

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF ÄNGSGRÄSET**

Org. nr. 769616-7613

**ÅR 2012/2013**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2012-07-01 - 2013-06-30.**

## **Innehåll**

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

**Brf Ängsgräset**  
**769616-7613**

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret

2012-07-01 - 2013-06-30.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

### **Föreningsinformation**

---

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 2007-06-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2007-06-05 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten:                      Stockholm Timotejen 26  
   Hägersten

Föreningens fastighet är belägen med adressen Respondagatan 1-5, 126 29 Hägersten.

**Brf Ängsgräset**  
769616-7613

**Sammansättning av styrelsen mm**

---

**Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 17 oktober 2012**

**Ordinarie:**

Carin Jahn	Ordförande
Carina Carlgren	Sekreterare
Bo Wernström	Ledamot
Andreas Garphult	Ledamot

**Suppleanter:**

Fredrik Eriksson
Anette Ekström
Martin Friman

**Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 17 oktober 2012**

**Ordinarie:**

Carin Jahn	Ordförande
Carina Carlgren	Ledamot
Bo Wernström	Ledamot
Anette Ekström	Ledamot
Karin Ahlenius	Ledamot
Andreas Garphult	Ledamot
Rickard Österlöf	Ledamot

**Suppleanter:**

Martin Friman
Hanna Berndtsson
Jonas Jonsson

**Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

**Revisorer**

**Ordinarie:**

Lena Gustavsson	Godkänd revisor	Allegreto Revision AB
-----------------	-----------------	-----------------------

**Valberedning**

Susanne Dymling	Sammanställande
Fredrik Eriksson	
Henrik Almèn	

**Brf Ängsgräset**  
**769616-7613**

### **Föreningsfrågor**

---

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit

Vi har träffat avtal med en ny revisor, Lena Gustavsson på Allegretto Revision.

Entré- och källarplan har målats om.

Garantibesiktningen av såväl fastighet, gemensamma utrymmen och lägenheter har skett. Flera besiktningpunkter har åtgärdats under året, det finns dock fortfarande flera punkter kvar att åtgärda.

Lördagen den 26 maj ordnades en gemensam städdag tillsammans med våra systerföreningar, med stort deltagande. En container hade hyrts för grovsopor, rabatterna rensades från ogräs och skräp. Som avslutning bjöds på korv med bröd och dricka.



**Brf Ängsgräset**  
**769616-7613**

## **Fastigheten**

---

Fastighetsbeteckning: Stockholm Timotejen 26

Nybyggnadsår är 1929, 1955 ombyggnadsår 2007-2009 och värdeår 2010.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	70 371 000	69 953 000
Varav byggnader:	49 018 000	49 600 000
Varav mark:	21 353 000	20 353 000

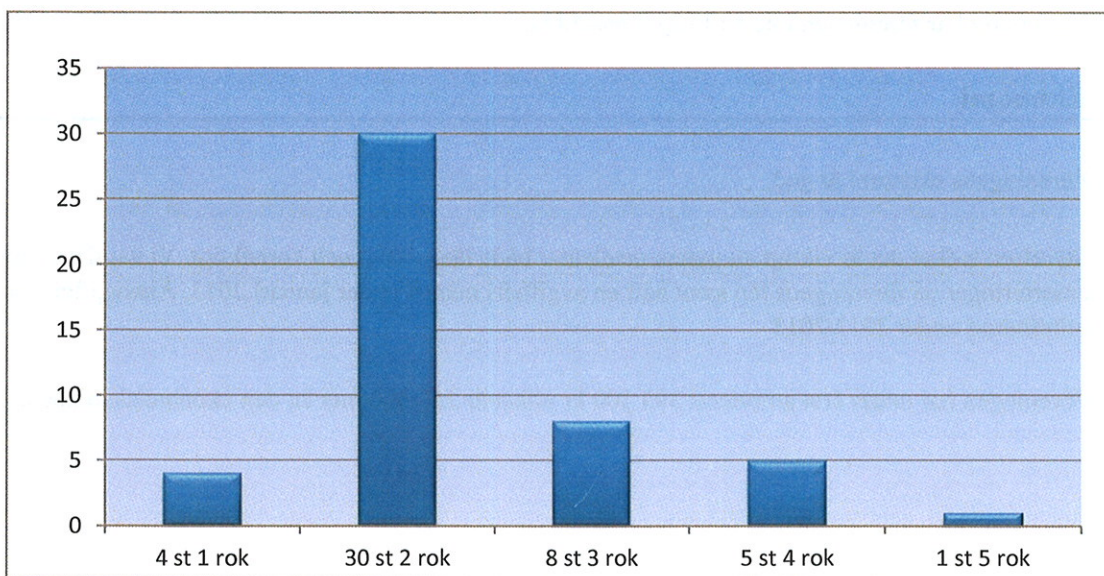
Föreningen äger fastigheten Timotejen 26 med 49 medlemmar varav 48 bostadslägenheter (2 983 kvm), och en gruppbostad med 6 lägenheter (404 kvm). I fastigheten finns också en hyresgäst, förskoleverksamhet (453 kvm). Den totala lägenhetsytan uppgår till 3 840 kvm. Till föreningens förfogande finns 35 garageplatser, 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 så som gården, poolen och garaget. Föreningens representanter i samfällighetens styrelse är Carin Jahn och Bo Wernström. Vi är även medlemmar i samfälligheten för Radiusbacken, där Anette Ekström är föreningens representant.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

## **Lägenhetsfördelning**

---



## **Förvaltning**

---

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning.

