allabrf.se





ÅRSREDOVISNING 2016

Bostadsrättsföreningen Ängen i Forshaga

Org nr : 716451-1037

allabrf.se

Styrelsen för Brf Ängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016–01–01 – 2016–12–31.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)
Föreningen har sitt säte i Forshaga Kommun, Forshaga.

Fastigheten

Fastigheten har registerbeteckningen Skivetorp 1:283 i Forshaga kommun.

Byggnaderna består av 15 parhus med 30 bostadslägenheter och tillhörande garage.
Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
8 st	11 st	11 st

med adresserna Stallgatan 1-12, 14, 16 och Harvgatan 1-16.

De 30 bostäderna har en total boyta av 2425 m2. Markarealen är totalt 18130 m2.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Värmland och bostadsrättstillägg ingår.

Medlemmar

Föreningen har vid årets slut 43 medlemmar, varav 30 röstberättigade.

Under året har 4 överlåtelser skett.
Samtliga bostadsrätter är vid årets utgång upplåtna.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2007-04-03

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-03-20 och påföljande konstituering haft följande sammansättning

Mikael Möller, (flyttat)	ordförande
Britt Johansson, Harvgatan 1	ekonomi/bokföring, medlemssekr.
Christoffer Wignell, Harvgatan 9	ekonomi/bokföring, sekreterare
Dan Persson, Harvgatan 6	ledamot, ansvarig värmepannor

Under året har styrelseledamoten Kjell Andersson avlidit.

Suppleanter har varit:

Maud Bergqvist, Harvgatan 5
Inger Joram, Harvgatan 14

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Firmatecknare

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

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Linda Wignell, Harvgatan 10 (sammankallande) och Pär Ekberg, Harvgatan 16.

Revisor

Revisor har varit Helge Ryen, Värmlands Revisionsbyrå AB (Revab), revisorsuppleant Ann-Charlotte Persson, Harvgatan 3.

Föreningsstämma

Föreningsstämma har för år 2015 hållits 2016-03-20.

Förvaltning

Föreningen har inga anställda.

Föreningen har under många år på ideell grund själv skött den administrativa förvaltningen och har avstått från arvoden och har därmed kunnat hålla administrativa kostnaderna på en mycket låg nivå.

Föreningens fastighetslån

Kreditgivare	Skuld 2016-12-31	Räntsatser	Villkorsperiod
Svenska Handelsbanken (SHB)	2 900 000	1,89%	4 år (oms.dag 2019-10-30)
SHB	2 700 000	3,23%	3 år (oms.dag 2017-04-30)
SHB	2 746 305	1,6%	1 år
SHB	2 440 000	1,25%	1 år
Låneskuld 2016-12-31	10 786 305 kr		
Räntekostnad år 2016	232 041 kr		
Amortering år 2016	163 652 kr		

Föreningen amorterar i takt med likvidöverskott efter styrelsebeslut.

Fastighetstaxering

Föreningen har enligt 2015 års fastighetstaxering erhållit taxeringsvärde 6 712 000 kr varav markvärde 1 440 000 och byggnadsvärde 5 272 000 kr.

Underhållsplan 10 år

Senast upprättad 2014

Förväntad framtida utveckling

Senaste åren har ett flertal större projekt genomförts såsom fasadmålning, nya garageportar, takunderhåll, fiberanslutning.

Planerat underhåll:

- Fuktbesiktning av våtutrymmen
- Översyn av vindskivor, hängrännor, fönsterbleck, droppplåt under ytterdörr mm

Årsavgifterna på 558 kr/m2 har kunnat hållas oförändrade sedan år 2005.
Styrelsen har beslutat att avgifterna förblir oförändrade även nästa år 2017 dvs **12:e året i följd**

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Lekparkerna på Harvgatan och Stallgatan har målats och åtgärdats enligt besiktningsprotokoll. Allt arbete har utförts med ideella krafter, vilket bidrog till att kostnaden blev minimal mot budgeterat.
- Samtliga garageportar har besiktigats och servats och till våren skall betongkant slipas bort samt bytas gummilister.
- Gräsklippning av alla gemensamma gräsytor har utförts med köpta tjänster.
- Två städdagar, vår och höst, med medlemmarnas gemensamma insatser.
- Julgranar med belysning på kullarna.
- Färg och träolja för medlemmarnas behov inköpts
- Inga värmepannor har bytts ut under året
- Föreningarna Ängen och Dungen har fört samtal gentemot Forshaga Fibernät AB (FFAB) gällande införande av årsavgifter på samtliga anslutna lägenheter. Avvaktar vidare diskussioner.
- Värmlands Revisionsbyrå AB (Revab), Helge Ryen, har anlitats som föreningens revisor.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning	1 387	1 385	1 385
Resultat efter finansiella poster	418	-57	180
Soliditet (%)	27	24	24

