

---

# Årsredovisning

**Brf Ängslyckan i Järfälla**  
**1/1 2015 - 31/12 2015**  
**Org nr 716420-0045**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Foto: Lennart Strand

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Ängslyckan i Järfälla  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:2403 och 2:2687 i Järfälla kommun. På fastigheten finns sex byggnader med 102 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Kvartalsvägen 6-24 i Järfälla.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
18	48	12	24

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
5	27	51

Total bostadsarea: 7 509 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 309 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 81 939 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 81 939 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i TryggHansa.  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av El & Fastighetsservice AB (EFS AB). Trappstädning har enligt avtal skötts av NSF AB och markskötsel har ombesörjts av AB C. Malms Trädgårdsanläggning.

Bostadsrättsföreningen är sedan 2015-05-26 inte längre medlem i HSB Norra Stor-Stockholm, vilket beslutades på föreningens extrastämmor 2015-03-02 samt 2015-03-26.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Trygga Hiss AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
ComHem AB	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	IT & telefoni
Sita Sverige AB	Återvinning restprodukter
Apcoa Parking Sverige AB	Parkeringservice

Efter den senaste stämman 2015-05-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Ieva Zalitis	Ordförande	Stämman	2017
Solveig Strand	Sekreterare	Stämman	2016
Birgitta Dahlin	Ledamot	Stämman	2016
Waldemar Kuna	Ledamot	Stämman	2016
Benny Nilsson	Ledamot	Stämman	2017
Pernille Lehn Bernäng	Ledamot	Stämman	2016
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Hans Jörnén		Stämman	2016
Anne Deweer		Stämman	2016

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Extrastämman 2015-10-27
Marie Carlsson	Föreningsvald revisor	Stämman

**Revisorssuppleanter**

Mikael Bergman	Föreningsvald revisor	Stämman
----------------	-----------------------	---------

**Valberedning**

Therese af Ekström	Valberedning, sammankallande	Stämman
Linda Pettersson		Stämman

**Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Ieva Zalitis, Birgitta Dahlin, Waldemar Kuna och Solveig Strand.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2014-01-01 då den höjdes med 2,5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 822 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 228 tkr och planerat underhåll för 3 746 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i november 2015 och visar på ett underhållsbehov på 413 tkr per år för de närmaste 20 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 453 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Ventilation FTX-projektet	263
Hissrenovering	3 483

<b>Planerade större underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fläktsystem	2016	Slutbesiktning FTX-projektet
Tvättbokningssystem	2016	Byte till nytt system
Tvättmaskin	2016	1 st grovtvättmaskin Wascator, 2 st ordinära Wascator
Torkskåp	2016	1 st Wascator TS-120
Torktumlare	2016	2 st Wascator
Beröringsfri läsare portar	2016	Byte till tagsystem
Värmeväxlare	2016	Byte

Total kostnad för det planerade underhållet under 2016 beräknas uppgå till 1 118 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 788 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 091 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. Brf Ängslyckan i Järfälla redovisar enligt K2-regelverket.

# Verksamhetsberättelse

## Händelser under året

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 maj 2015. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar, varav 6 med fullmakt. Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden. Medlemsinformation Kvartalsbladet har avgivits 6 gånger under året. Föreningen har dessutom hållit tre extrastämmor varav de två första härrörde beslutet om utträde från HSB. Den tredje extrastämman hölls den 27:e oktober för att besluta om en ny externrevisor. Beslut om nya stadgar antogs på extrastämman 2 mars samt på den ordinarie årsstämman 26 maj.

## Studie- och fritidsverksamhet

Under våren slutfördes studiecirkeln ”Och i Wienerwald står träden kvar” med 11 deltagare. I höstas började en ny studiecirkel ”Vårt dramatiska sekel” med 10 deltagare.

## Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren 9 september 2015. Besiktningen omfattade föreningens yttre och allmänna utrymmen. Fastigheterna är i gott skick.

