suppleant: Tibor Hajnal. 

Ombud till distrikstämman

Föreningens representant har varit Elisabeth Burman med Tomas Andersson som suppleant.

Valberedning

Till valberedningen valdes Andreas Olsson ordinarie och som suppleant Christer Bäckgren.

Samverkansrådet

Föreningens representant i samverkansrådet har varit Elisabeth Burman med Tomas Andersson som ersättare.

Studie- och fritidsverksamhet

Odlingslottsforeningen

Ansvarig för odlingsforeningen har varit Reinhardt Uvehagen.

Lägenheter och lokaler

Av foreningens 175 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

Av foreningens 5 lokaler upplåts samtliga med hyresrätt.

Förvaltningen

Förvaltningen har ombesörjts av HSB Stockholm. Fastighetsskötseln har utförts av HSB Stockholms samordnade fastighetsskötsel enligt avtal.

Trappstädningen har utförts av Aktis städ AB enligt avtal och som blev certifierade 2009.

Miljöplan

Föreningen har en miljöplan som innebär att vi ska följa de direktiv och riktlinjer som regeringen och SRV ger oss.

Ekonomi

Resultatet av foreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen som vid årets slut framgår av efterföljande resultat - och balansräkning.

K2/K3s 3 nyckeltal.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	Tkr	11 443	10 903	10 307	10 100	9 850
Resultat efter finansiella poster	Tkr	181	-755	-613	-352	-787
Soliditet	%	1,6%	1,4%	2,6%	3,4%	3,8%

Väsentliga händelser under året.

Möte med Byggmästargruppen angående garantiåtgärder. Det visade sig att vi inte hade några fel som överskrider ett basbelopp.

De årliga fastighets- och markbesiktningarna har utförts.

Underhållsplanen uppdaterad.

Alla digitala ritningar överförda till HSBs portal.

Nynäs tak har lagt nya tak med isolering på sju fastigheter. (Två fastigheter färdigställdes 2013.) Föreningen fick beställa taksiktning vid några tillfällen.

Teknova utförde garantibesiktning av fönster. De åtgärdade de flesta felen som var upptagna på besiktningslistan. Ett par fel återstår att åtgärda.

Styrelsen har inrett gamla solarierummet till ett övernattningsrum. Där finns en loftsäng (dubbelsäng 120 cm enkelsäng 80 cm). De övriga viksängarna finns kvar om man är flera som sover över. Det finns 4 täcken och 4 kuddar, behövs fler får man hålla med det själv precis som med lakan och örngott. Kostnad per dygn är 100 kr för boende.

Ytskiktet på grunderna är lagat på flera av husen.

Styrelsen har satt upp krokar i barnvagns- och cykelrum för att få en bättre ordning där.

Kontroll och rensning av källargångar.

Fasader tvättades på alla hus med enbart varmt vatten.

Cykelrensning. Utrensning av gamla och omärkta cyklar. Efter förrådshållning i 6 månader kommer cyklarna att skänkas till behövande i Afrika.

Gård 1 på baksidan av Åkervägen 10. Där har vi på lekplatsen ersatt gräset med en gummimatta under karusellen.

Gård 2 på baksidan av Gränsvägen 13. Där har vi ersatt all lekutrustning med en ny klätterställning och en lekbåt.

HSB Mark kontrollerar varje månad lekanordningarna. En säkerhetsbesiktning sker varje år och utförs av en besiktningsman.

I lokalen som HSB Mark hyr på Gränsvägen 9 har vi renoverat köket, höjt diskbänken till dagens standard, målat väggarna samt bytt garderober eftersom väggen satt sig och garderoberna ramlat isär efter 51 års slitage.

Föreningen hade ett möte där SRV informerade om matsopsortering. Vid mötet beslöts att föreningen skulle börja med matsopsortering då föreningen skulle spara ca 40 000 kr för 2015 och det är även bra för miljön.

Avgifter, hyror och yta.

Årsavgiften höjdes med 5 % och vi ett genomsnitt på ca 921 kr/kvm².

Yta 11 211kvm² på 175 lägenheter.

Medlemsblad

Föreningen har gett ut 26 st medlemsblad under året. *AK*

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till :

Dispositionsfond (balanserat resultat)	- 1 257 039
Årets resultat	<u>181 541</u>
	- 1 075 498

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 430 937
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan (budget)	875 000
Dispositionsfond (balanserat resultat)	<u>-1 519 561</u>
	-1 075 498

Ytterligare upplysning vad beträffar föreningens resultat - och ställning finns i efterföljande resultat - och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysning. *KP*



Org Nr: 712400-2010

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge

Org.nr: 712400-2010

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

AP

**HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 443 242	10 903 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 078 982	-6 123 070
Övriga externa kostnader	Not 3	-149 679	-164 718
Planerat underhåll		-430 937	-892 449
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-377 943	-374 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 608 990	-1 559 483
Summa rörelsekostnader		-8 646 531	-9 114 265
Rörelseresultat		2 796 711	1 788 982
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	19 532	3 291
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 634 702	-2 547 352
Summa finansiella poster		-2 615 170	-2 544 061
Årets resultat		181 541	-755 079

