

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ängsgräset

Org.nr 769616-7613

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01—2015-06-30

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar och noter	9
Underskrifter	12

hw

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har ett brutet räkenskapsår, som omfattar perioden 1 juli – 30 juni. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Ängsgräset, (org.nr. 769616-7613) registrerades av Bolagsverket den 5 juni 2007. Nuvarande stadgar registrerades av Bolagsverket 2014-01-14. Bostadsrättsföreningen Ängsgräset innehar en fastighet med adress Responsgatan 5 i Hägersten. Inflyttning i fastigheten skedde under månaderna februari och mars 2010.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Timotejen 26 med 49 lägenheter 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 3 387 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 Rickard Österlöf.

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

Bostadsrättsföreningen Ängsgräset är en äkta bostadsrättsförening.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antal medlemmar var vid räkenskapsårets slut 72 och under räkenskapsåret har 9 lägenheter bytt ägare.

4

Styrelse, firmateckning, revisor och valberedning

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Carin Jahn	Ordförande
Carina Carlgren	Sekreterare
Rickard Österlöf	Ledamot
Hanna Berndtsson	Ledamot
Anette Ekström	Ledamot
Isabel Sommerfeld	Ledamot
Andreas Eklund	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Under räkenskapsåret har följande varit revisor:
Lena Gustafsson, Allegretto Revision

Vid årsstämman 2014 utsågs Henrik Almén och Susanne Dymling till valberedning.

Sammanträden

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i löpande föreningsärenden och under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningens förvaltning

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

Årsstämma

Årsstämman avseende verksamhetsåret 2013/14 hölls den 16 oktober 2014 i Midsommargårdens lokaler. Efter stämman bjöds medlemmarna på smörgåstårter och dryck i vår entré. Ett trevligt och uppskattat arrangemang som numera har blivit en tradition.

Ekonomi

Årsavgifterna har legat på samma nivå som föregående verksamhetsår. Med anledning av det goda resultatet har styrelsen beslutat att maj månad 2015 ska vara avgiftsfri.

Lånen har amorterats med 1 000 000 kr utöver plan.

Garagehyran har sänkts från och med april 2015 till 700 kronor per månad. Antalet outhyrda platser har därigenom minskat, vilket var förhoppningen.

Föreningens lån är fördelade enligt följande och med angivna räntor och bindningstider

c:a 14 miljoner 1 år	0,73%	Villkorsändring 1 mars 2016
c:a 14 miljoner 3 år	1,01%	Villkorsändring 1 mars 2018
c:a 13 miljoner 5 år	1,36%	Villkorsändring 30 januari 2020

17

Anledningen till det negativa resultatet, trots de låga räntekostnaderna beror på att räkenskapsåret innehöll två avgiftsfria månader (juli 2014 och maj 2015), samt att avskrivningen på byggnader har ökat ytterligare. Att avskrivningen är hög för en nystartad förening kan ses på att Uh/am-utrymmet är relativt högt (se nedan). Trots en extraamortering på 1 miljon och två avgiftsfria månader har inte föreningens likviditet försämrats.

Övriga föreningsfrågor

Brevlådorna i entrén har försetts med extra insats för att minimera riskerna för poststöder.

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.

Information

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.

Tid för stämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas före december månads utgång.

Flerårsöversikt	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning, tkr	3 607	4 019	3 771
Resultat efter finansiella poster, tkr	-340	-6	210
Soliditet, %	73,8%	73,4%	73,4%
Soliditet, %	73,8%	73,4%	73,4%
Kassalikviditet, %	156,0%	257,0%	368,0%
Snittränta, %	2,3%	3,2%	3,6%
Årsavgift, kr/kvm boyta	576	775	711
Lån, kr/kvm lägenhets och lokalyta	10 693	11 020	11 055
Ränta, kr/kvm lägenhets och lokalyta	247	357	402
Belåningsgrad, %	25,7%	26,6%	26,6%

