

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ängsblomman

Org.nr 769616-7605

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-07-01—2014-06-30

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen

Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades av Bolagsverket 2007-06-05. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-10-11. Bostadsrättsföreningen Ängsblomman innehar 1 fastighet på Tellusborgsvägen 75-81 i Hägersten, Stockholm.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av Carl-Martin Johborg (ordförande), Patrik Carlén (ledamot), Zebiba Dino (ledamot), Gina Hæggebjer (ledamot), Johan Lyxell (suppleant) och Marit Blom (Suppleant).

Vid föreningensstämma den 4 december 2013 Avgick Jeff Johansson och Rickard Ivansson från styrelsen och Carl-Martin Johborg och Marit Blom och Isa Gevriye valdes in. Isa Gevriye utgick och ersattes av suppleanten Zebiba Dino.

Firmateckning

Firmatecknare för Brf Ängsblomman är två valfria ledamöter i styrelsen.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 6 stycken protokollförda möten.

Revisor

Föreningens revisor har under året varit Lena Gustavsson, Allegretto Revision AB.

Valberedning

Valberedningen består av May Nilsson och Lars Källgren, utsedda vid föreningsstämma 2013-12-04.

GH
PC CMS
AR

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-12-04. På stämman närvarade 16 röstberättigade medlemmar.

Vid 2014-07-17 hade föreningen 81 medlemmar.

Sedan den tidigare justeringen av avgifter inom föreningen 2013-01-01 planeras inga nya avgiftsförändringar.

Under året har brytskydd installerats för att höja skalskyddet på fastigheten och stävja inbrott som tidigare varit ett problem. Det har under året varit fortsatta problem i samband med sophämtning vilket inneburit merkostnader för föreningen. Det gemensamma soprummet är inget grovsoprum utan till för sortering av avfall. Det ges tillfälle att kasta grovsopor i samband med städdagar, övriga dagar på året är man själv ansvarig för transport till återvinningsstation.

Från 2-års besiktning återstår en del anmärkningar för SSM att åtgärda. Detta arbete pågår fortfarande men bör vara åtgärdat innan årets slut.

Brf Ängsblomman är en av tre medlemmar i samfällighetsföreningen Timotejen som delar gemensamhetsanläggning vilken består av innergård, pool samt garage. Två medlemmar från varje bostadsrättsförening utgör styrelsen i Timotejen. Styrelsen har under året arbetat mycket med den gemensamma förvaltningsupphandlingen och kommer framöver arbeta med att upphandla fler gemensamma avtal för att sänka föreningarnas kostnader. Ängsblomman representeras av Carl-Martin Johborg och Marit Blom.

Under verksamhetsåret har samfälligheten Timotejen genomfört en städdag då även trädäcket vid poolen oljades in en första gång. Gården har också fått en ny grind vid trappan mot garaget för att höja barnsäkerheten på innergården. Även grinden till poolen har försetts med en bygel. Temperaturen i poolen har i år varit 24 grader C mot tidigare 22 grader C.

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Timotejen 27 inom Stockholms kommun den 19 januari 2010. Genom entreprenadavtal med SSM Bygg & Fastighets AB har en byggnad uppförts på fastigheten under år 2010-2011. Byggnaden inrymmer 53 bostadslägenheter för permanentboende om totalt 3039 kvm samt fyra lokaler för uthyrning om totalt 287 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätt. Samtliga lokaler är uthyrda. Inflyttning i lägenheterna skedde mellan 27 april 2011 och den 1 augusti 2011.

Föreningen innehar 24 garageplatser för bil och 2 för MC samt 6 parkeringsplatser utomhus.

Föreningen innehar 36 stycken extraförråd för uthyrning.

För närvarande finns både lediga förråd och garageplatser att hyra för föreningens medlemmar.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Både den Ekonomiska förvaltningen och den Tekniska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

PC
GTT
C
D

Information

Information kring föreningen finns på www.angsblozman.n.nu. Ifall det finns en medlem med kunskap kring hemsideskapande så får den gärna kontakta styrelsen. Styrelsen kan numera nås på e-postadressen brf.angsblozman@gmail.com. Styrelsen har under året försökt sprida aktuell information genom uppsatta och utdelade informationsblad.