## Systematiskt brandskydd

Brandskyddsgruppen har utfört och dokumenterat riskbesiktningar av fastigheterna som lagen kräver.

## Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen enligt Brf Ängslyckans stadgar är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger kostnadstäckning för föreningens kostnader och amorteringar samt avsättning till fonder.

Av årsredovisningen framgår att föreningens likviditet under året har minskat med 120 % jämfört med föregående år. Detta beror på att föreningen har utfört omfattande reparationer och underhåll under räkenskapsåret som har krävt likvida medel. År 2014 var likviditeten högre än tidigare år, så ifall årets värde ställs mot 2013 är det mer jämförbart.


Hissrenoveringarna genomfördes som planerat. Den 25 maj fattade dåvarande styrelse beslut om ett ventilations- och energisparprojekt, det s.k. FTX-projektet med en tidsplan från juli 2015 t.o.m. mars 2016. En förväntad effekt på lång sikt av projektet är energibesparing dvs en minskning av fjärrvärmekostnaderna. För att finansiera projektet behövde föreningen ta ett nytt lån.

De boende har möjlighet att påverka föreningens kostnader. Särskilt gäller detta sophantering och vattenförbrukning, framför allt av varmvatten.

## Miljö

FTX-projektet handlar om att leda uppvärmd frånluft upp till det aggregat som lyfts in i de takhuvar som byggts på alla bostadshusen på Kvartalsvägen. Värmen tas till vara och frisk luft tas in i aggregatet som levererar tempererad och renad luft ner till trapphusen. Där förser de patentdon som monterats intill lägenhetsdörrar bostäderna med uppvärmd luft. Projektet förväntas ge en bättre inomhusmiljö. De totala kostnaderna som har lagts ner på FTX-projektet under 2015 var 5 261 646 kronor. På inrådan av föreningens externa revisor har Abrahamsson Ventilations Teknik AB (AVT AB) intygat att 95 procent av kostnaderna är värdehöjande. De tas därför upp i bokföringen som en avskrivningsbar standardförbättring på fastigheterna. De kostnader som tas upp som underhåll för år 2015 är därmed 263 082 kronor.

De stora förändringar som föreningen genomfört när det gäller avfallshanteringen har gett boende på Kvartalsvägen möjlighet till en miljövänlig hantering av avfall. Sopnedkastkanalerna har kommit till nytta genom att de efter sanering idag används för att leda den tempererade luften som FTX-aggregatet levererar.

Föreningens arbete med att modernisera utomhusbelysning kommer att fortsätta vilket gagnar både miljö och en god ekonomi. 

