

**HSB:s Bostadsrättsförening Ängen i Mölndal**  
**Org nr 752000-0444**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2015**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 7    |
| - balansräkning          | 8    |
| - noter                  | 10   |

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kräftan 6 och Vattumannen 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Byggnadsår 1961

Föreningens byggnad består av 178 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 11 st lokaler 44 st garage och 142 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 12 749 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök  
37 st 2 rum och kök  
104 st 3 rum och kök  
27 st 4 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 11 miljoner kr för den närmaste 10-årsperioden.<sup>1)</sup>

## **Fastighetsförvaltning**

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

För underhåll av fastigheterna har föreningen två anställda, en på heltid och en timanställd.

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Hans Andersson  | Heltid.      |
| Sam Behjat-Pour | Timanställd. |

### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

#### **Yttertak**

Alla yttertak har underhållsmålats.

#### **Källardörrar**

Dörrarna mellan trapphus och källargångar har bytts till nya branddörrar.

#### **Belysning i källare**

Alla belysning i källargångar och övriga utrymmen har bytts till antingen ledarmaturer eller närvarostyrd armatur.

#### **Tidsstyrning av tvätt- och torkrum.**

Styrningen av maskinerna i tvättstugor och torkrum har försetts med tidsstyrning. I samband med detta har elcentraler bytts till nya.

I alla källargångar har färgen slipats bort. Spackling och dammbindning har utförts. Detta har redan medfört att vi har fått bättre inomhusklimat i våra källare.

#### **Gårdsarbeten.**

Enligt beslut på extrastämman 150226 har vi färdigställt och slutbesiktigat planerade gårdsarbeten. Totala kostnaden understiger den budgeterade. Totalentreprenör har varit Utetjänst AB. Arbetet har förutom omläggning av dagvatten- och dräneringsledningar omfattat nyanläggning av lekplatser, belysningar, planteringar och asfaltering.

I samband med gårdsarbetena byttes även våra stolpar för motorvärmare ut till nya. Av dessa är 6 stycken försedda med uttag för laddning av elbil.

#### **Under 2016 kommer följande att utföras.**

Påbörjad målning av väggar och dörrar i källargångarna kommer att färdigställas.

Garageportarna kommer att målas.

Till pergolorna kommer nya grillar att inköpas.

## **MEDLEMSINFORMATION**

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2010-06-02 .

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21 och i stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 235 medlemmar, varav <sup>M)</sup>

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Bostadsrättshavare | 176 |
| Samägare           | 58  |
| HSB Mölndal        | 1   |

Under året har 19 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n.(2016) 1 108 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2016) 443 kr.

#### Gemensamma utrymmen

Föreningen har 5 st tvättstugor i källarplan fördelade över fastigheten. Det finns även tillgång till stenkärl. Två fritidslokaler finns att låna, en större lämpad för t.ex middagar och lite större sammankomster samt en lite mindre med projektor och stor duk för tex gemensamma film och tv-kvällar. De används också till andra fritidsaktiviteter för medlemmarna. I föreningen finns även bastu och vävstuga samt 18 stycken odlingslotter.

#### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Ängen är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser samt ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

#### Information

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar eller sätts upp på anslagstavlor i trapphusen. Styrelsen bjuder in till medlemsträffar. Information finns även på föreningens hemsida: [www.brfangen.com](http://www.brfangen.com).

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

#### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                    |         |                 |
|--------------------|---------|-----------------|
| Maria Persson      | Ledamot | Ordförande      |
| Hans Sahlqvist     | Ledamot | Vice Ordförande |
| Anna Maria Lejon   | Ledamot | Sekreterare     |
| Ingemar Grinneland | Ledamot |                 |
| Ulf Nilsson        | Ledamot |                 |
| Tomasz Bartczak    | Ledamot |                 |
| Jonathan Hafström  | Ledamot |                 |
| Stefan Danko       | Ledamot |                 |
| Claes Annerberg    | Ledamot | HSB Mölndal     |

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maria Persson, , Ulf Nilsson, Anna-Maria Lejon samt Jonathan Hafström. <sup>(1)</sup>

- Föreningens firma tecknas av Ulf Nilsson, Maria Persson, Ingemar Grinneland och Hans Sahlqvist, två i förening.
- Styrelsen har under året 2015 hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 95 900 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring och olycksfallsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

#### Revisorer

Revisor har varit Stefan Johansson och Jane Roos som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

#### Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Maria Persson och Ingemar Grinneland som suppleant.