Tid för stämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas före december månads utgång

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

ansamlad förlust	-1 398 946
årets resultat	-213 453
	-1 612 399

behandlas enligt följande (kronor):

i ny räkning överföres	-1 612 399
	-1 612 399

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RL GH
MS
ZZ

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2013-07-01</u> <u>-2014-06-30</u>	<u>2012-07-01</u> <u>-2013-06-30</u>
Föreningens intäkter			
Avgifter och hyror	1	3 444 234	3 262 999
Övriga rörelseintäkter	2	184 987	187 028
		<u>3 629 221</u>	<u>3 450 027</u>
 Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-945 292	-1 083 901
Reparation och underhåll	4	-249 799	-25 852
Fastighetsskatt		-58 110	-16 140
Övriga externa kostnader	5	-304 496	-284 101
Avskrivningar	6	-559 884	-554 020
		<u>-2 117 581</u>	<u>-1 964 014</u>
 Rörelseresultat		 1 511 640	 1 486 013
 Ränteintäkter		 0	 44
Räntekostnader		<u>-1 725 093</u>	<u>-1 841 811</u>
Summa resultat från finansiella poster		-1 725 093	-1 841 767
 Resultat efter finansiella poster		 -213 453	 -355 754
 Årets resultat		 -213 453	 -355 754

RL Git
CMS



BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	<u>149 150 705</u> 149 150 705	<u>149 651 939</u> 149 651 939
Summa anläggningstillgångar		149 150 705	149 651 939
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		550	9 261
Övriga kortfristiga fordringar		0	24 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>79 267</u> 79 817	<u>119 282</u> 152 543
Kassa och bank		977 981	498 965
Summa omsättningstillgångar		1 057 798	651 508
SUMMA TILLGÅNGAR		150 208 503	150 303 447

PC GH
CWS
[Signature]

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		100 570 000	100 570 000
		<u>100 570 000</u>	<u>100 570 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 398 946	-1 043 192
Årets resultat		-213 453	-355 754
		<u>-1 612 399</u>	<u>-1 398 946</u>
Summa eget kapital		98 957 601	99 171 054
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		50 472 143	50 472 143
		<u>50 472 143</u>	<u>50 472 143</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		136 484	203 232
Skatteskulder		70 148	48 420
Övriga skulder		197 051	166 756
Förutbetalda hyresintäkter		292 278	181 744
Upplupna kostnader	10	82 798	60 098
Summa kortfristiga skulder		<u>778 759</u>	<u>660 250</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 208 503	150 303 447
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		50 472 143	50 472 143
		<u>50 472 143</u>	<u>50 472 143</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

GH
R. C. C. C.


TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

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

I redovisningsprinciperna

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår enligt stadgarna i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, ska avsättningen till yttre fonden minskas i motsvarande mån. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker eventuell överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Avskrivning på byggnad sker med 0,5% av byggnadens anskaffningsvärde årligen.

Värderingsprinciper m.m

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning	2013-07-01	2012-07-01
	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Månadsavgifter	2 271 816	2 268 111
Förrådsintäkter	98 893	90 524
Bredband/Tv/Telefoni	200 018	99 224
Lokalintäkter	557 145	490 908
Hysesintäkter p-platser/garage	316 362	314 232
	<u>3 444 234</u>	<u>3 262 999</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2013-07-01	2012-07-01
	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Pant- och överlåtelseavgifter	15 333	19 614
Ersättning från SSM	169 654	159 811
Försäkringsersättningar	0	6 405
Övriga intäkter	0	1 198
	<u>184 987</u>	<u>187 028</u>

