
Årsredovisning

BRF ANGANTYR
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 717600-0474

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



KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Angantyr till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Tisdagen den 5:e maj 2015, klockan 19.00

Lokal: Gillestugan, Norrlandsgatan 34 A

DAGORDNING

- A) Stämmans öppnande
- B) Upprättande av röstlängd (förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden)
- C) Val av ordförande vid stämman
- D) Val av sekreterare vid stämman
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- H) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- I) Föredragning av revisionsberättelsen
- J) Fastställande av resultaträkning och balansräkning
- K) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- L) Fastställande av budget för innevarande år
- M) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- N) Fråga om arvoden åt styrelse, revisorer och valberedning
- O) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- P) Val av styrelseordförande bland styrelsens ledamöter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Motioner till stämman, som behandlats av styrelsen
- T) Stämmans avslutande

Välkomna

STYRELSEN
2015-04-21

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ANGANTYR får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 20:5 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastighetens adress är Norrlandsgatan i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18	24	15	3

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
6	29

Total tomtarea: 6 971 m²

Total bostadsarea: 4 440 m²

Årets taxeringsvärde 49 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2011 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja samtliga avgifter med 3 % from 2015-07-01. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 575 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 52 tkr och planerat underhåll för 113 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningen arbetar med att ta fram en underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll

- 1984 renoverades fasader samt tak.
- 1985 byttes samtliga elinstallationer, i lägenheter såväl som övriga utrymmen.
- 1990 byttes fjärrvärmeväxlare och reglersystem.
- 1994 renoverades samtliga yttre fönsterbågar och karmar.
- 1995 byttes horisontella vattenstammar inklusive asbestsanering.
- 1996 byttes samtliga lägenheters entré dörrar mot säkerhetsdörrar med nya lås.
- 1997 renoverades tvättstugorna samt besiktigades och reparerades balkonger.
- 1998 byttes samtliga balkongräcken samt renoverades föreningens möteslokal.
- 1999-2000 renoverades spisar samt rökgångar.
- 2000-2001 genomfördes renovering av badrum samt byte av samtliga v/a stammar inklusive yttre stam i mark. Husgrunder längs Norrlandsgatan försågs med ny dränering och fuktspärr.
- 2002 renoverades 36:ans gård inkl. uppförande av pergola samt nya planteringar längs Norrlandsgatan. Vidare byttes stammavstängningsventiler och samtliga radiatorventiler i lägenheterna
- 2005 renoverades tvättstugor med byte av maskinpark. Vidare installerades bredband i alla lägenheter.
- 2006 utbyttes garageportar, spaltventiler installerades samt ytterportar renoverades.
- 2007 utfördes diverse plåtarbeten tak.
- 2009 stödmur till garage nedfarten.
- 2010 renoverades balkongerna, nya dagvattenbrunnar framför garagen samt asfaltering.
- 2011 Målning av fönsterkarm & båge.
- 2012 Nya ytterdörrar källare. Målning trapphus. Renovering av entrédörrar. Lekplatsbåt renoverad. Portkodssystem installerades i entréerna.
- 2014 Målning av källarfönster samt källargrund.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Ventilationsrengöring	19
Målning av källarfönster och källargrund	94

Planerat underhåll	År
Takrenovering	2015

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Lokalvård
Com Hem	Kabel-TV
Returpappercentralen	Pappersåtervinning
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten samt avfallshantering
Vattenfall	Elnät samt fjärrvärme
Rödeby Energi	Elleverans
Bredbandsbolaget	Bredband
Upplands Tvätt & Kylservice	Service av tvättutrustning
Swesafe	Nyckelhantering

Efter den senaste stämman 2014-05-06 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämman	
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Jan Åke Mehlstrand	Ordförande	Stämman	2015
Johanna Penell	Vice ordförande	Stämman	2015
Bosse Häll	Sekreterare	Stämman	2015
Mokhles Saghir	Ledamot	Stämman	2015
Åke Bergbom	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Christina Lindell		Stämman	2016
Lena Cederblad		Stämman	2016
Lena Fagerberg		Stämman	2016
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Lena Grandin	Föreningsrevisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleant			
Jan Stockfors		Stämman	
Valberedning			
Nils Högman	Valberedning	Stämman	
Daniel Jerremalm	Valberedning	Styrelsen på uppdrag av stämman	

