



Bostadsrättsföreningen

ÄNGEN

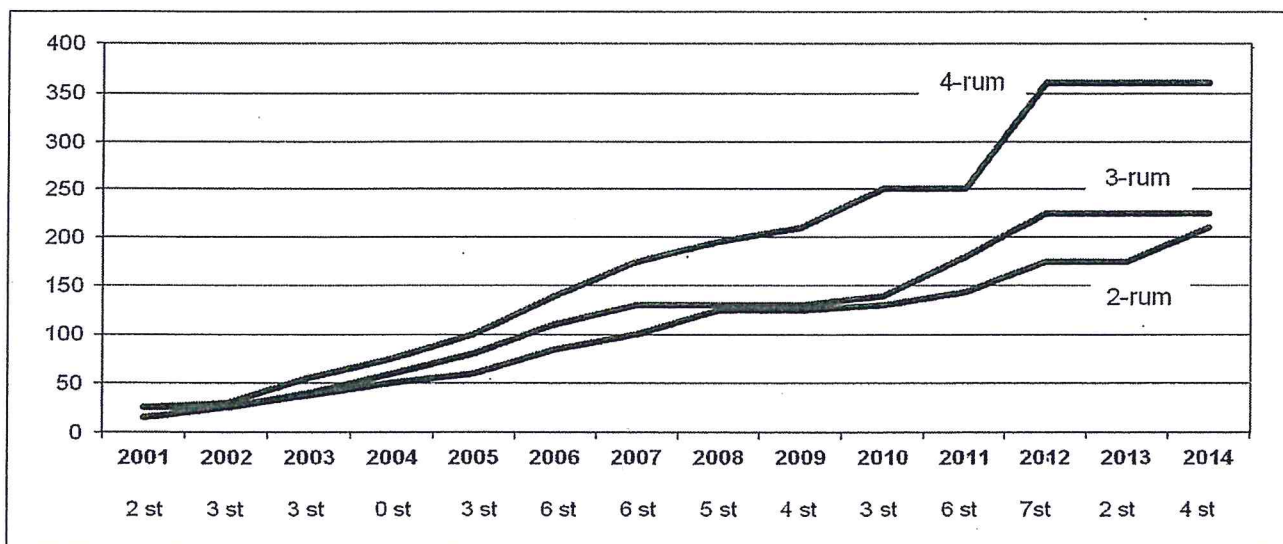
OBS

**Årsredovisningen
skall sättas in i
lägenhetspärmen**

ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen har till revision lämnat följande årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014.

PRISUTVECKLING 2001 - 2014



Postadress
Stallgatan 11
66734 Forshaga

Org.nummer
716451-1037

Telefon
054-87 00 69

Bankgiro
5499-7788
790-4899

Förvaltningsberättelse

Fastigheten

Fastigheten har registerbeteckning Skivetorp 1:283 i Forshaga kommun och består av 15 parhus med 30 bostadslägenheter (och garage) om 8 st 2-rummare, 11 st 3-rummare och 11 st 4-rummare med adresserna Stallgatan 1-16 och Harvgatan 1-16. Total boyta 2.425 m². Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland; bostadsrättsförsäkring ingår.

Medlemmar

Föreningen har vid årets slut 41 medlemmar.
Under året har fyra överlåtelser skett.
Samtliga bostadsrätter är vid årets utgång upplåtna.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2009-03-16. Komplettering med samma innebörd har därefter fastställts via stämmobeslut 2010-02-21.

Styrelse

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-02-16 och påföljande konstituering haft följande sammansättning under verksamhetsåret

Christoffer Eriksson	Harvgatan 15
Maud Bergquist	Harvgatan 5
Magnus Hasselberg	Harvgatan 10
Jan Persson	Stallgatan 9

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats (förutom av styrelsen) av styrelsens ledamöter två i förening

Valberedning

Ola Hansson Stallgatan 5 (sammankallande) och Jerry Lindgren Stallgatan 12

Föreningsstämma

Föreningsstämma har för år 2013 hållits 2014-02-03.

Revisor

Av föreningsstämman vald revisor har varit civilekonom L-G Sander

Förvaltning

Föreningen har inga anställda.

Föreningen har på ideell grund själv skött den administrativa förvaltningen och har därmed kunnat under senaste åtta åren hålla administrativa förvaltningens andel av kostnaderna utöver räntor **under 5%**.

Fastighetslån

Snittet för de åtta senaste årens amorteringar 2007-2014 har kunnat höjas från 0,8 % till 2½ % per år av de vid periodens början totala hypotekslånen på 14.310.911 kr. Därmed har belåningen sänkts från 89 % till 72 % av nedskrivna byggnadsvärdet 15.947.807 kr.

