

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ängsgräset

Org.nr 769616-7613

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

Föreningen har ett brutet räkenskapsår, som omfattar perioden 1 juli – 30 juni.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ängsgräset, (org.nr. 769616-7613) registrerades av Bolagsverket den 5 juni 2007. Bostadsrättsföreningen Ängsgräset innehar en fastighet med adress Responsgatan 5 i Hägersten. Inflyttning i fastigheten skedde under månaderna februari och mars 2010.

Nyckeltal	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning, tkr	4 019	3 771
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6	210
Balansomslutning, tkr	161 338	161 237
Soliditet, %	73,4%	73,4%
Kassalikviditet, %	257,0%	368,0%
Snittränta, %	3,2%	3,6%
Årsavgift, kr/kvm boyta	775	711
Lån, kr/kvm lägenhetsyta	11 020	11 055
Ränta, kr/kvm lägenhetsyta	357	402
Belåningsgrad, %	26,6%	26,6%

Styrelse, firmateckning, revisor och valberedning

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Carin Jahn	Ordförande
Carina Carlgren	Sekreterare
Bo Wernström	Ledamot
Rickard Österlöf	Ledamot
Karin Ahlenius	Ledamot
Hanna Berndtsson	Ledamot
Anette Ekström	Ledamot
Andreas Eklund	Ersättare
Jonas Jonsson	Ersättare

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Under räkenskapsåret har följande varit revisor:

Lena Gustafsson, Allegretto Revision

Valberedning har bestått av:

Henrik Almén

Susanne Dymling

Johan Brengesjö



Bostadsrättsföreningens förvaltning

Föreningens förvaltning, såväl teknisk som ekonomisk, sköts sedan den 1 juli 2013 av Nytorget Fastigheter AB.

Sammanträden

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i löpande föreningsärenden och under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Årsstämma

Årsstämman avseende verksamhetsåret 2012/13 hölls den 10 oktober 2013 i Midsommargårdens lokaler. Efter stämman bjöds medlemmarna på smörgåstårta och dryck i vår entré. Ett trevligt och uppskattat arrangemang som numera har blivit en tradition.

Bostadsrättsföreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Timotejen 26 med 49 medlemmar varav 48 bostadslägenheter (2 983 kvm), och en gruppbofastad med 6 lägenheter (404 kvm). I fastighet finns också en hyresgäst, förskoleverksamhet (453 kvm). Den totala lägenhetsytan uppgår till 3 840 kvm. Till föreningens förfogande finns 35 garageplatser, som förvaltas av Timotejens samfällighet, belägna i källarplanet.

Bostadsrättsföreningen ingår i Timotejens samfällighet, som omfattar de ytor som disponeras gemensamt med brf. Blomsteräng och brf. Ängsblomman, dvs innergården med pool och garaget. Föreningens representanter i samfällighetens styrelse har varit Carin Jahn och Bo Wernström.

Föreningen ingår även i samfälligheten för Radiusbacken, där föreningen representerats av Anette Ekström.

Ekonomi

Årsavgifterna har legat på samma nivå som föregående verksamhetsår. Med anledning av det goda resultatet har styrelsen beslutat att juli månad 2014 ska vara avgiftsfri.

Lånen har amorterats enligt plan. Styrelsen har omförhandlat räntan på ett av lånen, vilket innebär en årlig kostnadssänkning med 265 000 kr.

Outhyrda garageplatser, ett tio-tal, medför minskade intäkter med närmare 100 000 kr per år.

Nya medlemmar

Under räkenskapsåret har 6 lägenheter bytt ägare.

Medlemsinformation

Ett informationsblad har skickats till medlemmarna cirka en gång per månad. De som har anmält e-postadress har fått bladet den vägen, övriga i sina brevlådor. Informationen har även satts upp på anslagstavlan samt på hemsidan.

UHC
RW
BW
f
JB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Cykelrummet har byggts ut med ett loft som inneburit ett tillskott med ca 25 platser.

Soprummet har byggts ut så att det numera finns kärl för återvinning av glas, metall, plast, tidningspapper, pappersförpackningar samt batterier. För detta har en del av ytan för barnvagnsrum tagits i anspråk. Barnvagnsrummet har i sin tur försetts med hyllor och krokar för att ge ytterligare utrymme för förvaring.