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	1 501 794
årets förlust	-340 259
	1 161 535

disponeras så att

avsättes till yttre fond	74 753
i ny räkning överföres	1 086 782
	1 161 535

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

62

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>	<u>2013-07-01</u> <u>-2014-06-30</u>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	3 368 412	3 798 700
Övriga rörelseintäkter	3	238 914	220 465
Summa rörelseintäkter		3 607 326	4 019 165
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 200 815	-1 190 336
Reparation och underhåll	5	-169 968	-270 028
Övriga externa kostnader	6	-380 883	-397 050
Personalkostnader	7	-58 482	-87 236
Avskrivningar	8	-1 191 323	-717 098
Summa rörelsekostnader		-3 001 471	-2 661 748
Rörelseresultat		605 855	1 357 417
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		634	8 928
Räntekostnader och liknande resultatposter		-946 748	-1 372 517
Summa finansiella poster		-946 114	-1 363 589
Resultat efter finansiella poster		-340 259	-6 172
Resultat före skatt		-340 259	-6 172
Årets resultat		-340 259	-6 172

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2015-06-30</u>	<u>2014-06-30</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	157 950 594	159 141 917
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>157 950 594</u>	<u>159 141 917</u>
Summa anläggningstillgångar		157 950 594	159 141 917
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 818	0
Övriga kortfristiga fordringar		33 174	70 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>21 709</u>	<u>73 609</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>58 701</u>	<u>144 072</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 971 282</u>	<u>2 052 003</u>
Summa kassa och bank		<u>1 971 282</u>	<u>2 052 003</u>
Summa omsättningstillgångar		2 029 983	2 196 075
SUMMA TILLGÅNGAR		159 980 577	161 337 992

Handwritten mark

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2015-06-30</u>	<u>2014-06-30</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 796 288	116 796 288
Fond för yttre underhåll		70 371	70 371
Summa bundet eget kapital		<u>116 866 659</u>	<u>116 866 659</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 501 794	1 507 966
Årets resultat		-340 259	-6 172
Summa fritt eget kapital		<u>1 161 535</u>	<u>1 501 794</u>
Summa eget kapital		118 028 194	118 368 453
Skulder			
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		40 637 885	42 116 481
Summa långfristiga skulder		<u>40 637 885</u>	<u>42 116 481</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 157	99 230
Skatteskulder		143 954	143 950
Kortfristig del av lån till kreditinstitut	11	422 988	200 556
Övriga skulder		104 515	83 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	564 884	325 407
Summa kortfristiga skulder		<u>1 314 498</u>	<u>853 058</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 980 577	161 337 992
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
Summa ställda säkerheter		<u>44 000 000</u>	<u>44 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

52

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Periodiseringar har skett enligt samma princip som föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader	120 år
Ombyggnad cykelrum	20 år
Ombyggnad soprum	30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultatet efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 2 Avgifter och hyror

	2014-07-01 <u>2015-06-30</u>	2013-07-01 <u>2014-06-30</u>
Månadsavgifter	1 950 804	2 312 854
Lokalintäkter	1 150 552	1 163 587
Hysesintäkter p-platser/garage	267 056	322 259
	<u>3 368 412</u>	<u>3 798 700</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014-07-01 <u>2015-06-30</u>	2013-07-01 <u>2014-06-30</u>
Pant- och överlåtelseavgifter	14 213	9 117
Bredband/Tv/Telefoni	188 497	203 158
Övriga intäkter	36 204	8 190
	<u>238 914</u>	<u>220 465</u>

Handwritten signature or mark.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2014-07-01</u> <u>2015-06-30</u>	<u>2013-07-01</u> <u>2014-06-30</u>
Vatten	77 999	88 289
Värme	556 040	545 383
El	28 480	27 242
Sophämtning	125 560	101 556
Snöröjning	10 806	5 862
Skötsel Samfälligheten Timotejen	186 248	210 066
Fastighetsförsäkring	36 886	33 942
Förvaltningsarvode	126 319	126 319
Städning	26 272	27 528
Hiss serviceavtal	15 999	9 929
Övriga avtal	10 206	14 220
	<u>1 200 815</u>	<u>1 190 336</u>

Not 5 Reparationer och underhåll

	<u>2014-07-01</u> <u>2015-06-30</u>	<u>2013-07-01</u> <u>2014-06-30</u>
Lokal	6 819	4 590
Fastighet	103 823	243 750
Sopanläggning	24 539	0
Tvättstuga	1 425	2 556
Hiss	30 662	19 132
Gård/utemiljö	2 700	0
	<u>169 968</u>	<u>270 028</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2014-07-01</u> <u>2015-06-30</u>	<u>2013-07-01</u> <u>2014-06-30</u>
Fastighetsskatt	71 530	115 350
Revisionsarvode	13 575	34 875
Datakommunikation	207 333	205 997
Övriga förvaltningskostnader	15 001	6 094
Administrativa kostnader	28 951	22 912
Trivselkostnader	8 734	5 059
Övriga externa kostnader	10 000	500
Pant- och överlåtelseavgifter	21 100	2 093
Bankkostnader	4 659	4 170
	<u>380 883</u>	<u>397 050</u>