Den genomsnittliga räntefoten för året är för föreningens hypotekslån 3,79 % .

Väsentliga händelser under året

I det löpande underhållet har bl a en värmepanna bytts ut och ett antal garagegolv restaurerats.

Inom det periodiska underhållet har under året slutförts tvätt och försegling av samtliga yttertak

Av utförda stadgekrävda besiktningar har endast ett fåtal för fortsatt boende kritiska anmärkningar behövt göras. Dessa har av styrelsen motiverat skriftliga ålägganden med särskilda tidplaner för innehavaren av respektive bostadsrätt.

Förväntad framtida utveckling

Senaste åren har ett flertal större projekt såsom fasadmålning, nya garageportar, takunderhåll, fiberanslutning kunnat genomföras samtidigt som månadsavgifterna på 558 kr per m² och år kunnat hållas. Styrelsen har beslutat att avgifterna förblir oförändrade även år 2015 dvs **10.e året i följd**.

För den ekonomiska förvaltningen, som de senaste 8 åren skett med ideell kraft och därmed besparat föreningen runt en halv miljon i kostnader, står fr o m årsstämman 2015 inte längre sådan resurs till styrelsens förfogande och kommer i fortsättningen att köpas utifrån.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Sammanställningen är kompletterad med prognos för verksamhetsåret 2015 samt med jämförelser med tre tidigare åren 2011-2013.

Till stämmans förfogande står	Balanserat resultat	+ 1.450.197
	Årets resultat	+ 179 581
		+ 1.629.778
Styrelsen föreslår följande disposition	Stadgekrävd reservering yttre fond	- 60.000
	Överföring till balanserat resultat	- 1 569.778
		- 1.629.778

Resultaträkning

	2015 Prognos	2014 Utfall	2013 Utfall	2012 Utfall	2011 Utfall
INTÄKTER					
Månadsavgifter	1 385 000	1 384 956	1 384 956	1 384 956	1 384 956
Villaföreningars TV-avtal				7 740	7 740
Registreringsavgifter		4 400	6 800	7 600	7 600
	1 385 000	1 389 356	1 391 756	1 400 296	1 465 796
KOSTNADER					
Drift o underhåll					
Underhåll o reparationer	- 170 000	- 84 786	- 194 991	- 128 240	- 55 118
Periodiskt underhåll	- 200 000	- 0	- 309 450	- 600	- 413 375
Försäkringar	- 40 000	- 39 183	- 37 231	- 34 849	- 34 748
Kabel-TV	- 25 000	- 22 425	- 22 833	- 108 807	- 76 781
Skatter / avgifter	- 52 000	- 51 772	- 51 772	- 64 972	- 64 972
Driftskostnad övrigt	- 38 000	- 27 850	- 29 838	- 19 298	- 18 724
	- 525 000	- 226 016	- 646 115	- 355 566	- 663 718
Förvaltning					
Styrelsearbete	- 0	- 7 141	0	0	0
Revisionsarbete	- 12 000	0	0	0	0
Medlemsmöten	- 10 000	- 6 923	- 7 280	- 5 311	- 3 980
Köpta tjänster	- 60 000	- 12 191	- 11 571	- 13 130	- 12 115
Förvaltningskostnad övrigt	- 8 000	- 5 756	- 10 202	- 8 539	- 7 955
	- 90 000	- 32 011	- 29 053	- 26 980	- 24 050
Avskrivningar					
Inventarier	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Byggnader	- 500 000	- 500 000	- 160 000	- 160 000	- 163 310
	- 500 000	- 500 000	- 160 000	- 160 000	- 160 000
SUMMA KOSTNADER	- 1 115 000	- 758 027	- 835 168	- 542 546	- 847 768
RESULTAT före finans	+ 270 000	+ 631 329	+ 553 479	+ 849 210	+ 552 528
FINANSIELLT					
Ränteintäkter					
Bankkonton		452	3 369	3 939	4 515
Skattekonto		466	451	297	447
	1 000	918	3 820	4 236	4 962
Räntekostnader	- 440 000	- 452 666	- 502 461	- 512 925	- 518 886
RESULTAT av finans	- 439 000	- 451 748	- 498 641	- 508 689	- 513 924
TOTALT RESULTAT	- 169 000	+ 179 581	+ 54 838	+ 340 521	+ 38 604