Firmateckning

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

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen: Föreningen använder Riksbbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 563 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 627 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 K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84

Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 629	2 629	2 629	2 671	2 552
Årets resultat	64	131	- 17	- 51	- 207
Soliditet	13%	12%	10%	10%	10%
Likviditet	347%	255%	198%	143%	139%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	574	574	574	574	558
Lån, kr/m ²	1 412	1 460	1 509	1 538	1 595

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	392 662
Årets resultat före fondförändring	63 887
Summa överskott	456 549

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till underhållsfond	-40 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	113 150
Att balansera i ny räkning	529 699

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 628 257	2 628 938
Övriga rörelseintäkter	2	529	170
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 628 785	2 629 108
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 380 082	-1 267 699
Fastighetsadministration	4	- 403 713	- 413 854
Personalkostnader	5	- 68 451	- 67 425
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	- 562 637	- 562 637
Summa rörelsekostnader		-2 414 882	-2 311 615
Rörelseresultat		213 903	317 493
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	16 118	19 943
Räntekostnader och liknande poster		- 166 134	- 206 037
Summa finansiella poster		- 150 016	- 186 094
Resultat efter finansiella poster		63 887	131 399
Årets resultat		63 887	131 399

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	5 265 102	5 799 679
Inventarier, verktyg och installationer	9	12 210	40 270
Summa materiella anläggningstillgångar		5 277 312	5 839 949
Summa anläggningstillgångar			
		5 277 312	5 839 949
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50	—
Övriga fordringar	10	20 767	5 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	61 591	148 400
Summa kortfristiga fordringar		82 407	154 231
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 800 000	1 300 000
Summa kortfristiga placeringar		1 800 000	1 300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		640 925	768 702
Summa kassa och bank		640 925	768 702
Summa omsättningstillgångar		2 523 332	2 222 933
SUMMA TILLGÅNGAR		7 800 644	8 062 881

kon

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		181 150	181 150
Fond för yttre underhåll		382 838	192 838
Summa bundet eget kapital		<u>563 988</u>	<u>373 988</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		392 662	451 263
Årets resultat		63 887	131 399
Summa fritt eget kapital		<u>456 549</u>	<u>582 662</u>
Summa eget kapital		<u>1 020 537</u>	<u>956 650</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>6 052 957</u>	<u>6 235 446</u>
Summa långfristiga skulder		<u>6 052 957</u>	<u>6 235 446</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		214 340	246 191
Leverantörsskulder		170 130	241 610
Övriga kortfristiga skulder		7 727	8 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>334 952</u>	<u>374 620</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>727 149</u>	<u>870 785</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 800 644</u>	<u>8 062 881</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		<u>9 872 200</u>	<u>9 872 200</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014

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
Byggnader	Linjär	100
Inventarier, fastighetsinventarier	Linjär	10
Standardförbättringar	Linjär	15-30
Anslutningsavgifter	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 549 942	2 549 942
Hyor, garage	26 475	26 475
Hyor, p-platser	46 751	47 432
Hyor, övriga	5 089	5 089
	<u>2 628 257</u>	<u>2 628 938</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 11	- 10
Inkassointäkter	540	180
	<u>529</u>	<u>170</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	52 175	78 250
Självrisk	-	8 900
Underhåll	113 150	-
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	73 020	72 600
Försäkringspremier	35 055	33 385
Kabel- och digital-TV	49 228	48 176
Fastighetsskötsel	16 842	14 468
Trädgårdsskötsel	23 266	41 237
Systematiskt brandskyddsarbete	6 678	1 375
Sotning	41 938	-
Obligatoriska besiktningar	19 250	-
Snö- och halkbekämpning	12 521	5 933
Förbrukningsmateriel	7 412	7 506
Vatten	124 275	121 847
El	64 952	71 014
Uppvärmning	670 266	676 959
Sophantering och återvinning	70 055	86 050
	<u>1 380 082</u>	<u>1 267 699</u>

