

Bostadsrättsföreningen Ängstigen
Org nr 716410-3462

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnad

På fastigheten Stora Kärr 8:349 i kv. Ängstigen finns uppfört 48 radhuslägenheter jämte fristående tvättstuga. Lägenheterna fördelar sig på 24 lägenheter på 4 rok med 95 m² boendeyta och 24 lägenheter på 3 rok med 83 m² boendeyta. Samtliga lägenheter är byggda i två plan.

Fastigheten färdigställdes och inflyttades 1978 och anskaffningsvärdet har fastställts till 10 112 020 kronor.

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde i Länsförsäkringar Skaraborg.

Verksamhet under året

Driftskostnaden uppgår för verksamhetsåret till 446 193 kronor och medför en minskning i förhållande till föregående år med 16 241 kronor. Underhållskostnader uppgår till 571 554 kronor och avser till största delen utbyte av varmvattenberedare. Fyra gemensamma skötseldagar har genomförts under år 2014 och inneburit att den löpande yttre gemensamma skötseln såsom rensning av rabatter, sopning av asfaltytor, gräsklippning mm har utförts av medlemmarna själva.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har följt den ekonomiska planen och årsavgifterna har inte höjts. Fastighetsavgift erläggs med 55 266 kronor vilket utgör 0,3 % av taxeringsvärdet som uppgår till 18 422 000 kronor. Alternativsättet att räkna fastighetsavgift utgörs av 1 217 kronor per lägenhet, vilket skulle bli 58 416 kronor.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.



Fastighetslån och sparande

Föreningen har sedan 2009 ett lån hos Swedbank Hypotek AB. Föreningen har 2 707 392 kronor på ett specialinlåningskonto hos Swedbank AB

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 1978.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 63 (64) medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Ängstigen är ansluten till organisationen Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Förvaltning

Föreningen har inte haft någon egen anställd personal. Fastighetsskötseln har utförts av föreningsmedlemmarna själva eller av utomstående företrädesvis lokala företag. Den ekonomiska förvaltningen har under verksamhetsåret skötts av föreningsstyrelsen. För redovisningen anlitas Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar och enligt beslut på ordinarie stämma 1995.

Avsättning till inre reparationsfond görs inte enligt beslut på ordinarie stämma 2007.

Energideklaration utfördes 2009-05-12

År 2005 påbörjades en omfattande renovering av yttertaken på samtliga i fastigheten ingående 12 huskroppar samt 1 tvättstuga. Arbetet är fördelat på tre år och skulle senast vara avslutat 2008-10-31. Slutbesiktning skulle ha utförts 2009; slutlig överenskommelse har inte nåtts med entreprenören. Den avtalade totalkostnaden är 2.005.000 kr plus uppräkningsindex enligt entreprenörsindex. Tillkommande arbeten debiteras löpande enligt avtal.

Asfalterade gångvägar har under 2013 reparerats till en kostnad av 863 750 kronor inklusive moms varav 25 000 kronor inklusive moms innehålles under garantitiden om 2 år.

Styrelsen beräknar att underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.



Medlemsinformation

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-06-18 och till extra föreningsstämma 2014-12-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sören Karlsson	Ledamot	Ordförande
Rune Johansson	Ledamot	Vice ordförande
Pekka Strandroth	Ledamot	Sekreterare
Rolf Johansson	Ledamot	Kassör
Ing-Britt Karlsson	Ledamot	
Anders Ruberg	Suppleant	
Per-Magnus Røjens	Suppleant	
Gun Lang	Suppleant	
Tore Wåhlin	Suppleant	

Louise Tambour har 2013 överlåtit sin bostadsrätt och avgick vid ordinarie stämma 2014.
Anders Ruberg valdes som suppleant i 2 år vid ordinarie stämma 2014.

Styrelsen har under året hållit 10 (10) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Som extern revisor valdes auktoriserad revisor Mats Angslycke vid extra stämma 2012. Johannes Köping har 2013 överlåtit sin bostadsrätt och avgick som intern revisor vid ordinarie stämma 2014. Patrik Lundin som revisors suppleant var verksam vid revisionen av 2013 års redovisning. Patrik Lundin valdes som intern revisor i 1 år vid ordinarie stämma 2014. Revisors suppleant Patrik Lundin avgick enligt ovan som revisors suppleant. Torbjörn Unosson valdes som revisors suppleant i 2 år vid ordinarie stämma 2014.

Valberedning

Siv Bergh valdes som sammankallande i valberedningen i 1 år. Anders Johansson har avgått på grund av avflyttning. Göran Haag valdes till valberedningen i 1 år.