Balansräkning

	2015	2014	2013	2012	2011
	Prognos	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
TILLGÅNGAR					
Byggnader ack anskaffningsvärde	22 775 000	22 775 000	22 775 000	22 775 000	22 775 000
ack avskrivningar	- 3 027 807	- 2 527 807	- 2 027 807	- 1 867 807	- 1 707 807
ack nedskrivningar	- 6 827 193	- 6 827 193	- 6 827 193	- 6 827 193	- 6 827 193
Mark ack anskaffningsvärde	885 000	885 000	885 000	885 000	885 000
Inventarier ack anskaffningsvärde	164 672	164 672	164 672	164 672	164 672
ack avskrivningar	- 164 672	- 164 672	- 164 672	- 164 672	- 164 672
Anläggningstillgångar	13 805 000	14 305 000	14 805 000	14 965 000	15 125 000
Obetalda månadsavgifter		0	0	8 902	0
Skattekonto		8 902	8 436	7 985	7 640
Interim		3 283	3 066	2 545	2 192
Kortfristiga fordringar	13 000	12 185	11 502	22 961	10 615
Handkassa		0	972	3 000	538
Bank SHB		88 871	33 876	34 047	98 495
Bank SWED		822 260	820 418	593 767	534 755
Kassa och bank	762 000	911 131	858 266	630 814	633 788
Omsättningstillgångar	775 000	923 316	869 768	653 775	644 403
SUMMA TILLGÅNGAR	14 580 000	15 228 316	15 674 768	15 618 775	15 769 403

EGET KAPITAL o SKULDER

Bundet eget kapital					
Grundavgifter	800 160	800 160	800 160	800 160	800 160
Upplåtelseavgifter	779 100	779 100	779 100	779 100	779 100
Fond för periodiskt underhåll	440 000	380 000	320 000	260 000	199 876
	2 019 000	1 959 260	1 899 260	1 839 136	1 779 136
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	1 569 778	1 450 197	1 455 359	1 174 838	1 196 358
Årets resultat	-169 000	179 581	54 838	340 521	38 604
	1 401 000	1 629 778	1 510 197	1 515 359	1 234 962
SUMMA EGET KAPITAL	3 420 000	3 589 038	3 409 457	3 354 619	3 014 098
Långfristiga skulder					
Lån 1 (3,98%) 2015-10-30		3 300 000	3 300 000	3 300 000	3 300 000
Lån 2 (3,23%) 2017-04-30		2 700 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Lån 3 (3,24%) 2016-03-01		2 833 609	2 877 261	2 917 500	2 947 500
Lån 4 (5,05%) 2016-01-30		2 650 000	2 770 000	2 890 000	3 010 000
	11 000 000	11 483 609	11 947 261	12 107 500	12 257 500
Kortfristiga skulder					
Förskottsbetalda avgifter för Jan-15		111 593	110 962	115 413	110 962
Leverantörer		0	166 325	0	345 000
Upplypna räntekostnader		44 076	41 243	41 243	0
	160 000	155 669	318 050	156 656	497 805
SUMMA EgK o SKULDER	14 580 000	15 228 316	15 674 768	15 618 775	15 769 403

	2015	2014	2013	2012	2011
Taxeringsvärde					
Byggnader	5 272 000	5 463 000	5 463 000	6 143 000	6 143 000
Mark	1 440 000	1 440 000	1 440 000	2 520 000	2 520 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar	22 693 000	22 693 000	22 693 000	22 693 000	22 693 000
Inga ansvarsförbindelser					

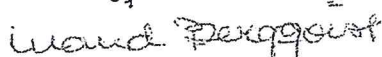
oo

Forshaga 2015- 02 -

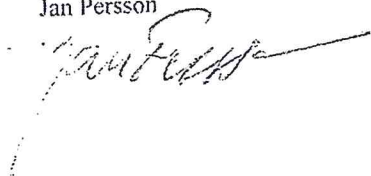
Christoffer Eriksson



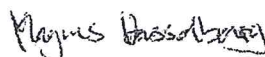
Maud Bergqvist



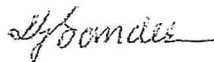
Jan Persson



Magnus Hasselberg



Min revisionsberättelse har lämnats 2015-01-29



Av föreningen vald revisor
 Lars-Gunnar Sander
 civilekonom



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
brf ÄNGEN i Forshaga
Org.nr 716451-1037

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i brf ÄNGEN i Forshaga för år 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen med omslutning 1.389.356 kr och balansräkningen med omslutning 15.228.316 kr
- disponerar årets överskott med 179.581 kr enligt styrelsens förslag i sin förvaltningsberättelse
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2014

Forshaga 2014-01-29



Lars-Gunnar Sander
Civilekonom
Av föreningen vald revisor