Wm

2014-12-31 2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	374 270	350 879
IT-kostnader	369	324
Juridiska kostnader	675	225
Arvode, yrkesrevisorer	9 500	9 375
Möteskostnader	149	–
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Representation	–	4 125
Kontorsmateriel	4 638	1 500
Konstaterade förluster hyror/avgifter	502	1
Befarade förluster hyror/avgifter	–	42 400
Köpta tjänster	9 170	–
Övriga externa kostnader	3 540	4 125
	<u>403 713</u>	<u>413 854</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	15 000	15 000
Sammanträdesarvoden	35 500	39 500
Arvode till valberedningen	2 000	1 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	300	–
Summa	<u>53 800</u>	<u>56 500</u>
Sociala kostnader	14 651	10 925
	<u>68 451</u>	<u>67 425</u>

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	15 614	15 614
Anslutningsavgifter	16 125	16 125
Standardförbättringar	502 838	502 838
Maskiner och inventarier	28 060	28 060
	<u>562 637</u>	<u>562 637</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	844	696
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	14 950	19 244
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	86	–
Övriga ränteintäkter	38	3
Övriga finansiella intäkter	200	–
	<u>16 118</u>	<u>19 943</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 561 400	1 561 400
Mark	364 600	364 600
Anslutningsavgifter	161 250	161 250
Standardförbättringar	13 513 441	13 513 441
	<u>15 600 691</u>	<u>15 600 691</u>
Summa anskaffningsvärden	15 600 691	15 600 691
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 373 277	-1 357 663
Anslutningsavgifter	- 145 125	- 129 000
Standardförbättringar	-8 282 610	-7 779 772
	<u>-9 801 012</u>	<u>-9 266 435</u>
Årets avskrivning byggnader	- 15 614	- 15 614
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 16 125	- 16 125
Årets avskrivning standardförbättringar	- 502 838	- 502 838
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-10 335 589</u>	<u>-9 801 012</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 265 102	5 799 679
Varav		
Byggnader	172 509	188 123
Mark	364 600	364 600
Anslutningsavgifter	–	16 125
Standardförbättringar	4 727 993	5 230 831
Taxeringsvärden		
bostäder	49 600 000	49 600 000
Totalt taxeringsvärde	<u>49 600 000</u>	<u>49 600 000</u>
varav byggnader	32 000 000	32 000 000

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	447 575	447 575
Summa anskaffningsvärden	447 575	447 575
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 407 305	- 379 245
Årets avskrivningar	- 407 305	- 379 245
Inventarier och verktyg	- 28 060	- 28 060
	- 28 060	- 28 060
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 435 365	- 407 305
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 210	40 270
Varav		
Inventarier och verktyg	12 210	40 270

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar	9 420	—
Fastighetsavgift/skatt	9 557	1 133
Skattekonto	53	542
Andra kortfristiga fordringar	1 737	4 156
	20 767	5 831

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 345	1 304
Förutbetalda försäkringspremier	35 405	35 055
Förutbetalt förvaltningsarvode	529	87 720
Förutbetald renhållning	11 859	12 014
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 453	12 307
	61 591	148 400

2014-12-31 2013-12-31

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					1 800 000	1 300 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	800 000	0,70	2015-01-15		
	90 dagar	500 000	1,05	2015-01-31		
	90 dagar	500 000	0,75	2015-03-15		
					1 800 000	1 300 000

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	181 150	192 838	451 263	131 399
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		150 000	- 150 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			131 399	- 131 399
Avsättning till underhållsfond		40 000	- 40 000	
Årets resultat				63 887
Vid årets slut	181 150	382 838	392 662	63 887

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	6 267 297	6 481 637
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 214 340	- 246 191
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	6 052 957	6 235 446

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,80%	2017-12-01	2 489 680		79 460	2 410 220
STADSHYPOTEK	2,27%	2016-01-30	2 345 317		100 876	2 244 441
STADSHYPOTEK	2,63%	2016-12-30	1 646 640		34 004	1 612 636
			6 481 637		214 340	6 267 297

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 214 340 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 215 000 kr årligen.