Förändring av eget kapital

	Medlems- och upplåtelseavg.	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	1 579 260	440 000	1 569 778	-56 817	**3 532 221**
Disposition av föregående års resultat:			-56 817	56 817	**0**
Avsättning yttre fond		60 000	-60 000		**0**
Årets resultat				418 171	**418 171**
Belopp vid årets utgång	**1 579 260**	**500 000**	**1 452 961**	**418 171**	**3 950 392**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 452 961
årets vinst	418 171
	1 871 132

disponeras så att	
Avsättning enligt Underhållsplan, Yttre fond 2015, Rest	110 000
Avsättning enligt Underhållsplan, Yttre fond 2016	170 000
i ny räkning överföres	1 591 132
	1 871 132

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 387 470	1 384 956
Övriga rörelseintäkter		4 000	5 500
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 391 470**	**1 390 456**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-203 908	-495 351
Övriga externa kostnader		-37 350	-24 469
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-500 000	-500 000
Summa rörelsekostnader		**-741 258**	**-1 019 820**
Rörelseresultat		**650 212**	**370 636**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		480	463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 521	-427 916
Summa finansiella poster		**-232 041**	**-427 453**
Resultat efter finansiella poster		**418 171**	**-56 817**
Resultat före skatt		**418 171**	**-56 817**
Årets resultat		**418 171**	**-56 817**

se bil 1

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	13 305 000	13 805 000
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 305 000**	**13 805 000**
Summa anläggningstillgångar		**13 305 000**	**13 805 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 106	9 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 433	3 359
Summa kortfristiga fordringar		**20 539**	**12 724**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 544 087	840 836
Summa kassa och bank		**1 544 087**	**840 836**
Summa omsättningstillgångar		**1 564 626**	**853 560**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 869 626**	**14 658 560**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 579 260	1 579 260
Fond för yttre underhåll		500 000	440 000
Summa bundet eget kapital		**2 079 260**	**2 019 260**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 452 961	1 569 778
Årets resultat		418 171	-56 817
Summa fritt eget kapital		**1 871 132**	**1 512 961**
Summa eget kapital		**3 950 392**	**3 532 221**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 622 653	10 949 957
Summa långfristiga skulder		**10 622 653**	**10 949 957**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		163 652	0
Skatteskulder		-29 531	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162 460	176 382
Summa kortfristiga skulder		**296 581**	**176 382**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 869 626**	**14 658 560**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2016-12-31	**2015-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	23 660 000	23 660 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**23 660 000**	**23 660 000**
Ingående avskrivningar	-3 027 807	-2 527 807
Årets avskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 527 807**	**-3 027 807**
Ingående nedskrivningar	-6 827 193	-6 827 193
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-6 827 193**	**-6 827 193**
Utgående redovisat värde	**13 305 000**	**13 805 000**
Taxeringsvärden byggnader	5 272 000	5 272 000
Taxeringsvärden mark	1 440 000	1 440 000
	6 712 000	**6 712 000**

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 672	164 672
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**164 672**	**164 672**
Ingående avskrivningar	-164 672	-64 672
Årets avskrivningar	0	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-164 672**	**-164 672**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Forshaga den 6 april 2017

Britt Johansson

Dan Persson

Mikael Möller

Christoffer Wignell

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2017

Helge Ryen
Revisor

Bil.1.

allabrf.se

Brf Ängen
716451-1037
2016-01-01 - 2016-12-31

Utskriven: 2017-04-19, 15:58
T o m ver nr: A 96

Resultatrapport

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
4200	Underhåll/reparationer, fastighet	-32 993,00	-370 321,00
4210	Reparation/Service värmepannor	-54 200,00	0,00
4230	Vattenskador	-10 690,00	0,00
4240	Underhåll lekparker	-3 451,00	0,00
4710	Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar	-41 116,00	-40 236,00
4760	Kostnader TV, SAPPA	-30 360,00	-30 062,00
4800	Fastighetsavgifter	-50 340,00	-51 772,00
4801	Fastighetsskatt 2014/2015	36 792,00	0,00
5190	Övriga fastighetskostnader	-17 550,00	-2 960,00
Summa material och varor		**-203 908,00**	**-495 351,00**
BRUTTOVINST		**1 187 561,62**	**895 105,00**
Övriga externa rörelseutgifter/kostnader			
6100	Kontorsmateriel och trycksaker (gruppkonto)	-1 888,00	0,00
6410	Styrelsearvoden som inte är lön	0,00	-1 528,00
6420	Revisionsarvode	-4 304,00	0,00
6480	Köpt adm förvaltning	-12 052,00	-13 739,00
6530	Redovisningstjänster	-8 000,00	0,00
6570	Bankkostnader	-625,00	0,00
6610	Ersättning till medlem	-400,00	0,00
6980	Medlemsvård	-7 323,00	-9 650,00
6990	Övriga externa kostnader	-2 758,00	448,00
Summa externa rörelseutgifter/kostnader		**-37 350,00**	**-24 469,00**
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-241 258,00**	**-519 820,00**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängen
Org.nr 716451-1037

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängen för räkenskapsåret 2016–01–01 – 2016–12–31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Ängens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Ängen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Karlstad 2017-04-06

Helge Ryen