

BRF Ängsmarken 3 & 4
Org nr 769608-6466

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

LP

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-04-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anne von Goës	Ordförande	2015
Georg Lagerberg	Vice Ordförande	2015
Åke Johansson	Kassör	2015
Aleksander Bendiksen	Ledamot	2015
Emil Lindqvist	Ledamot	2015
Linda Ingemarsson	Suppleant	2015

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Marianne Boström (sammankallande), Ulrika Claesson, Caroline Gibson och Rikard Jönsson.

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheterna Ängsmarken 3 och 4 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns bostadshus med nybyggnadsår 1938.

Fastigheterna innehåller 37 lägenheter varav 32 st är upplåtna med bostadsrätt. 5 lägenheter, 1 garage, 12 st p-platser och 3 lokaler uthyres.

Total boyta 1 514 m², lokalyta 221 m².

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits av medlemmar.

Lgh 211001 100% Karin Rydberg

Lgh 231015 10% Inger Ekberg

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Följande åtgärder är utförda på fastigheterna.

År 2004 Stambyte samt renovering av badrum.

År 2006 Ommålning av trapphus.
Säkerhetsdörrar och nya lås till lägenheterna.
Nytt låssystem till fastigheterna.

LP

	Obalansen i värmen. Renovering av terrassen i 21:an. OVK-besiktning.
År 2007	Installation av bergvärme. Upprättande av underhållsplan. Radonmätning.
År 2008	Reparation av vatten och avloppsrör till 21:an.
År 2009	Stamrensning "högtrycksspolning av avloppsrör". Byte av termostaterna på elementen i lägenheterna. Medlemmarna målade väggarna i källaren.
År 2011	Renovering av taket. Byte av fasaden. Byte av rören i plattan.
År 2013	Lokal görs om till bostadsrätt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 kommer arbetet med att iordningställa en hyreslägenhet som tillhör föreningen till bostadsrätt att slutföras.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr	1 353 984	1 323 764	1 288 939	1 233 279
Årsavgifter		765 924,0	774 772,0	776 952,0	758 967,0
Hyrer		553 620	548 992	507 514	463 379
Olja och el		190 862	227 609	210 174	207 067
Reparation och underhåll		93 544	26 905	30 191	94 453
Rörelseresultat		355 625	409 192	-59 643	283 593
Resultat efter finansiella poster		128 266	65 106	-436 610	-23 336
Årets resultat		128 266	65 106	-436 610	-23 336
Balansomslutning		28 813 327	29 197 299	29 548 839	29 940 418
Soliditet, procent		67	66	61	61
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

5

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 327 076
Årets resultat	128 266
	<hr/>
	-1 198 810

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	80 724
I ny räkning balanseras	-1 279 534
	<hr/>
	-1 198 810

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	128 266
Dispositioner	-80 724
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	47 542

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

160 424

LP

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 353 984	1 323 764
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 353 984	1 323 764
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-497 515	-460 919
Övriga externa kostnader	4	-129 343	-82 133
Arvoden och personalkostnader	5	-	-20
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-371 501	-371 500
Summa rörelsekostnader		-998 359	-914 572
Rörelseresultat		355 625	409 192
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	6 623	12 787
Finansiella kostnader		-233 982	-356 873
Summa finansiella poster		-227 359	-344 086
Resultat efter finansiella poster		128 266	65 106
Årets resultat		128 266	65 106
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		128 266	65 106
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-80 724	-79 700
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		47 542	-14 594

LP

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar

1

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

20 665 702

20 724 845

Fastighetsförbättringar

8

7 555 746

7 857 963

Inventarier, verktyg och installationer

9

-

10 141

Summa materiella anläggningstillgångar

28 221 448

28 592 949

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

4 000

4 000

Andra långfristiga fordringar

2 800

2 800

Summa finansiella anläggningstillgångar

6 800

6 800

Summa anläggningstillgångar

28 228 248

28 599 749

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

75 512

-

Övriga fordringar

10

6 254

1 724

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 300

17 565

Klientmedel i SHB

444 293

562 831

Summa kortfristiga fordringar

549 359

582 120

Kassa och bank

Kassa och Bank

35 720

15 430

Summa kassa och bank

35 720

15 430

Summa omsättningstillgångar

585 079

597 550

Summa tillgångar

28 813 327

29 197 299

LP

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		20 529 646	20 529 646
Fond för yttre underhåll		79 700	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>20 609 346</u>	<u>20 529 646</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 327 076	-1 312 482
Årets resultat		128 266	65 106
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 198 810</u>	<u>-1 247 376</u>
Summa eget kapital		<u>19 410 536</u>	<u>19 282 270</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	9 200 000	9 800 000
Summa långfristiga skulder		<u>9 200 000</u>	<u>9 800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 395	4 281
Leverantörsskulder		39 788	25 226
Skatteskulder		-	2 499
Övriga skulder	13	10 600	2 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147 008	80 253
Summa kortfristiga skulder		<u>202 791</u>	<u>115 029</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>28 813 327</u>	<u>29 197 299</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		11 702 000	11 702 000
Summa ställda säkerheter		<u>11 702 000</u>	<u>11 702 000</u>

LP

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad: 0,5 %/år.