Revisors suppleant

Torbjörn Unosson

Valberedning

Siv Bergh
Göran Haag

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	1 718	1 681	1 714	1 708
Resultat efter finansiella poster	tkr	107	-366	508	388
Soliditet	%	37,7	36,7	37,0	35,2

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	189 054
Årets resultat	106 903
Totalt	<u>295 957</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

att till yttre fond reserveras stadgeenligt	52 266
Balanseras i ny räkning	243 691
Totalt	<u>295 957</u>

~~0~~

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning		1 717 756	1 680 633
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 717 756	1 680 633
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-446 193	-462 434
Övriga externa kostnader	3	-831 993	-1 249 202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-176 959	-161 972
Summa rörelsekostnader		-1 455 145	-1 873 608
Rörelseresultat		262 611	-192 975
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 356	27 449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 064	-200 040
Summa finansiella poster		-155 708	-172 591
Resultat efter finansiella poster		106 903	-365 566
Resultat före skatt		106 903	-365 566
Årets resultat		106 903	-365 566

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 966 828	8 120 187
Inventarier, verktyg och installationer	5	67 058	90 658
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 033 886</u>	<u>8 210 845</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 033 886</u>	<u>8 210 845</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		38 771	24 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 007	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>77 778</u>	<u>24 793</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 707 393	2 651 814
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 707 393</u>	<u>2 651 814</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 785 171</u>	<u>2 676 607</u>
Summa tillgångar		<u>10 819 057</u>	<u>10 887 452</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		806 781	806 781
Fond för yttre underhåll		2 758 694	2 703 428
Avgiftsregleringsfond		245 000	245 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 810 475</u>	<u>3 755 209</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		189 054	609 886
Årets resultat		106 903	-365 566
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>295 957</u>	<u>244 320</u>
Summa eget kapital		<u>4 106 432</u>	<u>3 999 529</u>
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 283 200	6 426 000
Summa långfristiga skulder		<u>6 283 200</u>	<u>6 426 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		142 800	142 800
Leverantörsskulder		3 683	100 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	282 942	218 227
Summa kortfristiga skulder		<u>429 425</u>	<u>461 923</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>10 819 057</u>	<u>10 887 452</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckning		9 475 000	9 475 000
Summa ställda säkerheter		<u>9 475 000</u>	<u>9 475 000</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomisk förening tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och de närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	67 år
Inventarier	5 år

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar". Då föreningen är nybildad saknas underhållsfond. Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Föreningens soliditet definieras som summa eget kapital i förhållande till balansomslutningen.



Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Driftkostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
El	74 107	42 957
Vatten	52 362	51 324
Värme	23 105	25 760
Sophämtning	132 327	120 874
Kabel-TV	68 640	70 491
Fastighetsskatt	48 586	61 793
Försäkringspremier	47 066	89 235
Summa	<u>446 193</u>	<u>462 434</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Revisionsarvoden	20 625	43 001
Övriga förvaltningskostnader	5 632	26 262
Redovisningstjänster	48 566	70 606
Bankkostnader	870	1 901
Övriga kostnader	5 470	1 955
Styrelsearvoden	43 750	50 000
Sociala avgifter	17 172	2 514
Fastighetsskötsel	87 586	184 866
Renovering och underhåll av asfaltgångar	0	863 749
Förbrukningsinventerier *	65 284	310
Reparation och underhåll **	536 038	0
Övriga externa kostnader	1 000	4 038
Totalt	<u>831 993</u>	<u>1 249 202</u>

* Utgörs bland annat av kostnader för installation av bokningssystem i tvättstuga med 54 425 kronor

** Utgörs av kostnader för utbyte av varmvattenberedare med 536 038 kronor

Upplysningar till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 623 893	10 623 893
Utgående anskaffningsvärden	10 623 893	10 623 893
Ingående avskrivningar	-2 503 706	-2 350 347
- Årets avskrivningar	-153 359	-153 359
Utgående avskrivningar	-2 657 065	-2 503 706
Redovisat värde	<u>7 966 828</u>	<u>8 120 187</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	131 739	49 989
- Inköp	0	81 750
Utgående anskaffningsvärden	131 739	131 739
Ingående avskrivningar	-41 081	-32 468
- Årets avskrivningar	-23 600	-8 613
Utgående avskrivningar	-64 681	-41 081
Redovisat värde	<u>67 058</u>	<u>90 658</u>

Not 6 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Avgifts- regleringsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	806 781	245 000	2 703 428	609 886	-365 566	3 999 529
Resultatdisposition enligt föreningsstämman						
- Reservering fond för yttre underhåll			55 266	-55 266		
- Balanseras i ny räkning				-365 566	365 566	
Årets resultat					106 903	106 903
Belopp vid årets utgång	<u>806 781</u>	<u>245 000</u>	<u>2 758 694</u>	<u>189 054</u>	<u>106 903</u>	<u>4 106 432</u>

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2014	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Fastighetslån	1,878	-	142.800	6.426.000
Totalt			142.800	6.426.000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Upplupna räntor	24 241	34 741
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	112 520	74 956
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	43 750	45 000
Upplupna sociala avgifter	5 547	6 205
Övriga poster	96 884	57 325
Summa	282 942	218 227

Habo 2015-06-03



Sören Karlsson
Ordförande



Rolf Johansson
Kassör



Ing-Britt Karlsson
Ledamot



Rune Johansson
Vice ordförande



Pekka Strandroth
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-06-04.



Mats Angslycke
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Patrik Lundin
Revisor