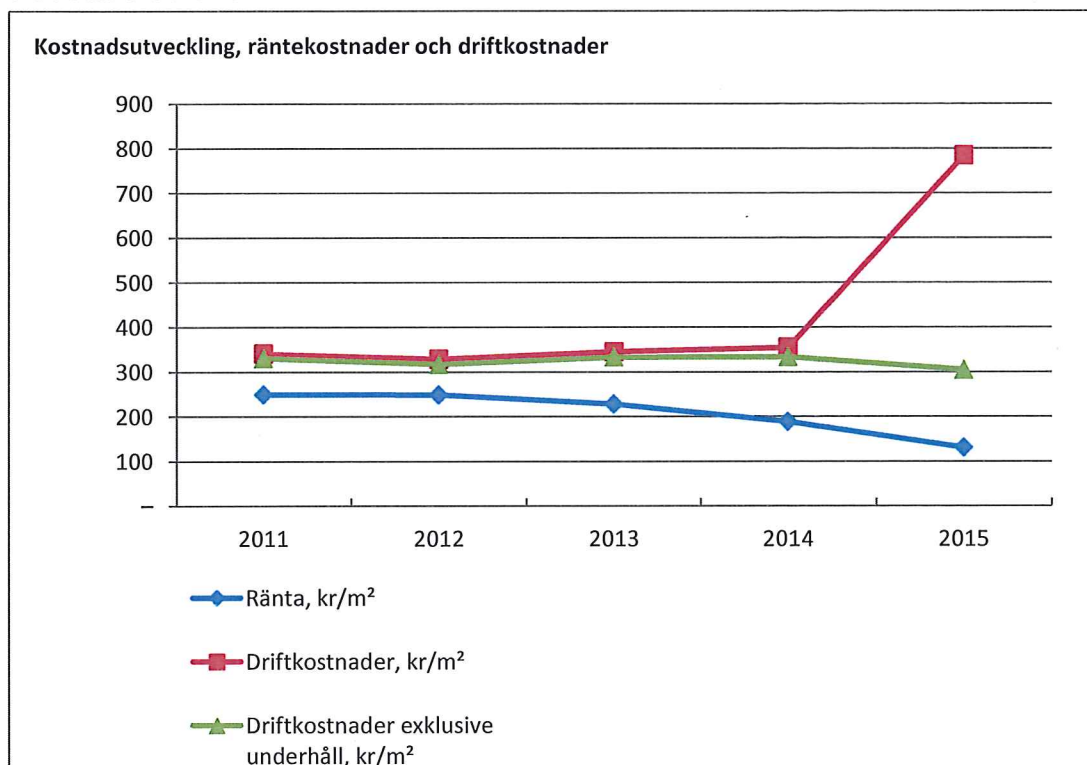


## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 123 personer, varav HSB var en. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer, vilket gör att föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Genomsnittlig köpeskilling har varit 24 501 kr/m<sup>2</sup>.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 643	6 643	6 455	6 460	6 462
Resultat efter finansiella poster	- 1 879	1 167	1 167	1 125	1 034
Årets resultat	- 1 879	1 167	1 167	1 125	1 034
Balansomslutning	85 374	81 486	81 030	80 979	81 168
Soliditet	31%	35%	34%	33%	28%
Likviditet	122%	247%	143%	128%	191%
Avgifts- och hyresbortfall	0,40%	0,37%	0,69%	0,48%	0,29%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	822	822	802	802	802
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	784	354	345	328	340
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	304	333	333	317	331
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	131	189	228	249	249
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	106	527	399	353	—
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 197	6 619	6 674	6 829	7 073

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	9 085 323
Årets resultat före fondförändring	-1 879 239
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-453 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>3 745 586</u>
Summa överskott	10 498 669

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>3 000 000</u>
Att balansera i ny räkning	7 498 669

### Fond för yttre underhåll

Ingående fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	4 122 042
Årets förändring	<u>-3 292 586</u>
Fond för yttre underhåll	829 456

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 642 921	6 643 224
Övriga rörelseintäkter	2	48 987	108 875
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>6 691 908</b>	<b>6 752 099</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-6 125 479	-2 768 689
Fastighetsadministration	4	- 418 844	- 368 613
Personalkostnader	5	- 224 981	- 209 450
Avskrivningar av anläggningstillgångar		- 787 760	- 787 760
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 557 064</b>	<b>-4 134 512</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 865 156</b>	<b>2 617 587</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 783	27 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 021 866	-1 477 465
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 014 083</b>	<b>-1 450 248</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 879 239</b>	<b>1 167 338</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 879 239</b>	<b>1 167 338</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	82 035 811	77 825 007
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>82 035 811</b>	<b>77 825 007</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 035 811</b>	<b>77 825 007</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	60
Övriga fordringar		16 661	19 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	143 565	145 412
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>160 226</b>	<b>164 606</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	9	2 300 000	2 200 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		877 969	1 296 733
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>877 969</b>	<b>1 296 733</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 338 195</b>	<b>3 661 339</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 374 006</b>	<b>81 486 346</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 531 003	15 531 003
Fond för yttre underhåll		829 456	4 122 042
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>16 360 459</u>	<u>19 653 045</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		12 377 909	7 917 984
Årets resultat		-1 879 239	1 167 338
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>10 498 669</u>	<u>9 085 323</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>26 859 128</b></u>	<u><b>28 738 368</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	<u>55 780 483</u>	<u>51 264 484</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>55 780 483</u>	<u>51 264 484</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	484 000	484 000
Leverantörsskulder	12	1 505 296	394 321
Övriga kortfristiga skulder		18 274	50 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>726 825</u>	<u>554 734</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 734 395</u>	<u>1 483 494</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>85 374 006</b></u>	<u><b>81 486 346</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		<u>76 243 000</u>	<u>76 243 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>76 243 000</u>	<u>76 243 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 34 887 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	97	2110
Ventilationssystem	Linjär	30	2045