#### Valberedning

Valberedning har varit Martin Ericsson (Sammankallande), Sabine Sträng samt Andreas Hägg valda av stämman.

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Avgifterna för 2016 höjs med 3%.

Årsavgift 2015: 470,6 kr per kvm

Särskild avgift för renovering av stammar och badrum tas ut, 198 kr alt. 213 kr/månad fr o m 2004-01-01.

#### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1243 kr/lgh samt 1% av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 245 874 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

#### Budget för 2016

Budgeten visar på ett resultat på 357 000 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 038 000 kr. (6)

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                   | <u>2015</u>   | <u>2014</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | kr 7 019 243  | 6 786 975   | 6 556 174   | 6 342 193   | 6 189 450   |
| Resultat efter finansiella poster | kr -4 642 255 | 902 349     | 686 851     | 155 500     | 16 563      |
| Kassalikviditet                   | % 179         | 149         | 139         | 133         | 98          |
| Soliditet                         | % 4,3         | 28,5        | 24,2        | 21,6        | 20,6        |
| Fond för yttre underhåll          | kr 4 509 598  | 3 535 838   | 2 465 682   | 1 771 932   | 1 337 873   |
| Årsavgift per kvm bostadsyta      | kr 470,6      | 452,6       | 435,1       | 418,4       | 410,2       |
| Lån per kvm bostadsyta            | kr 1 921,6    | 1 016,9     | 1 083,5     | 1 083,5     | 1 101,3     |
| Genomsnittlig skuldränta          | % 0,9         | 2,4         | 2,7         | 3,3         | 3,1         |
| Fastighetens belåningsgrad        | % 17,1        | 9,0         | 9,6         | 10,7        | 10,9        |
| Taxeringsvärde                    | tkr 143 462   | 143 462     | 143 462     | 129 282     | 129 282     |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

|  |            |
|--|------------|
| Balanserat resultat                        | 622 535    |
| Årets resultat                             | -4 642 255 |
|  | <hr/>      |
| Återstår till föreningsstämmans förfogande | -4 019 720 |

Styrelsen föreslår följande behandling:

|   |            |
|---|------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll   | 977 000    |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -5 486 598 |
| att i ny räkning överförs                   | 489 878    |
|   | <hr/>      |
|   | -4 019 720 |

## Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

| <b>Resultaträkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2015</b>        | <b>2014</b>                  |
|--|------------|--------------------|------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>   |            |                    |                              |
| Nettoomsättning  | 2          | 7 019 243          | 6 786 976                    |
| Övriga rörelseintäkter   |            | 15 035             | 0                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                     |            | <u>7 034 278</u>   | <u>6 786 976</u>             |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |            |                    |                              |
| Underhåll  |            | -5 584 395         | -124 240                     |
| Driftskostnader  | 3          | -3 406 390         | -3 323 344                   |
| Personalkostnader och arvoden                                    | 4          | -1 241 691         | -1 198 923                   |
| Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar | 5, 6       | -1 244 559         | -935 990                     |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                    |            | <u>-11 477 035</u> | <u>-5 582 497</u>            |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>                          |            | -4 442 757         | 1 204 479                    |
| <b>Finansiella poster</b>  |            |                    |                              |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                        |            | 15 937             | 15 245                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                       |            | -215 435           | -317 375                     |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                  |            | <u>-199 498</u>    | <u>-302 130</u>              |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                         |            | <u>-4 642 255</u>  | <u>902 349</u>               |
| <b>Årets resultat</b>  |            | <u>-4 642 255</u>  | <u>902 349</u> <sup>1)</sup> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b>               |
|--|------------|-------------------|---------------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            | 1          |                   |                                 |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                                 |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>      |            |                   |                                 |
| Byggnader och mark                           | 5          | 21 831 788        | 16 601 062                      |
| Inventarier                                  | 6          | 575 830           | 714 667                         |
|  |            | <hr/>             | <hr/>                           |
|  |            | 22 407 618        | 17 315 729                      |
|  |            | <hr/>             | <hr/>                           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>22 407 618</b> | <b>17 315 729</b>               |
|  |            | <hr/>             | <hr/>                           |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                                 |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>               |            |                   |                                 |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 7          | 6 353 591         | 1 765 178                       |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8          | 148 904           | 96 267                          |
|  |            | <hr/>             | <hr/>                           |
|  |            | 6 502 495         | 1 861 445                       |
|  |            | <hr/>             | <hr/>                           |
| <u>Kassa och bank</u>                        |            | 0                 | 1 500 000                       |
|  |            | <hr/>             | <hr/>                           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>6 502 495</b>  | <b>3 361 445</b>                |
|  |            | <hr/>             | <hr/>                           |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |            | <b>28 910 113</b> | <b>20 677 174</b> <sup>f)</sup> |



| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b>  |
|--|------------|-------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>  |            |                   |                    |
| <b>Eget kapital</b>  | 9          |                   |                    |
| <u>Bundet eget kapital</u>   |            |                   |                    |
| Insatskapital  |            | 759 890           | 759 890            |
| Fond för yttre underhåll   |            | 4 509 598         | 3 535 838          |
|  |            | <hr/>             | <hr/>              |
|  |            | 5 269 488         | 4 295 728          |
| <u>Fritt eget kapital</u>  |            |                   |                    |
| Balanserad vinst   |            | 622 535           | 693 946            |
| Årets resultat   |            | -4 642 255        | 902 349            |
|  |            | <hr/>             | <hr/>              |
| <b>Summa eget kapital</b>  |            | 1 249 768         | 5 892 023          |
| <b>Långfristiga skulder</b>  |            |                   |                    |
| Skulder till kreditinstitut  | 10         | 24 030 104        | 12 534 664         |
|  |            | <hr/>             | <hr/>              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  |            | 24 030 104        | 12 534 664         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>  |            |                   |                    |
| Skulder till kreditinstitut  | 10         | 468 320           | 430 316            |
| Leverantörsskulder   |            | 1 636 152         | 458 451            |
| Skatteskulder  |            | 15 549            | 3 965              |
| Övriga kortfristiga skulder  | 11         | 768 812           | 727 779            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 12         | 741 408           | 629 976            |
|  |            | <hr/>             | <hr/>              |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>  |            | 3 630 241         | 2 250 487          |
|  |            | <hr/>             | <hr/>              |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>  |            | 28 910 113        | 20 677 174         |
|  |            | <hr/>             | <hr/>              |
| <b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>  |            |                   |                    |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i> |            |                   |                    |
| <b>Ställda säkerheter</b>  |            |                   |                    |
| Fastighetsinteckningar   |            | 24 699 000        | 16 169 000         |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>   |            | Inga              | Inga <sup>1)</sup> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Ängen årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)

#### Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheternas värde utgörs av produktionskostnader (=anskaffningsvärdet). Fr o m 2005 tillämpas rak avskrivning på 75 år.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Om- och tillbyggnader    | 20-30 år |
| Markanläggningar         | 20 år    |
| Maskiner och inventarier | 5-10 år  |

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt fastställd budget. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

## Övriga bokslutskommentarer

### Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Solidet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

### Antalet anställda

Under året har föreningen haft 2 anställda fastighetsskötare. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Not 2      Nettoomsättning

|                                     | <u>2015</u>      | <u>2014</u>                    |
|-------------------------------------|------------------|--------------------------------|
| Årsavgifter                         | 6 000 312        | 5 769 600                      |
| Hysesintäkter, lokaler              | 278 965          | 279 559                        |
| Hysesintäkter; garage och P-platser | 360 177          | 356 302                        |
| Badrumsavgift                       | 424 584          | 424 584                        |
| Övriga hyresintäkter                | 35 205           | 36 931                         |
| Avsättning till inre fond           | -80 000          | -80 000                        |
| Summa                               | <u>7 019 243</u> | <u>6 786 976</u> <sup>m)</sup> |

**Not 3 Driftskostnader**

|  | <u>2015</u>      | <u>2014</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och teknisk administration | 344 877          | 144 066          |
| Reparationer                                 | 341 869          | 482 050          |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning          |                  |                  |
| -El  | 227 396          | 239 128          |
| -Uppvärmning                                 | 874 872          | 910 406          |
| -Vatten                                      | 340 993          | 335 726          |
| -Sophämtning                                 | 112 341          | 161 865          |
| Fastighetsavgift                             | 245 874          | 241 246          |
| Försäkring                                   | 58 182           | 56 243           |
| Kabel TV                                     | 152 463          | 152 479          |
| Medlemsavgift HSB                            | 56 120           | 52 540           |
| Förvaltningskostnader administration         | 228 757          | 262 653          |
| Övrigt                                       | 422 646          | 284 942          |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| Summa  | <u>3 406 390</u> | <u>3 323 344</u> |

De större posterna i rubriken övrigt avser pantbrevskostnader på ca 170.000 kr för nya banklånet, möteskostnader och medlemsaktiviteter på ca 170.000 kr.