### **Avtal med leverantörer**

---

Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB
Städning	Maries puts & städ
Snöröjning	T & T Förvaltnings AB
Kabel-TV	Telia
El	Fortum Markets
Värme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret/Liselotte Lööf Miljö AB
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

### **Verksamheten**

---

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under hösten 2012 gick vår förvaltare Birkagården fastighetsförvaltning AB (BFAB) i konkurs. BFABs konkursförvaltare försåg oss med en ny förvaltare, T & T Förvaltnings AB. Den nya förvaltaren levde dock inte upp till våra förväntningar, därför sade vi upp avtalet och träffade i stället ett nytt med Nytorget Fastigheter, om ekonomisk och teknisk förvaltning från och med 1 juli 2013. Avtalet med Nytorget upphandlades tillsammans med våra systerföreningar och samfälligheten Timotejen.

#### **Anställda**

---

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Ekonomi**

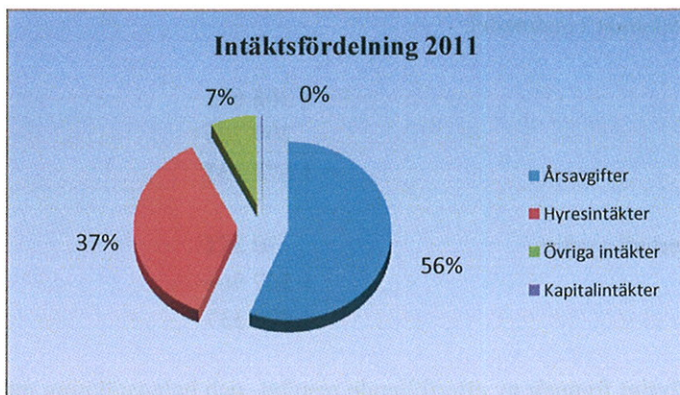
---

Föreningens ekonomi är god.

Styrelsen tycker det är viktigt att gynna medlemmar både långsiktigt och kortsiktigt. Vi har därför gjort extra amorteringar på föreningens lån samt haft en avgiftsfri månad under januari 2013. Årsavgiften har varit oförändrad under 2012/2013

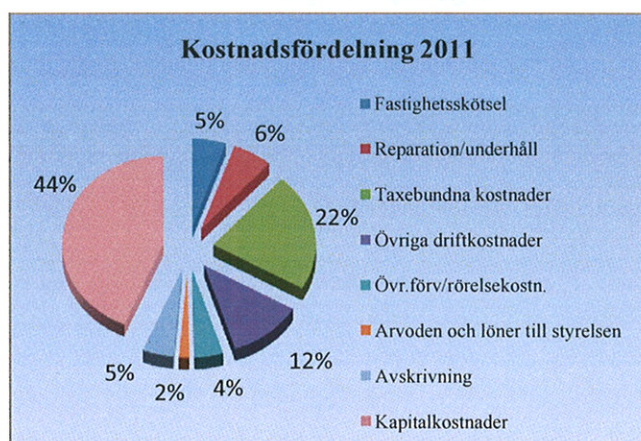
Föreningen har under året amorterat 393 500 kr vilket är 253 500 mer än den ekonomiskaplanen.

**Fördelning intäkter och kostnader**



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 121 kr
Hyresintäkter	1 384 kr
Övriga intäkter	266 kr
Kapitalintäkter	9 kr
<b>Summa</b>	<b>3 780 kr</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	189 kr
Reparation/underhåll	223 kr
Taxebundna kostnader	769 kr
Övriga driftkostnader	417 kr
Fastighetsskatt	28 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	163 kr
Arvoden och löner till styrelser	58 kr
Avskrivning	176 kr
Kapitalkostnader	1 547 kr
<b>Summa</b>	<b>3 542 kr</b>



**Nyckeltal 2012/2013**

Nettoomsättning, tkr	3 771
Resultat efter fin. poster, tkr	210
Balansomslutning, tkr	161 230
Soliditet, %	73%
Kassalikviditet, %	373%
Snittränta, %	3,62%
Årsavgift, kr/kvm boyta	711
Lån, kr/kvm boyta	11 055
Ränta, kr/kvm boyta	402

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**Brf Ängsgräset**  
**769616-7613**