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31      2014-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	6 175 256	6 175 263
Hyrer, lokaler	236 812	236 301
Hyrer, garage	134 400	131 200
Hyrer, p-platser	123 300	125 400
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 100	-
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 600	- 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 24 147	- 24 540
	<u>6 642 921</u>	<u>6 643 224</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	1 620	540
Apoca Parking Sverige AB samt uthyrning föreningslokal*	47 367	108 335
	<u>48 987</u>	<u>108 875</u>

*\*De övriga intäkterna 2014 avsåg förutom parkeringsintäkter även en utbetalning för återköp av sopkärl*

### Not 3 Drifkostnader

Reparationer	228 352	449 910
Underhåll	3 745 586	163 558
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	142 176	139 524
Försäkringspremier	76 873	72 317
Kabel-TV	70 128	69 308
Fastighetsskötsel	224 072	220 722
Trädgårdsskötsel	132 364	132 984
Städning gemensamma utrymmen	162 099	158 680
Obligatoriska besiktningar	1 751	16 740
Snö- och halkbekämpning	57 758	41 042
Förbrukningsmateriel	12 999	3 232
Vatten	264 291	252 427
El	165 644	201 888
Uppvärmning	755 227	734 803
Sophantering och återvinning	86 159	111 554
	<u>6 125 479</u>	<u>2 768 689</u>

2015-12-31      2014-12-31

**Not 4 Fastighetsadministration**

Förvaltningsarvode Riksbyggen	103 679	98 644
IT-kostnader	154 800	154 800
Juridiska kostnader	2 475	4 800
Arvode, yrkesrevisorer	15 625	18 000
Möteskostnader	6 043	314
Övriga förvaltningskostnader	1 800	16 772
Kreditupplysningar	1 350	1 871
Kontorsmateriel	12 857	10 130
Telefon och porto	3 195	3 377
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	–
Tidskrifter och facklitteratur	887	921
Medlems- och föreningsavgifter	35 854	35 854
Köpta tjänster	6 716	22 500
Bankkostnader	437	630
Övriga externa kostnader*	73 125	–
	<u>418 844</u>	<u>368 613</u>

\*Köpta tjänster av konsulter i samband med FTX-projektet

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till städpersonal	–	93
Fast styrelsearvode	133 500	133 500
Sammanträdesarvoden	30 000	23 400
Arvode till valberedningen	4 500	4 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	15 500	10 200
Föreningsvald revisor	10 000	10 000
Utbildning, förtroendevalda	3 131	–
Summa	<u>196 631</u>	<u>181 693</u>
Sociala kostnader	<u>28 350</u>	<u>27 757</u>
	<u>224 981</u>	<u>209 450</u>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från bank	949	9 316
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	495
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	6 444	16 873
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	210	359
Ränteintäkter skattekonto	179	174
	<u>7 783</u>	<u>27 217</u>