Wm

2014-12-31

2013-12-31


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	11 154	5 813
Upplupna räntekostnader	11 703	23 415
Upplupna elkostnader	11 678	12 011
Upplupna värmekostnader	77 968	70 966
Upplupna revisionsarvoden	9 500	10 375
Upplupna styrelsearvoden	35 500	27 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 500	83
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	157 949	224 957
	<u>334 952</u>	<u>374 620</u>

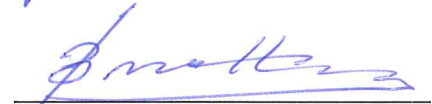
Uppsala 2015-03-01



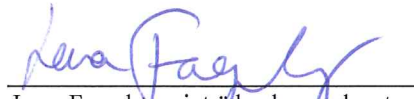
Jan Åke Mehlstrand



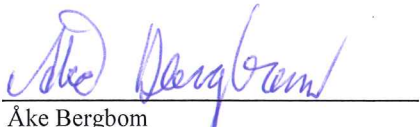
Lena Cederblad, inträdande suppleant



Bosse Häll



Lena Fagerberg, inträdande suppleant




Åke Bergbom

Vår revisionsberättelse har lämnats den

7 / 4 -2015



KPMG AB
Auktoriserad revisor


Lena Grandin
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Angantyr, org. nr 717600-0474

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Angantyr 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 oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsstandard. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard 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 Angantyrs 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 Brf Angantyr 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 oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsstandard 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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 7 april 2015

KPMG AB



Charlotta Engström
Auktoriserad revisor



Lena Grandin

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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

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.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

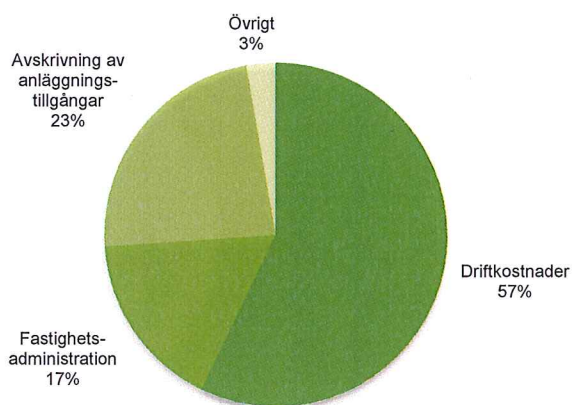
Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Nyckeltal

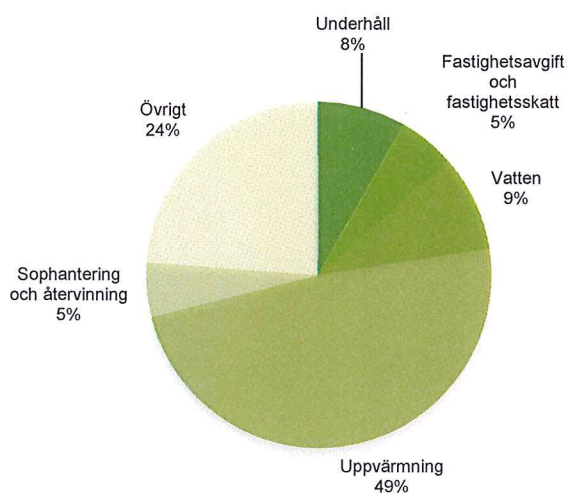
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	1 380 082	1 267 699
Fastighetsadministration	403 713	413 854
Personalkostnader	68 451	67 425
Avskrivning av anläggningstillgångar	562 637	562 637
Summa kostnader	2 414 882	2 311 615



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	52 175	78 250
Självrisk	0	8 900
Underhåll	113 150	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	73 020	72 600
Försäkringspremier	35 055	33 385
Kabel- och digital-TV	49 228	48 176
Fastighetsskötsel	16 842	14 468
Trädgårdsskötsel	23 266	41 237
Systematiskt brandskyddsarbete	6 678	1 375
Sotning	41 938	0
Obligatoriska besiktningar	19 250	0
Snö- och halkbekämpning	12 521	5 933
Förbrukningsmateriel	7 412	7 506
Vatten	124 275	121 847
El	64 952	71 014
Uppvärmning	670 266	676 959
Sophantering och återvinning	70 055	86 050
Summa driftkostnader	1 380 082	1 267 699



BRF ANGANTYR

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF ANGANTYR i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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