

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf Ängen i Örby**
Org.nr. 769616-2408

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängen i Örby för år 2015-01-01—2015-12-31.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ängen i Örby för år 2015-01-01—2015-12-31.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

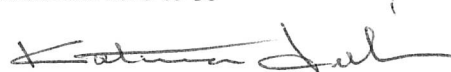
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2016-05-31



Katarina Lindholm
Godkänd revisor

Årsredovisning
för
Brf Ängen i Örby

769616-2408

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Ängen i Örby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2012-08-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Stänkskärmen 46 byggdes 1945 och har värdeår 2009. Byggnadens totalyta är 1284 kvm varav 1184 kvm utgör lägenhetsyta och 100 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1210 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Binette Consulting AB (bolaget ingår numera i Rådrum-koncernen). Den tekniska förvaltningen har skötts av Driftia Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Nya fönsterramar på fönster i lgh högst upp i port 451 och 453. Ska bytas under Q1 2016. Kostnad ca 70.000kr. Byte pga dåligt skick sedan tidigare och fönsterramen i trä har fuktskador. Årsavgifterna sänks med 10 % per 1/1-2016.

Byggnadens tekniska status

Huset slutbesiktigades under december 2009 och en garantibesiktning har skett 2011. Avskrivningar är gjorda från december 2009.

KJ

Medlemsinformation

Fastigheten består av 20 st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2st lokaler och 6 st p-platser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Massage samt Fotvård	50 kvm	2016-09-01
Butik	50 kvm	2016-12-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Sandra Oscarsson
Emil Fagerlund
Jimmy Östhans
Sebastian Flodin
Siv Holmström

Revisor har varit Katarina Lindholm, Finnhammars revisionsbyrå.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 19 711 000 kr varav 3 992 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 18 840 000 kr samt lokaler 871 000 kr.

Årsavgifterna har sänkts med 10% från den 1/1-2015.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 113 135	1 209 728	1 187 700	1 147 568
Resultat efter finansiella poster	126 990	132 980	12 396	-53 773
Soliditet (%)	72	72	72	72
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	772	878	879	841
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 560	10 560	10 560	10 599
Elkostnad/kvm totalyta	19	18	22	25
Värmekostnad/kvm totalyta	115	117	125	127
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	21	16	13
Avsättning underhållsfond/kvm tot.	46	46	16	16

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-971 777
reservering yttre fond	-59 133
årets vinst	126 990
	-903 920
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-903 920

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

KL

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 113 135	1 209 728
Summa rörelseintäkter		1 113 135	1 209 728
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-341 030	-320 435
Övriga externa kostnader	3	-94 727	-105 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 881	-228 050
Summa rörelsekostnader		-587 638	-653 650
Rörelseresultat		525 497	556 078
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 507	-423 268
Summa finansiella poster		-398 507	-423 098
Resultat efter finansiella poster		126 990	132 980
Resultat före skatt		126 990	132 980
Årets resultat		126 990	132 980

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

44 298 786

44 450 667

Summa materiella anläggningstillgångar

44 298 786

44 450 667

Summa anläggningstillgångar

44 298 786

44 450 667

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

0

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

15 537

11 661

Summa kortfristiga fordringar

15 537

11 662

Kassa och bank

Kassa och bank

1 077 398

771 518

Summa kassa och bank

1 077 398

771 518

Summa omsättningstillgångar

1 092 935

783 180

SUMMA TILLGÅNGAR

45 391 721

45 233 847

KA

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 335 000	33 335 000
Fond för yttre underhåll		218 266	159 133
Summa bundet eget kapital		33 553 266	33 494 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 030 911	-1 104 757
Årets resultat		126 990	132 980
Summa fritt eget kapital		-903 921	-971 777
Summa eget kapital		32 649 345	32 522 356
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 550 000	12 550 000
Summa långfristiga skulder		12 550 000	12 550 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 848	29 917
Skatteskulder		21 140	17 420
Övriga skulder		19 220	0
Förutbetalda avgifter och hyror		74 437	69 802
Upplupna kostnader	8	46 731	44 352
Summa kortfristiga skulder		192 376	161 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 391 721	45 233 847
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		24 000 000	24 000 000
Summa ställda säkerheter		24 000 000	24 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

K

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 0,50 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	914 155	1 015 728
Årsavgifter p-plats	0	23 800
Hysesintäkter lokaler	169 500	170 200
Hysesintäkter p-plats	23 450	0
Hysesintäkter förråd	5 700	0
Öres- och kronutjämning	-20	0
Övriga rörelseintäkter	350	0
	1 113 135	1 209 728

K1

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	21 252	38 317
OVK	11 875	0
Övr besiktn/kontroll	3 464	0
Tvättstuga	975	0
Dörrar och lås	915	0
VA	0	1 739
Värme	20 766	0
Ventilation	2 175	0
El	2 948	0
Gård	7 385	0
Övriga rep./underhåll	0	42 212
Elavgifter	23 906	22 825
Uppvärmning	147 859	149 618
Vatten	22 348	27 591
Sophämtning	15 196	14 626
Fastighetsförsäkring	22 818	21 469
Kabel-tv	16 008	16 008
Fastighetsskatt	8 710	8 710
Kommunal fastighetsavgift	12 430	0
Justering fast.skatt/avgift	0	-22 680
	341 030	320 435

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Hyra av inventarier och verkty	32 445	35 386
Förbrukningsmaterial	1 730	1 004
Hemsida	119	1 108
Administration, kontorsmateriel	1 169	1 781
Revisionsarvode extern revisor	12 500	6 250
Arvode ekonomisk förvaltn.	42 576	41 914
Bankkostnader	4 188	3 036
Övriga externa tjänster	0	2 750
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 260
Övriga externa kostnader	0	7 676
	94 727	105 165

KL

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 376 260	30 376 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 376 260	30 376 260
Ingående avskrivningar	-1 159 333	-931 283
Årets avskrivningar	-151 881	-228 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 311 214	-1 159 333
Utgående redovisat värde	29 065 046	29 216 927
Taxeringsvärden byggnader	15 719 000	15 719 000
Taxeringsvärden mark	3 992 000	3 992 000
	19 711 000	19 711 000
Bokfört värde byggnader	29 065 046	29 216 927
Bokfört värde mark	15 233 740	15 233 740
	44 298 786	44 450 667

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalad försäkring	3 847	3 583
Förutbetalad kabel-TV	4 005	4 002
Förutbetalad hyra inventarier	4 059	4 076
Förutbetalad fastighetsskötsel	3 625	0
	15 536	11 661

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 335 000	159 133	-1 104 757	132 980
Reservering yttre fond		59 133	-59 133	
Disposition av föregående års resultat:			132 980	-132 980
Årets resultat				126 990
Belopp vid årets utgång	33 335 000	218 266	-1 030 910	126 990

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Danske Bank	0,91	3 mån rörligt	12 550 000	12 550 000
			12 550 000	12 550 000

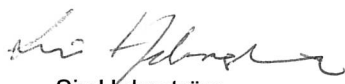
Not 8 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	12 500	12 500
Upplupen kostnad el	3 087	2 994
Upplupen kostnad värme	21 363	23 398
Upplupen räntekostnad	9 780	2 336
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	3 125
	46 730	44 353

Stockholm den 26 / 5 2016


Sandra Oscarsson


Jimmy Östhans


Siv Holmström

Emil Fagerlund



Sebastian Flodin



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 5 2016


Katarina Lindholm
godkänd revisor