2015-12-31      2014-12-31

**Not 7 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	86 514 002	86 514 002
Mark	2 200 000	2 200 000
	<u>88 714 002</u>	<u>88 714 002</u>
Årets anskaffningar		
Ventilationssystem	4 998 564	–
	<u>4 998 564</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>93 712 566</u>	<u>88 714 002</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 888 995	-10 101 235
	<u>-10 888 995</u>	<u>-10 101 235</u>
Årets avskrivning byggnader	- 787 760	- 787 760
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-11 676 755</u>	<u>-10 888 995</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>82 035 811</u>	<u>77 825 007</u>
Varav		
Byggnader	74 837 247	75 625 007
Mark	2 200 000	2 200 000
Standardförbättringar	4 998 564	–
Taxeringsvärden		
bostäder	80 400 000	80 400 000
lokaler	1 539 000	1 539 000
Totalt taxeringsvärde	<u>81 939 000</u>	<u>81 939 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>60 990 000</i>	<i>60 990 000</i>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	355	3 156
Förutbetalda försäkringspremier	79 180	76 873
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 930	17 532
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	38 700	38 700
Medlemskap SBC	7 400	9 151
	<u>143 565</u>	<u>145 412</u>

2015-12-31      2014-12-31

**Not 9 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen		2 300 000	2 200 000
	Typ	Saldo	Ränta      Slutdatum
	30 dagar	300 000	0,20      2016-01-07
	30 dagar	1 000 000	0,20      2016-01-07
	90 dagar	1 000 000	0,25      2016-03-07
			2 300 000      2 200 000

**Not 10 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 531 003	4 122 042	7 917 984	1 167 338
Disposition enl. årsstämmbeslut			1 167 338	-1 167 338
Reservering underhållsfond		453 000	- 453 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 745 586	3 745 586	
Årets resultat				-1 879 239
Vid årets slut	15 531 003	829 456	12 377 909	-1 879 239

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -1 879 240 kr. I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 1 413 346 kr.

**Not 11 Fastighetslån**

Fastighetslån	56 264 483	51 748 484
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 484 000	- 484 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	55 780 483	51 264 484

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,09%	2018-12-30	6 100 000			6 100 000
STADSHYPOTEK AB	1,00%	2016-01-04*	4 514 700		1	4 514 699
STADSHYPOTEK AB	1,03%	2018-12-01	7 381 500		74 000	7 307 500
STADSHYPOTEK AB	1,03%	2018-12-01	14 906 784			14 906 784
STADSHYPOTEK AB	1,10%	2016-02-01*	4 453 500		250 000	4 203 500
STADSHYPOTEK AB	2,98%	2017-03-30	5 790 000		60 000	5 730 000
STADSHYPOTEK AB	3,19%	2018-03-01	8 602 000		100 000	8 502 000
STADSHYPOTEK AB	1,10%	2016-02-04		1 000 000		1 000 000
STADSHYPOTEK AB	1,10%	2016-02-12		4 000 000		4 000 000
			<b>51 748 484</b>	<b>5 000 000</b>	<b>484 001</b>	<b>56 264 483</b>

\*Efter räkenskapsårets slut har lånen villkorsändrats och är nu bundna med 3 års bindningstid.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 484 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 936 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 53 844 483 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2015-12-31      2014-12-31

**Not 12 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	1 504 093	394 321
Tvistiga leverantörsskulder*	1 203	–
	<u>1 505 296</u>	<u>394 321</u>

\*Leverantörsskulder under utredning, krediteras under kvartal 1 2016

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	566	–
Upplupna räntekostnader	51 727	26 251
Upplupna elkostnader	18 133	16 683
Upplupna vattenavgifter	–	21 214
Upplupna värmekostnader	110 900	90 637
Upplupna kostnader för renhållning	2 203	3 611
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	300	–
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	16 794
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>526 996</u>	<u>363 544</u>
	726 825	554 734

Järfälla 2016- 04-13

*Ieva Zalitis*

Ieva Zalitis

*Solveig Strand*

Solveig Strand

*Birgitta Dahlin*

Birgitta Dahlin

*Waldemar Kuna*

Waldemar Kuna

*Benny Nilsson*

Benny Nilsson

*Pernille Lehn Bernäng*

Pernille Lehn Bernäng

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/4 - 2016

*Erik Ragnarsson*

Deloitte AB

Auktoriserad revisor

*Erik Ragnarsson*

*Marie Carlsson*

Marie Carlsson

Föreningsvald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Brf Ängslyckan i Järfälla Organisationsnummer 716420-0045