**Not 4 Personalkostnader och arvoden**

|   | <u>2015</u>      | <u>2014</u>                    |
|---|------------------|--------------------------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>                                       |                  |                                |
| Män   | 2                | 2                              |
|   | —                | —                              |
| Totalt  | 2                | 2                              |
| Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. |                  |                                |
| <b>Förtroendevalda &amp; övriga anställda</b>                       |                  |                                |
| Styrelsearvode  | 80 000           | 76 350                         |
| Revisionsarvode   | 8 150            | 8 150                          |
| Valberedning  | 7 750            | 7 750                          |
| Löner och andra ersättningar  | 713 572          | 682 638                        |
| Uttagsskatt   | 217 551          | 197 760                        |
| Sociala avgifter  | 214 668          | 226 275                        |
|   | <hr/>            | <hr/>                          |
| Totalt  | <u>1 241 691</u> | <u>1 198 923<sup>(*)</sup></u> |

**Not 5 Byggnader och mark**

|  | <u>2015-12-31</u>  | <u>2014-12-31</u>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | 30 343 614         | 30 104 878         |
| Inköp/Aktiveringar                                     | 6 336 448          | 238 736            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | 36 680 062         | 30 343 614         |
| <b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>             | -13 742 552        | -12 955 919        |
| Årets avskrivningar                                    | -1 105 722         | -786 633           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>             | -14 848 274        | -13 742 552        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                  | <u>21 831 788</u>  | <u>16 601 062</u>  |
| I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med       | 1 490 900          | 1 490 900          |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                  |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                                 | 92 473 000         | 92 473 000         |
| Taxeringsvärde mark                                    | 50 989 000         | 50 989 000         |
|  | <u>143 462 000</u> | <u>143 462 000</u> |
| Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: |                    |                    |
| Bostäder   | 91 000 000         | 91 000 000         |
| Lokaler  | 1 473 000          | 1 473 000          |

**Not 6 Inventarier**

|   | <u>2015-12-31</u> | <u>2014-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 1 388 949         | 889 623           |
| -Inköp  | 0                 | 499 326           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | 1 388 949         | 1 388 949         |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -674 282          | -524 925          |
| -Avskrivningar                                  | -138 837          | -149 357          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | -813 119          | -674 282          |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>           | <u>575 830</u>    | <u>714 667</u>    |

**Not 7      Övriga kortfristiga fordringar**

|                                | <u>2015-12-31</u> | <u>2014-12-31</u> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avräkningskonto HSB            | 6 329 405         | 1 741 143         |
| Avräkning skatter och avgifter | 23 997            | 23 847            |
| Övrigt                         | 189               | 188               |
|                                | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa</b>                   | <b>6 353 591</b>  | <b>1 765 178</b>  |

**Not 8      Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                 | <u>2015-12-31</u> | <u>2014-12-31</u>           |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 66 616            | 56 969                      |
| Förutbetalt Comhem              | 36 398            | 34 585                      |
| Övriga poster                   | 45 890            | 4 713                       |
|                                 | <hr/>             | <hr/>                       |
| <b>Summa</b>                    | <b>148 904</b>    | <b>96 267</b> <sup>M)</sup> |

**Not 9 Eget kapital**

|   | <u>Insats-<br/>kapital</u> | <u>Fond för yttre<br/>underhåll</u> | <u>Balanserad<br/>vinst</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> |
|---|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital 2013-12-31</b>                                | 759 890                    | 2 465 682                           | 1 077 251                   | 686 851                   |
| Reservering till yttre fond, enligt stadgarna                 | -                          | 1 150 000                           | -1 150 000                  | -                         |
| Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman | -                          | -79 844                             | 79 844                      | -                         |
| Balansering av föregående års resultat                        | -                          | -                                   | 686 851                     | -686 851                  |
| Årets resultat  | -                          | -                                   | -                           | <u>902 349</u>            |
| <b>Eget kapital 2014-12-31</b>                                | 759 890                    | 3 535 838                           | 693 946                     | 902 349                   |
| Reservering till yttre fond, enligt stadgarna                 | -                          | 1 098 000                           | -1 098 000                  | -                         |
| Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman | -                          | -124 240                            | 124 240                     | -                         |
| Balansering av föregående års resultat                        | -                          | -                                   | 902 349                     | -902 349                  |
| Årets resultat  | -                          | -                                   | -                           | <u>-4 642 255</u>         |
| <b>Eget kapital 2015-12-31</b>                                | 759 890                    | 4 509 598                           | 622 535                     | -4 642 255                |

