

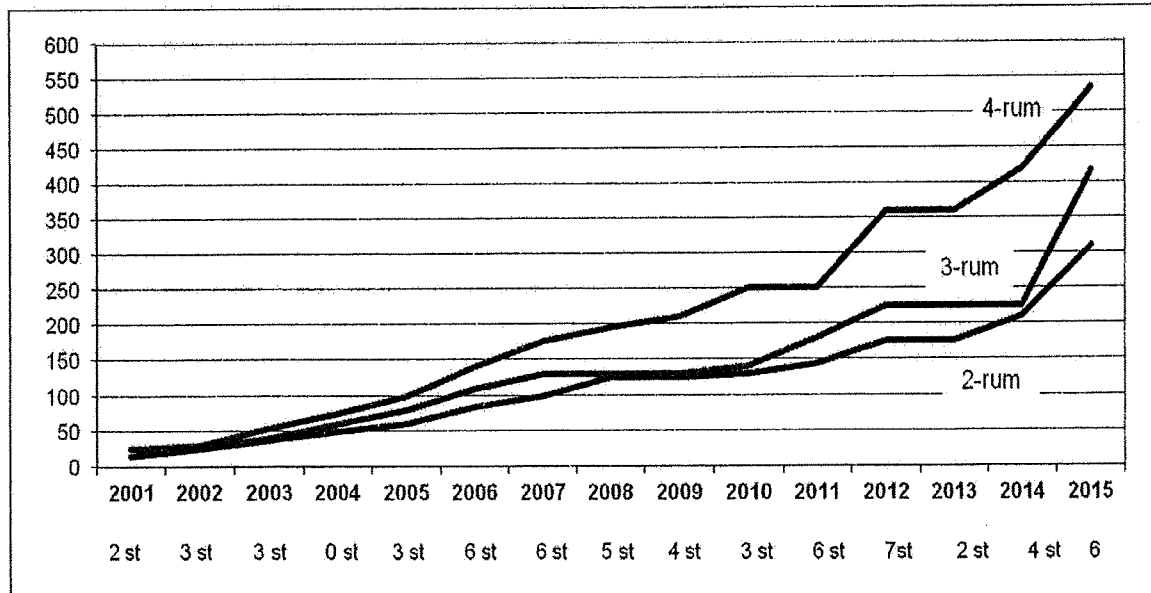
OBS
Årsredovisningen
skall sättas in i
lägenhetspärmen

ÅRSREDOVISNING 2015

Styrelsen har till revision lämnat följande årsredovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015

PRISUTVECKLING 2001 - 2015

(tusentals kronor)



Adress
Harvgatan 5
66734 Forshaga

Org.nummer
716451-1037

Telefon

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 sex överlåtelser skett.
Samtliga bostadsrätter är vid årets utgång upplåtna.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2009-03-16.
Komplettering har skett via stämmobeslut 2010-02-21

Styrelse

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-03-15 och påföljande konstituering haft följande sammansättning

| | |
|-----------------|--------------|
| Christer Dahlén | Stallgatan 8 |
| Kjell Andersson | Harvgatan 8 |
| Per Ekberg | Harvgatan 16 |

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

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

Valberedning

Anna-Greta Eklund Stallgatan 11 (sammankallande) och Harriet Dahlén Stallgatan 8

Föreningsstämma

Föreningsstämma har för år 2014 hållits 2015-03-15.

Revisor

Av föreningsstämman vald revisor har varit civilekonom Bengt Hallin (suppleant civilekonom Lars Gunnar Sander).

Förvaltning

Föreningen har inga anställda.

Föreningen har sedan 2007 fortsatt att på ideell grund själv sköta den administrativa förvaltningen och har därmed under senaste nio åren avstått arvoden som eljest skulle ha uppgått till **upp emot en miljon kr**. Administrativa förvaltningens andel av kostnader utöver avskrivningar och räntor har därmed kunnat sänkas från 19 % till **under 3 %**.

Fastighetslån

Snittet för de nio senaste årens amorteringar 2007-2015 har kunnat höjas från 0,8 % till **2,6 %** i snitt per år av de vid periodens början totala hypotekslånen på 14.310.911 kr. Därmed har belåningen sänkts från 89 % till **69 %** av nedskrivna byggnadsvärdet 15.947.807 kr.

Den genomsnittliga räntefoten för året är för föreningens hypotekslån **3,7 %**.

Väsentliga händelser under året

Från och med år 2015 har tagits bort den avgift, som för registrering och uppföljning av tagna panter åligger föreningen.

I det löpande underhållet med 370 kkr har bl a översyn gjorts av ventilation (51 kkr) och tre värmepannor bytts ut (138 kkr) samt ett antal altanräckan på Harvgatan restaurerats (106 kkr)

Något projekt inom det periodiska underhållet har under året icke startats

Av utförda stadgekrävda besiktningar har endast ett fåtal för fortsatt boende kritiska anmärkningar behövt göras.