Stambyte: 2 %/år.

Dörrar/lås: 5 %/år.

Värmesystem: 3,33 %/år.

Målning trapphus 10 %/år.

Altanrenovering 5 %/år.

Värmepump: 5%/år.

Maskiner: 10 %/år.

Fasadrenovering: 6,67 %/år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

67

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	765 924	774 772
Hyror lokaler	140 736	140 736
Hyror parkering	41 424	41 424
Hyror bostäder	317 745	313 632
Övriga hyresintäkter	27 500	10 000
Kabel-TV avgifter	43 200	43 200
Övriga intäkter	261	-
Återförda reserveringar	34 179	-
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 370 969	1 323 764
Hyresförluster vakanser bostäder	-11 985	-
Övriga vakanser hyresförluster	-5 000	-
Summa nettoomsättning	<u>1 353 984</u>	<u>1 323 764</u>

Not 3 Driftskostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Fastighetsskötsel	16 795	8 909
Reparationer, löpande underhåll	93 544	26 905
Elavgifter	190 862	227 609
Vatten och avlopp	39 244	40 204
Renhållning	25 698	28 810
Försäkringar	20 182	18 092
Kabel-TV / Internet	45 068	53 310
Övriga fastighetskostnader	10 013	-
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	56 109	57 080
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>497 515</u>	<u>460 919</u>

LP

Not 4 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	25 330	-
Kontorsmaterial	187	30
Kommunikation	-	200
Porto	470	630
Indrivning	300	-
Revision	9 100	8 800
Föreningsmöten	3 188	2 907
Ekonomisk och administrativ förvaltning	59 160	53 252
Övriga förvaltningskostnader	6 880	936
Konsultarvoden	12 678	3 113
Medlems- och föreningsavgifter	12 050	11 885
Övriga externa kostnader	-	380
Summa övriga externa kostnader	<u>129 343</u>	<u>82 133</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Kostnadsersättning	-	20
Summa arvoden, personalkostnader	<u>0</u>	<u>20</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 584	7 544
Övriga ränteintäkter	39	5 243
Summa finansiella intäkter	<u>6 623</u>	<u>12 787</u>

b

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 938 336	11 938 336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 938 336	11 938 336
Ingående ackumulerade avskrivningar	-642 055	-582 912
Årets avskrivningar	-59 143	-59 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-701 198	-642 055
Utgående planenligt värde	<u>11 237 138</u>	<u>11 296 281</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 428 564	9 428 564
Utgående planenligt värde	9 428 564	9 428 564
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>20 665 702</u>	<u>20 724 845</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 856 000	13 500 000
Taxeringsvärde mark	13 052 000	13 052 000
	<u>26 908 000</u>	<u>26 552 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	25 800 000	25 200 000
Lokaler	1 108 000	1 352 000
	<u>26 908 000</u>	<u>26 552 000</u>

Not 8 Fastighetsförbättringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 675 090	9 675 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 675 090	9 675 090
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 817 127	-1 514 910
Årets avskrivningar	-302 217	-302 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 119 344	-1 817 127
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>7 555 746</u>	<u>7 857 963</u>

BP

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	100 950	100 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 950	100 950
Ingående ackumulerade avskrivningar	-90 809	-80 669
Årets avskrivningar	-10 141	-10 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 950	-90 809
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>10 141</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekontot	1 896	1 724
Skattefordringar	4 358	-
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>6 254</u>	<u>1 724</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	18 789 893	1 739 753		-1 312 482	65 106
Reservering till yttre fond			79 700	-79 700	
Ianspråktagande av yttre fond					
Balansering av föregående års resultat				65 106	-65 106
Årets resultat					<u>128 266</u>
Belopp vid årets utgång	18 789 893	1 739 753	79 700	-1 327 076	128 266

Not 12 Skulder till kreditinstitut

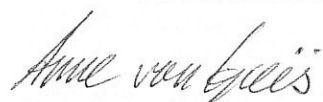
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	2,100	2015-03-27	3 050 000
SEB	2,810	2015-03-28	3 300 000
SEB	1,420	2015-03-18	2 850 000
Summa:			9 200 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			9 200 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			9 200 000

LP

Not 13 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skulder till MBF	100	2 770
Deponerade medel	10 500	-
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>10 600</u>	<u>2 770</u>

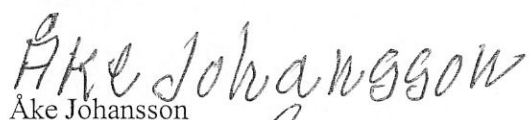
Stockholm 2015-04-25



Anne von Goës
Ordförande



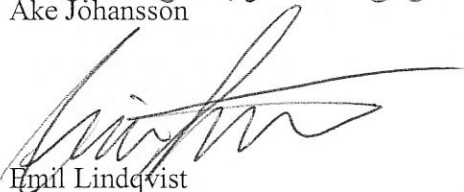
Georg Lagerberg



Åke Johansson



Aleksander Bendiksen



Emil Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-22.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 3 & 4, org.nr 769608-6466

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 3 & 4 för år 2014.

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 mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2014 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 Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 3 & 4 för år 2014.

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 mig om förslaget till dispositioner beträffande 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 22 maj 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander
Auktoriserad revisor