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långgivare</u> | <u>Ränta<br/>%</u> | <u>Ränta bunden<br/>t.o.m.</u> | <u>Amorterat<br/>under året</u> | <u>Lånebelopp<br/>2015-12-31</u> |
|-------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Stadshypotek AB   | 1,72               | 2016-09-01                     | 48 320                          | 4 771 596                        |
| Stadshypotek AB   | -                  | Löst                           | 156 540                         | -                                |
| Stadshypotek AB   | -                  | Löst                           | 261 696                         | -                                |
| Nordea            | 0,29               | Rörligt                        | -                               | 12 000 000                       |
| Nordea            | 1,85               | 2020-10-21                     | -                               | 4 182 264                        |
| Nordea            | 1,17               | 2018-11-21                     | -                               | <u>3 544 564</u>                 |
| <b>Totalt</b>     |                    |                                | <u>466 556</u>                  | <u>24 498 424</u>                |

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 468 320 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 22 156 824 kr senare än 5 år efter balansdagen.

De två lösta lånen för badrumsrenovering har slagits ihop till ett nytt lån hos Nordea på 4.182.264 kr per 2015-12-31, som skall vara slutamorterat år 2025. Första amortering sker 2016-02-06. <sup>1)</sup>

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder**

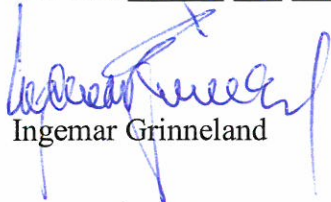
|              | <u>2015-12-31</u> | <u>2014-12-31</u> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Inre fond    | 649 568           | 618 989           |
| Övrigt       | 119 244           | 108 790           |
| <b>Summa</b> | <u>768 812</u>    | <u>727 779</u>    |

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                  | <u>2015-12-31</u> | <u>2014-12-31</u>             |
|----------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Upplupna räntor                  | 23 121            | 29 104                        |
| Arvode till styrelse och revisor | 92 514            | 92 250                        |
| Arbetsgivaravgift                | 29 000            | 27 600                        |
| Revisionsarvoden                 | 13 700            | 13 300                        |
| Fjärrvärme                       | 111 841           | 131 473                       |
| Upplupna semesterlöner           | 44 086            | 36 608                        |
| Förutbetalda hyror och avgifter  | 289 656           | 254 945                       |
| Förvaltningskostnader            | 0                 | 15 200                        |
| Sophantering                     | 29 185            | 0                             |
| Elkostnader                      | 18 271            | 23 224                        |
| Vatten                           | 90 034            | 2 035                         |
| Övriga poster                    | 0                 | 4 237                         |
| <b>Summa</b>                     | <u>741 408</u>    | <u>629 976</u> <sup>(1)</sup> |



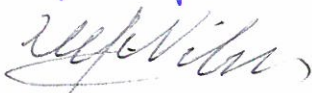
Mölndal 2016-03-13



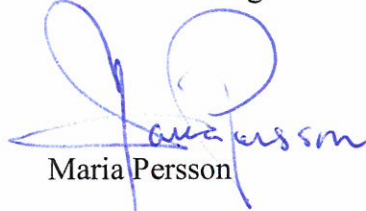
Ingemar Grinneland



Claes Annerberg



Ulf Nilsson



Maria Persson



Hans Sahlqvist



Thomaz Bartczak



Anna-Maria Lejon



Jonatan Hafström



Stefan Danko

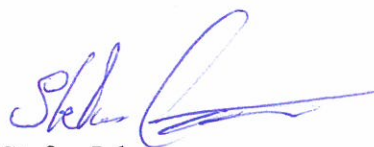
Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-21.

BoRevision AB



Malin Johannesson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Stefan Johansson

Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängen i Mölndal, org.nr. 752000-0444

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängen i Mölndal för år 2015.

#### 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 revisionssed. 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 den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat 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 Brf Ängen i Mölndal för år 2015.

#### 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.

Mölndal den 21/3 2016



Av föreningen vald  
revisor



BoRevision AB **Malin Johansson**