PL GH
C/S
22

Not 3 Driftskostnader	2013-07-01	2012-07-01
	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Vatten	58 271	56 599
Värme	317 639	368 163
El	160 815	195 121
Sophämtning	72 797	57 021
Snöröjning	-19 875	27 375
Kabel-tv	0	0
Skötsel Samfälligheten Timotejen	150 151	116 075
Fastighetsförsäkring	44 006	43 786
Förvaltningsarvode	113 030	171 998
Städning	43 723	43 098
Hiss serviceavtal	4 735	4 665
	<u>945 292</u>	<u>1 083 901</u>

Not 4 Reparationer och underhåll	2013-07-01	2012-07-01
	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Fastighet	235 764	23 027
Lokal	712	0
Tvättstuga	1 307	2 825
Hiss	11 421	0
Gård/utemiljö	595	
	<u>249 799</u>	<u>25 852</u>

Not 5 Övriga externa kostnader	2013-07-01	2012-07-01
	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Revisionsarvode	23 906	25 352
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	0	8 666
Datakommunikation	199 704	200 711
Övriga förvaltningskostnader	9 905	6 938
Administrativa kostnader	37 352	25 105
Trivselkostnader	16 807	0
Pant- och överlåtelseavgifter	12 890	12 572
Bankkostnader	3 932	4 757
	<u>304 496</u>	<u>284 101</u>

GH
PL CMS
QR

Not 6 Byggnad och mark	2013-07-01	2012-07-01
	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Byggnad	110 803 835	110 803 835
Årets anskaffning	58 650	0
Mark	40 050 000	40 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>150 912 485</u>	<u>150 853 835</u>
Ingående avskrivningar	-1 201 896	-647 876
Årets avskrivningar	-559 884	-554 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 761 780</u>	<u>-1 201 896</u>
Utgående redovisat värde	149 150 705	149 651 939

Avskrivningar på byggnad har gjorts enligt en beräknad livslängd på 200 år, på förbättringsåtgärder på 10 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde för föreningens fastighet	62 088 000	62 088 000
varav byggnad	45 039 000	45 039 000


Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Telia, kabelTV	49 926	49 926
Fastighetsförsäkring	29 341	29 335
Samfälligheten Timotejen, kreditering	0	37 454
Övriga förutbetalda kostnader	0	2 567
	<u>79 267</u>	<u>119 282</u>

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 570 000	-1 043 192	-355 754
Disposition av föregående års resultat		-355 754	355 754
Årets resultat			-213 453
Belopp vid årets utgång	100 570 000	-1 398 946	-213 453

Not 9 Långfristiga skulder

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
villkorsändring		
SEB 33770006 2015-06-28 3,43%	16 872 143	16 872 143
SEB 33770057 2015-06-28 2,90%	16 800 000	16 800 000
SEB 33770103 2016-06-28 1,93%	16 800 000	16 800 000
	<u>50 472 143</u>	<u>50 472 143</u>

Git
PL CUS


Not 10 Upplupna kostnader

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Räntekostnader	7 723	9 589
Värmekostnader	12 355	10 356
Vattenkostnader	6 825	3 715
Elkostnader	3 042	9 099
Renhållningskostnader	4 891	2 550
Städkostnader	2 475	2 428
Driftskostnader Samfälligheten Timotejen	18 031	0
Förvaltningskostnader	5 456	2 361
Revision	22 000	20 000
	<hr/> 82 798	<hr/> 60 098

Stockholm den 7 / 12 2014


Carl-Martin Johborg


Patrik Carlén

Zebiba Dino




Gina Häggebjör



Min revisionsberättelse har avgivits 2014 - 12 - 09


Lena Gustafsson
Godkänd revisor

R GH


Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängsblomman
Org.nr 769616-7605

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängsblomman för räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2014-06-30 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 för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ängsblomman för räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

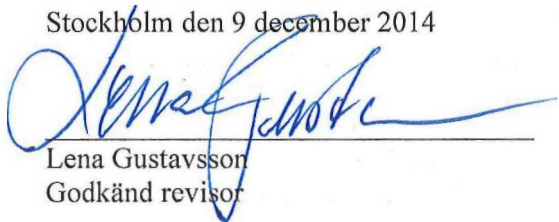
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 december 2014



Lena Gustavsson
Godkänd revisor