Not 7 Personalkostnader

	<u>2014-07-01</u> <u>2015-06-30</u>	<u>2013-07-01</u> <u>2014-06-30</u>
Arvoden till styrelsen	44 500	66 552
Sociala avgifter	13 982	20 684
	<u>58 482</u>	<u>87 236</u>

Not 8 Byggnad och mark	2014-07-01	2013-07-01
	<u>2015-06-30</u>	<u>2014-06-30</u>
Byggnad	142 400 063	142 267 569
Årets anskaffningar	0	132 494
Mark	18 090 994	18 090 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>160 491 057</u>	<u>160 491 057</u>
Ingående avskrivningar	-1 349 140	-632 042
Årets avskrivningar	-1 191 323	-717 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 540 463</u>	<u>-1 349 140</u>
Utgående redovisat värde	157 950 594	159 141 917

Avskrivningar på byggnad har tidigare gjorts enligt en beräknad livslängd på 200 år, på ombyggnad av cykelrum 20 år och på ombyggnad av soprum 30 år. Fr.o.m räkenskapsåret 2014/2015 har den beräknade livslängden på byggnaden beräknats till 120 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde för föreningens fastighet	74 753 000	74 753 000
varav byggnad	53 400 000	53 400 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-06-30	2014-06-30
	Ränta SHB	0
Telia, kabelTV	0	51 810
Fastighetsförsäkring	15 747	14 841
Övriga förutbetalda kostnader	5 962	5 817
	<u>21 709</u>	<u>73 609</u>

Not 10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 796 288	70 371	1 507 966	-6 172
Disposition av föregående års resultat			-6 172	6 172
Årets resultat				-340 259
Belopp vid årets utgång	116 796 288	70 371	1 501 794	-340 259

Not 11 Långfristiga skulder


			2015-06-30	2014-06-30
	villkorsändring	ränta		
Stadshypotek	2018-03-01	1,01%	13 985 410	14 547 214
Stadshypotek	2016-03-01	0,73%	13 985 409	14 547 213
Stadshypotek	2020-01-30	1,36%	13 090 054	13 222 610
Avgår kortfristig del			-422 988	-200 556
			<u>40 637 885</u>	<u>42 116 481</u>

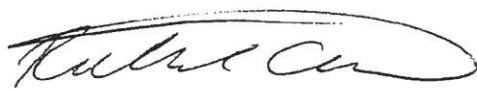
62

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-06-30</u>	<u>2014-06-30</u>
Förutbetalda hyresintäkter	392 191	140 097
Räntekostnader	33 944	46 510
Värmekostnader	20 292	20 883
Vattenkostnader	12 919	4 981
Elkostnader	1 551	1 663
Renhållningskostnader	6 674	5 971
Styrelsearvoden inkl arbetsgivaravgifter	58 482	58 482
Driftskostnader Samfälligheten Timotejen	5 064	23 607
Förvaltningskostnader	17 767	5 213
Revision	16 000	18 000
	<u>564 884</u>	<u>325 407</u>

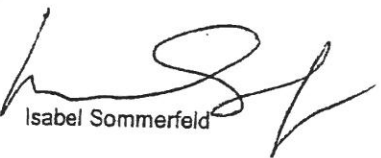
Stockholm den 3, 10 2015


Carin Jahn


Rickard Österlöf

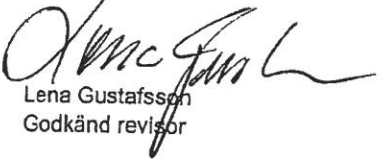

Anette Ekström

Hanna Berndtsson


Isabel Sommerfeld


Carina Carlgren

Min revisionsberättelse har avgivits 2015 - 10 - 06


Lena Gustafsson
Godkänd revisör

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 2014-07-01 - 2015-06-30.

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 2015-06-30 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 2014-07-01 - 2015-06-30.

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 ersättningskyldig 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 6 oktober 2015



Lena Gustavsson
Godkänd revisor