Försenade inbetalningar av månadsavgift har under året varit 12 stycken fördelade på fem lägenheter, varav en lägenhet svarar för sex förseningar.

Efterlevnad av parkeringar har överlåtits till Q-park.

Besiktning av lekplatserna på Stallgatan och Harvgatan har utförts av besiktningsman. Åtgärder diskuteras fram under våren 2016.

Förväntad framtida utveckling

Senaste åren har ett flertal större projekt såsom fasadmålning, nya garageportar, takunderhåll, fiberanslutning genomförts. Månadsavgifterna på 558 kr per m² och år har dock kunnat hållas oförändrade sedan år 2005. Styrelsen har beslutat att avgifterna förblir oförändrade även nästa år 2016 dvs 11.e året i följd.

Den ekonomiska förvaltningen som de senaste nio åren skett med ideell kraft, kommer också i fortsättningen ske på samma sätt och med samma principer för kapitalförsörjning och avskrivningsnivåer.

Ekonomisk ställning och resultat

Tillämpade redovisningsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningar görs för året med 500.000 kr, vilken för senaste nio åren innebär årsnivå 1,14% av nedskrivna byggnadsvärdet 15.947.807 kr.

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 kommande året 2016 samt med jämförelser med tre tidigare åren 2012-2014.

| | | |
|---|-------------------------------------|--------------------|
| Till stämmans förfogande står | Balanserat resultat | + 1.569.778 |
| | Årets resultat | - 56.817 |
| | | + 1.512.961 |
| Styrelsen föreslår följande disposition | Stadgekrävd reservering yttre fond | - 60.000 |
| | Överföring till balanserat resultat | - 1 452.961 |
| | | - 1.512.961 |

Resultaträkning

| | 2016 Prognos | 2015 Utfall | 2014 Utfall | 2013 Utfall | 2012 Utfall |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| INTÄKTER | | | | | |
| Månadsavgifter | 1 385 000 | 1 384 956 | 1 384 956 | 1 384 956 | 1 384 956 |
| Reg.avgifter pant o överlåtelse | | 5 500 | 4 400 | 6 800 | 7 600 |
| | 1 385 000 | 1 390 456 | 1 389 356 | 1 391 756 | 1 465 796 |
| KOSTNADER | | | | | |
| Drift o underhåll | | | | | |
| Underhåll o reparationer | - 170 000 | - 370 321 | - 84 786 | - 194 991 | - 128 240 |
| Periodiskt underhåll | - 100 000 | - 0 | 0 | - 309 450 | - 600 |
| Försäkringar | - 40 000 | - 40 236 | - 39 183 | - 37 231 | - 34 849 |
| TV | - 30 000 | - 30 062 | - 22 425 | - 22 833 | - 108 807 |
| Skatter / avgifter | - 52 000 | - 51 772 | - 51 772 | - 51 772 | - 64 972 |
| Driftskostnad övrigt | - 38 000 | - 2 960 | - 27 850 | - 29 838 | - 19 298 |
| | - 530 000 | - 495 351 | - 226 016 | - 646 115 | - 355 566 |
| Förvaltning | | | | | |
| Styrelsearbete | - 0 | - 1 528 | - 7 141 | 0 | 0 |
| Revisionsarbete | - 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Medlemsmöten | - 10 000 | - 9 650 | - 6 923 | - 7 280 | - 5 311 |
| Köpta tjänster | - 15 000 | - 13 739 | - 12 191 | - 11 571 | - 13 130 |
| Förvaltningskostnad övrigt | - 5 000 | 448 | - 5 867 | - 10 202 | - 8 539 |
| | - 30 000 | - 24 469 | - 32 011 | - 29 053 | - 26 980 |
| Avskrivningar | | | | | |
| Inventarier | - 0 | - 0 | - 0 | - 0 | - 0 |
| Byggnader | - 500 000 | - 500 000 | - 500 000 | - 160 000 | - 160 000 |
| | - 500 000 | - 500 000 | - 500 000 | - 160 000 | - 160 000 |
| SUMMA KOSTNADER | -1 060 000 | -1 019 820 | - 758 027 | - 835 168 | - 542 546 |
| RESULTAT före finans | + 325 000 | + 370 636 | + 631 329 | + 553 479 | + 849 210 |
| FINANSIELLT | | | | | |
| Ränteintäkter | | | | | |
| Bankkonton | | 0 | 452 | 3 369 | 3 939 |
| Skattekonto | | 463 | 466 | 451 | 297 |
| | | 463 | 918 | 3 820 | 4 236 |
| Räntekostnader | - 300 000 | - 427 916 | - 452 466 | - 502 461 | - 512 925 |
| RESULTAT av finans | - 300 000 | - 427 453 | - 451 748 | - 498 641 | - 508 689 |
| TOTALT RESULTAT | + 25 000 | - 56 817 | + 179 581 | + 54 838 | + 340 521 |