Lördagen den 24 maj ordnades tillsammans med våra grannföreningar en gemensam städdag, med stort deltagande. En container hade hyrts för grovsopor, rabatterna rensades från ogräs och skräp m.m. Som avslutning bjöds på korv med bröd och dricka.

Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	1 507 966
årets resultat	-6 172
	1 501 794

behandlas enligt följande (kronor):

i ny räkning överföres	1 501 794
	1 501 794

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

Handwritten signatures and initials: CAC, RD, BW, and others.

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	3 798 700	3 505 055
Övriga rörelseintäkter	2	220 465	266 073
		<u>4 019 165</u>	<u>3 771 128</u>
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Driftskostnader	3	-1 190 336	-1 424 999
Reparation och underhåll	4	-270 028	-269 814
Fastighetsskatt		-115 350	-27 710
Övriga externa kostnader	5	-368 936	-124 863
Avskrivningar	6	-717 098	-175 843
		<u>-2 661 748</u>	<u>-2 023 229</u>
Rörelseresultat		1 357 417	1 747 899
Ränteintäkter		8 928	8 584
Räntekostnader		<u>-1 372 517</u>	<u>-1 546 778</u>
Summa resultat från finansiella poster		-1 363 589	-1 538 194
Resultat efter finansiella poster		-6 172	209 705
Årets resultat		-6 172	209 705

Ac
RW
20
9
ku
JP

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	<u>159 141 917</u>	<u>159 726 521</u>
		159 141 917	159 726 521
Summa anläggningstillgångar		159 141 917	159 726 521
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	9 393
Övriga kortfristiga fordringar		70 463	7 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>73 609</u>	<u>79 210</u>
		144 072	95 803
Kassa och bank		2 052 003	1 414 850
Summa omsättningstillgångar		2 196 075	1 510 653
SUMMA TILLGÅNGAR		161 337 992	161 237 174

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the name "Lte" and other illegible scribbles.

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		116 796 288	116 796 288
Yttre fond		70 371	0
		<u>116 866 659</u>	<u>116 796 288</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 507 966	1 368 632
Årets resultat		-6 172	209 705
		<u>1 501 794</u>	<u>1 578 337</u>
Summa eget kapital		118 368 453	118 374 625
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		42 116 481	42 452 176
		<u>42 116 481</u>	<u>42 452 176</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		99 230	121 216
Skatteskulder		143 950	101 240
Kortfristig del av lån till kreditinstitut	9	200 556	0
Övriga skulder		83 915	17 239
Förutbetalda hyresintäkter		140 097	7 877
Upplupna kostnader	10	185 310	162 801
Summa kortfristiga skulder		<u>853 058</u>	<u>410 373</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 337 992	161 237 174
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		44 000 000	44 000 000
		<u>44 000 000</u>	<u>44 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Ute
BON RO lin
W 9 JB

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.

I redovisningsprinciperna

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Avskrivning på byggnad sker med 0,5% av byggnadens anskaffningsvärde från och med detta år.

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.

Definition av nyckeltal

Soliditet beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

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

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

Not 1	Årsavgifter och hyror		
	2013-07-01 <u>2014-06-30</u>	2012-07-01 <u>2013-06-30</u>	
	Månadsavgifter	2 312 854	2 121 218
	Lokalintäkter	1 163 587	1 118 270
	Hysesintäkter p-platser/garage	322 259	265 567
		<u>3 798 700</u>	<u>3 505 055</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	2013-07-01 <u>2014-06-30</u>	2012-07-01 <u>2013-06-30</u>	
	Pant- och överlåtelseavgifter	9 117	6 410
	Bredband/Tv/Telefoni	203 158	203 472
	Övriga intäkter	8 190	56 191
		<u>220 465</u>	<u>266 073</u>

CAE
BWAD
W+T
PB
P

Not 3 Driftskostnader

	2013-07-01 <u>2014-06-30</u>	2012-07-01 <u>2013-06-30</u>
Vatten	88 289	66 364
Värme	545 383	612 137
El	27 242	20 094
Sophämtning	101 556	70 883
Snöröjning	5 862	18 206
Kabel-tv	0	204 753
Skötsel Samfälligheten Timotejen	210 066	111 954
Fastighetsförsäkring	33 942	29 494
Förvaltningsarvode	126 319	190 964
Städning	27 528	100 150
Hiss serviceavtal	9 929	0
Övriga avtal	14 220	0
	<u>1 190 336</u>	<u>1 424 999</u>