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Ängslyckan i Järfälla 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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär det att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 Brf Ängslyckan i Järfällas 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 april 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ängslyckan i Järfälla 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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 20 april 2016  
Deloitte AB



Erik Ragnarsson  
Auktoriserad revisor

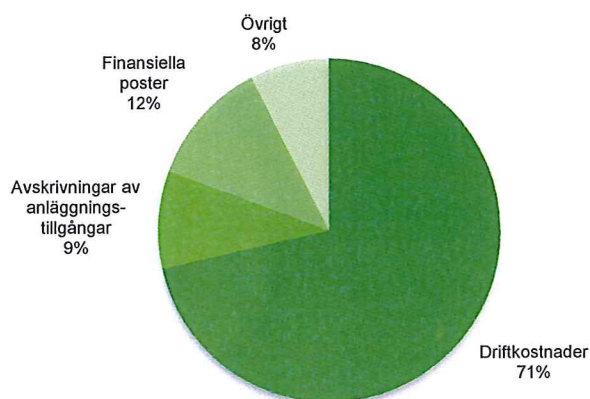


Marie Carlsson  
Förtroendevald revisor

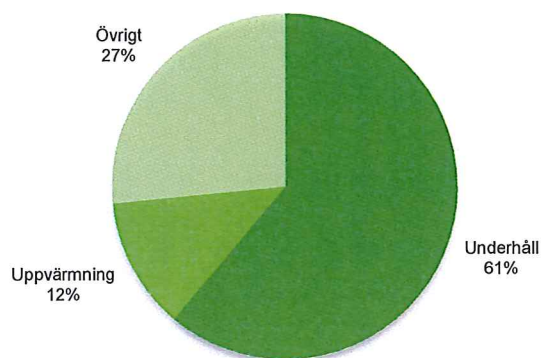
# Nyckeltal

## Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	6 125 479	2 768 689
Fastighetsadministration	418 844	368 613
Personalkostnader	224 981	209 450
Avskrivningar av anläggningstillgångar	787 760	787 760
Finansiella poster	1 014 083	1 450 248
<b>Summa kostnader</b>	<b>8 571 147</b>	<b>5 584 760</b>



<b>Driftkostnadsfördelning</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Reparationer	228 352	449 910
Underhåll	3 745 586	163 558
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	142 176	139 524
Försäkringspremier	76 873	72 317
Kabel-TV	70 128	69 308
Fastighetsskötsel	224 072	220 722
Trädgårdsskötsel	132 364	132 984
Städning gemensamma utrymmen	162 099	158 680
Obligatoriska besiktningar	1 751	16 740
Snö- och halkbekämpning	57 758	41 042
Förbrukningsmateriel	12 999	3 232
Vatten	264 291	252 427
El	165 644	201 888
Uppvärmning	755 227	734 803
Sophantering och återvinning	86 159	111 554
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 125 479</b>	<b>2 768 689</b>





**Nyckeltalsanalys för driftkostnader**

	2015	2014
<b>BOA (kvm):</b>	<b>7509</b>	<b>7509</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	30	60
Underhåll	499	22
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19	19
Försäkringspremier	10	10
Kabel-TV	9	9
Fastighetsskötsel	30	29
Trädgårdsskötsel	18	18
Städning gemensamma utrymmen	22	21
Obligatoriska besiktningar	0	2
Snö- och halkbekämpning	8	5
Förbrukningsmateriel	2	0
Vatten	35	34
El	22	27
Uppvärmning	101	98
Sophantering och återvinning	11	15
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>816</b>	<b>369</b>

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året

t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

---

# BRF ÄNGSLYCKAN I JÄRFÄLLA

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Ängslyckan i Järfälla i samarbete med Riksbyggen.*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)