Balansräkning

| | 2016 Prognos | 2015 Utfall | 2014 Utfall | 2013 Utfall | 2012 Utfall |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | | | |
| Byggnader ack anskaffningsvärde | 22 775 000 | 22 775 000 | 22 775 000 | 22 775 000 | 22 775 000 |
| ack avskrivningar | - 3 527 807 | - 3 027 807 | - 2 527 807 | - 2 027 807 | - 1 867 807 |
| 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 | 13 305 000 | 13 805 000 | 14 305 000 | 14 805 000 | 14 965 000 |
| Obetalda månadsavgifter | | 0 | 0 | 0 | 8 902 |
| Skattekonto | | 9 365 | 8 902 | 8 436 | 7 985 |
| Interim | | 3 359 | 3 283 | 3 066 | 6 074 |
| Kortfristiga fordringar | 13 000 | 12 724 | 12 185 | 11 502 | 22 961 |
| Handkassa | | 3 400 | 0 | 972 | 3 000 |
| Bank SHB | | 213 250 | 88 871 | 33 876 | 34 047 |
| Bank SWED | | 624 186 | 822 260 | 820 418 | 593 767 |
| Kassa och bank | 989 000 | 840 836 | 911 131 | 858 826 | 630 814 |
| Omsättningstillgångar | 1 007 000 | 853 560 | 923 316 | 869 768 | 653 775 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 14 307 000 | 14 658 560 | 15 228 316 | 15 674 768 | 15 618 775 |

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 | 500 000 | 440 000 | 380 000 | 320 000 | 260 000 |
| | 2 079 000 | 2 019 260 | 1 959 260 | 1 899 260 | 1 839 260 |
| Fritt eget kapital | | | | | |
| Balanserat resultat | 1 452 961 | 1 569 778 | 1 450 197 | 1 455 359 | 1 174 838 |
| Årets resultat | 25 000 | - 56 817 | 179 581 | 54 838 | 340 521 |
| | 1 478 000 | 1 512 961 | 1 629 778 | 1 510 197 | 1 515 359 |
| SUMMA EGET KAPITAL | 3 557 000 | 3 532 221 | 3 589 438 | 3 409 457 | 3 354 619 |
| Långfristiga skulder | 10 600 000 | 10 949 957 | 11 483 609 | 11 947 261 | 12 107 500 |
| Kortfristiga skulder | | | | | |
| Förskottsbetalda avgifter för Jan-16 | | 112 359 | 111 593 | 110 962 | 115 413 |
| Leverantörer | | 0 | 0 | 166 325 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | | 64 023 | 44 096 | 41 243 | 41 243 |
| | 150 000 | 176 382 | 155 669 | 318 050 | 156 656 |
| SUMMA EgK o SKULDER | 14 307 000 | 14 658 560 | 15 228 316 | 15 674 768 | 15 618 775 |

REVISIONSBERÄTTELSE

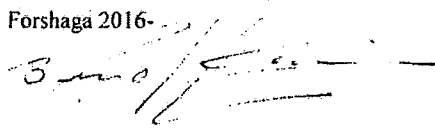
Till föreningsstämman i
brf ÄNGEN i Forshaga
Org.nr 716451-1037

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i brf ÄNGEN i Forshaga för tiden 2015-03-16--2015-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen 2015. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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. Avseende revisionen av förvaltningen har till styrelsen överlämnade granskningsprotokoll löpande belyst främst i lag och stadgar krävd dokumentation samt information och uppföljning av tagna beslut. I räkenskapshandlingarna har revisionen innefattat att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information och att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem liksom att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Liksom 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 årsredovisningen. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen med omslutning 1.390.456 kr och balansräkningen med omslutning 14.658.560 kr och att årets underskott 56.817 kr disponeras enligt styrelsens förslag i sin förvaltningsberättelse

Forshaga 2016-


Bengt Hallin
Civilekonom
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

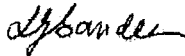
Till föreningsstämman i
brf ÄNGEN i Forshaga
Org.nr 716451-1037

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i brf ÄNGEN i Forshaga för tiden 2015-01-01--03-15. 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 revisionsmed 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.

Redovisningen för tiden 2015-01-01--03-15 med resultaträkningen med omslutning 346.239 kr och balansräkningen med omslutning 14.812.473 kr ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsmed.

Forshaga 2015-03-15



Lars-Gunnar Sander
Civilekonom
Av föreningen vald revisor