Not 4 Reparationer och underhåll

	2013-07-01 <u>2014-06-30</u>	2012-07-01 <u>2013-06-30</u>
Lokal	4 590	0
Fastighet	243 750	167 683
Besiktningkostnader	0	22 567
Självrisk	0	9 575
Tvättstuga	2 556	8 838
Hiss	19 132	45 535
Markanläggningar	0	15 616
	<u>270 028</u>	<u>269 814</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2013-07-01 <u>2014-06-30</u>	2012-07-01 <u>2013-06-30</u>
Revisionsarvode	34 875	10 365
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	87 236	58 413
Datakommunikation	205 997	648
Övriga förvaltningskostnader	6 094	0
Administrativa kostnader	22 912	13 159
Trivselkostnader	5 059	0
Konsultarvoden	0	4 515
Övriga externa tjänster	500	37 763
Pant- och överlåtelseavgifter	2 093	0
Bankkostnader	4 170	0
	<u>368 936</u>	<u>124 863</u>

Ute
RW RO
W
DP

Not 6 Byggnad och mark	2013-07-01	2012-07-01
	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Byggnad	142 267 569	142 267 569
Årets anskaffningar	132 494	0
Mark	18 090 994	18 090 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>160 491 057</u>	<u>160 358 563</u>
Ingående avskrivningar	-632 042	-456 199
Årets avskrivningar	-717 098	-175 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 349 140</u>	<u>-632 042</u>
Utgående redovisat värde	159 141 917	159 726 521

Avskrivningar på byggnad har gjorts enligt en beräknad livslängd på 200 år, på ombyggnad av cykelrum 20 år och på ombyggnad av soprum 30 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde för föreningens fastighet	74 753 000	70 371 000
varav byggnad	53 400 000	49 018 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Ränta SHB	1 141	0
Telia, kabelTV	51 810	50 567
Fastighetsförsäkring	14 841	13 165
Samfälligheten Timotejen	0	15 478
Övriga förutbetalda kostnader	<u>5 817</u>	<u>0</u>
	73 609	79 210

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 796 288	0	1 368 632	209 705
Disposition av föregående års resultat		70 371	139 334	-209 705
Årets resultat				-6 172
Belopp vid årets utgång	116 796 288	70 371	1 507 966	-6 172

Not 9 Långfristiga skulder

			<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
	villkorsändring	ränta		
Stadshypotek	2015-03-01	3,81%	14 547 214	14 589 714
Stadshypotek	2015-03-01	2,64%	14 547 213	14 581 213
Stadshypotek	2015-01-30	2,12%	13 222 610	13 281 249
Avgår kortfristig del			<u>-200 556</u>	<u>0</u>
			42 116 481	42 452 176

Handwritten signatures and initials, including "Ufe" and "BW".

Not 10 Upplupna kostnader

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Räntekostnader	46 510	61 592
Värmekostnader	20 883	18 806
Vattenkostnader	4 981	5 200
Elkostnader	1 663	1 665
Renhållningskostnader	5 971	2 038
Styrelsearvoden inkl arbetsgivaravgifter	58 482	29 500
Driftskostnader Samfälligheten Timotejen	23 607	0
Förvaltningskostnader	5 213	0
Revision	18 000	44 000
	<hr/> 185 310	<hr/> 162 801

Stockholm den 6 / 10 2014



Carin Jahn



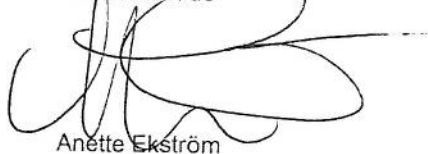
Rickard Österlöf



Karin Ahlenius



Hanna Berndtsson



Anette Ekström



Bo Wernström



Carina Carlgren

Min revisionsberättelse har avgivits 2014 - 10 - 09



Lena Gustafsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängsgräset
Org.nr 769616-7613

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängsgräset 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 Ängsgräset 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 revisionsssed 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.

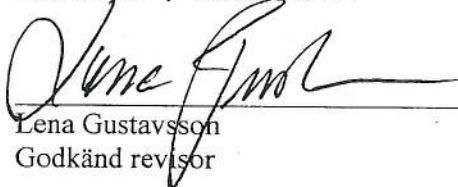
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 9 oktober 2014


Lena Gustavsson
Godkänd revisor