Rp

**HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

67 182 596

63 872 742

Inventarier och maskiner

Not 8

28 751

53 835

Pågående nyanläggningar

Not 9

0

1 252 141

67 211 347

65 178 718

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

67 211 847

65 179 218

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 254

56 287

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 426 243

5 316 731

Övriga fordringar

Not 11

1 541

1 644

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

452 346

550 969

2 884 384

5 925 631

Summa omsättningstillgångar

2 884 384

5 925 631

Summa tillgångar**70 096 231****71 104 849**

KvB

**HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		818 830	818 830
Upplåtelseavgifter		57 500	57 500
Yttre underhållsfond		1 351 852	1 369 301
		<u>2 228 182</u>	<u>2 245 631</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 257 040	-519 410
Årets resultat		181 541	-755 079
		<u>-1 075 499</u>	<u>-1 274 489</u>
Summa eget kapital		<u>1 152 683</u>	<u>971 142</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	66 351 269	67 347 854
Leverantörsskulder		729 658	1 260 660
Aktuell skatteskuld		30 358	29 252
Fond för inre underhåll		152 933	157 035
Övriga skulder	Not 15	43 754	46 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 635 576	1 292 843
Summa skulder		<u>68 943 548</u>	<u>70 133 707</u>
Summa eget kapital och skulder		70 096 231	71 104 849
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		68 404 000	68 404 000
Summa ställda säkerheter		68 404 000	68 404 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>20</i>

**HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	181 541	-755 079
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 608 990	1 559 483
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 790 531	804 404
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	150 759	-64 320
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-193 574	350 182
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 747 716	1 090 266
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 641 619	-1 252 141
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-12 735
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 641 619	-1 264 876
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-996 585	4 007 107
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-996 585	4 007 107
Årets kassaflöde	-2 890 488	3 832 497
Likvida medel vid årets början	5 316 731	1 484 234
Likvida medel vid årets slut	2 426 243	5 316 731

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

2014



HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2008:1 (K2) och BFNR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,73 % av anskaffningskostnaden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 591 540 kr. *20*

**HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 330 011	9 838 128
Årsavgifter el	492 241	480 318
Hyror	331 746	326 634
Bredband	262 500	196 875
Övriga intäkter	57 599	73 300
Bruttoomsättning	11 474 097	10 915 255
Avgifts- och hyresbortfall	-30 855	-11 987
Hyresförluster	0	-21
	11 443 242	10 903 247
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 565 386	1 595 200
Reparationer	484 819	580 868
El	913 621	854 268
Uppvärmning	1 229 033	1 374 235
Vatten	384 932	340 945
Sophämtning	209 831	135 508
Fastighetsförsäkring	84 464	85 128
Kabel-TV och bredband	386 549	360 785
Fastighetsskatt	234 145	232 920
Förvaltningsarvoden	523 551	501 043
Övriga driftskostnader	62 651	62 170
	6 078 982	6 123 070
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	35 343	6 542
Administrationskostnader	43 448	93 288
Extern revision	14 025	13 500
Konsultkostnader	7 263	5 938
Medlemsavgifter	49 600	45 450
	149 679	164 718
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	241 450	242 200
Revisionsarvode	12 000	12 000
Övriga arvoden	5 500	7 000
Löner och övriga ersättningar	4 546	679
Sociala avgifter	82 237	79 101
Övriga personalkostnader	32 211	33 565
	377 943	374 545
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 028	2 123
Ränteintäkter skattekonto	0	60
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 375	0
Övriga ränteintäkter	1 129	1 108
	19 532	3 291
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 634 599	2 547 167
Övriga räntekostnader	103	185
	2 634 702	2 547 352

2p

**HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	86 554 814	86 554 814
Anskaffningsvärde mark	631 000	631 000
Årets investeringar	4 893 760	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 079 574	87 185 814
Ingående avskrivningar	-23 313 072	-21 778 673
Årets avskrivningar	-1 583 906	-1 534 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 896 978	-23 313 072
Utgående bokfört värde	67 182 596	63 872 742
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 801 000	1 801 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	316 000	316 000
Summa taxeringsvärde	84 517 000	84 517 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	251 932	239 197
Årets investeringar	0	12 735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 932	251 932
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-198 097	-173 013
Årets avskrivningar	-25 084	-25 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 181	-198 097
Bokfört värde	28 751	53 835
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 252 141	0
Årets investeringar	3 641 619	1 252 141
Omklassificering	-4 893 760	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 252 141
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 541	1 644
	1 541	1 644
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	452 346	550 969
	452 346	550 969

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

24P

**HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge****Noter** **2014-12-31** **2013-12-31****Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	818 830	57 500	1 369 301	-519 410	-755 079
Resultatdisposition			-17 449	-737 630	755 079
Årets resultat					181 541
Belopp vid årets slut	818 830	57 500	1 351 852	-1 257 040	181 541

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19568709	3,12%	2017-01-13	10 000 000	0
SBAB	19975258	3,27%	2018-01-12	10 000 000	0
SBAB	20156007	5,10%	2019-05-14	9 759 904	52 348
SBAB	21485764	3,91%	2015-08-14	13 699 265	400 000
SBAB	23687933	1,66%	2015-04-10	4 359 600	400 000
SBAB	24321975	3,07%	2017-10-12	5 000 000	0
Stadshypotek	131670	5,24%	2016-04-30	8 882 500	95 000
Stadshypotek	96229	5,08%	2017-12-01	4 650 000	50 000
				66 351 269	997 348

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 65 353 921

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 61 364 529

Not 15 Övriga skulder

Källskatt	43 754	45 623
Övriga kortfristiga skulder	0	440
	43 754	46 063

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	874 488	842 443
Övriga upplupna kostnader	761 088	450 400
	1 635 576	1 292 843

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den 7 april -15

Elisabeth Burman
Gertrud Lindby
Kjell Ottosson
Lena Nordin
Tomas Andersson

Vår revisionsberättelse har

8 april
2015

lämnats beträffande denna årsredovisning

29/4 2015

Av föreningen vald revisor
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Karin Pettersson



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge, org.nr. 712400-2010

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 redovisningssed. 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 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 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.

Stockholm den

814-15

29/4 2015

Margareta Bromberg

Av föreningen vald
revisor

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den 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 har 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 man väntar ska 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 t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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 HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex 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: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