**Förslag till resultatdisposition**

---

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 368 632
årets vinst	209 705
	<hr/>
	<b>1 578 337</b>

disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	70 371
i ny räkning överföres	1 507 966
	<hr/>
	<b>1 578 337</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 505 055	3 610 583
Övriga rörelseintäkter	2	266 073	306 239
		<b>3 771 128</b>	<b>3 916 822</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-188 789	-135 031
Reparationer	4	-223 241	-78 129
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-769 478	-746 715
Övriga driftkostnader	6	-417 042	-528 134
Fastighetsskatt	7	-27 710	116 870
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-162 713	-58 462
Arvoden och löner till styrelsen	9	-58 413	-48 624
		<b>-1 847 386</b>	<b>-1 478 225</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 923 742</b>	<b>2 438 597</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-175 843	-163 323
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 747 899</b>	<b>2 275 274</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		8 584	20 186
Räntekostnader		-1 546 778	-1 547 275
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>209 705</b>	<b>748 185</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>209 705</b>	<b>748 185</b>



<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2013-06-30</b>	<b>2012-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	159 726 521	159 902 364
		<b>159 726 521</b>	<b>159 902 364</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>159 726 521</b>	<b>159 902 364</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 393	0
Kundfordringar		0	4 089
Övriga kortfristiga fordringar		7 200	11 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	79 210	135 455
		<b>95 803</b>	<b>150 842</b>
Kassa och bank		1 414 850	2 122 124
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 510 653</b>	<b>2 272 966</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>161 237 174</b>	<b>162 175 330</b>

**BALANSRÄKNINGAR** Not 2013-06-30 2012-06-30

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital** 12

**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser		116 796 288	116 796 288
		<b>116 796 288</b>	<b>116 796 288</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		1 368 632	620 447
Årets resultat		209 705	748 185
		<b>1 578 337</b>	<b>1 368 632</b>

**Summa eget kapital**

**118 374 625** **118 164 920**

**Avsättningar**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	13	42 452 176	42 845 676
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 452 176</b>	<b>42 845 676</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		121 216	130 439
Skatteskulder		101 240	147 060
Övriga kortfristiga skulder		17 238	16 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		7 877	538 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	162 801	332 668
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>410 373</b>	<b>1 164 734</b>

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

**161 237 174** **162 175 330**

**Ställda säkerheter**

**För egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckningar		44 000 000	44 000 000
------------------------	--	------------	------------

**Ansvarsförbindelser**

Inga Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Värderingsprinciper

##### Byggnader

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan på 60 år.

##### Mark

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

##### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettförsäljningsvärde.

##### Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhålls och redovisas i den

##### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

##### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Definition av nyckeltal

##### Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

##### Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012/2013	2011/2012
	Årsavgifter bostäder	2 121 218	2 314 056
	Hysesintäkter lokaler	1 118 270	1 018 511
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	265 567	278 016
		<b>3 505 055</b>	<b>3 610 583</b>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012/2013	2011/2012
	El	0	19 837
	Tv-avgift	203 472	203 472
	Överlåtelse- & pantavgifter	6 410	15 836
	Fakturerade kostnader	53	10
	Övriga intäkter	56 138	67 084
		<b>266 073</b>	<b>306 239</b>
Not 3	Fastighetsskötsel	2012/2013	2011/2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	33 435	700
	Städ	100 150	87 166
	Besiktningkostnader	22 567	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	18 206	47 165
	Förbrukningsmaterial	14 431	0
		<b>188 789</b>	<b>135 031</b>
Not 4	Reparationskostnader	2012/2013	2011/2012
	Reparation byggnader	65 349	33 503
	Reparation hiss	45 535	7 469
	Reparation tvättstuga	8 838	0
	Reparation installationer	67 501	10 485
	Reparation värmeinstallationer	4 666	0
	Rep Kabel-tv	15 736	30 055
	Rep markanläggningar	15 616	-3 383
		<b>223 241</b>	<b>78 129</b>
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012/2013	2011/2012
	El	20 094	30 954
	Fjärrvärme	612 137	564 574
	Vatten	66 364	69 018
	Sophämtning	70 883	82 169
		<b>769 478</b>	<b>746 715</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

**Brf Ängsgräset**  
**769616-7613**

<b>Not 6</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2011/2012</b>
	Fastighetsförsäkringar	29 494	30 741
	Förvaltningsarvode, tekniskt	92 924	167 794
	Självrisk	9 575	0
	Samfällighetsförening	80 296	122 359
	Kabel-TV/Bredband	204 753	207 240
		<b>417 042</b>	<b>528 134</b>
<b>Not 7</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2011/2012</b>
	Fastighetsskatt	0	-116 870
	Fastighetsskatt lokaler	27 710	0
		<b>27 710</b>	<b>-116 870</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2011/2012</b>
	Förbrukningsinventarier	0	10 388
	Datakommunikation	648	324
	Indrivningskostnader	366	0
	Revisionsarvode	10 365	38 014
	Arvode ekonomisk förvaltning	64 605	0
	Konsultarvoden	4 515	0
	Advokatkostnader	0	5 790
	Övriga externa tjänster	37 763	0
	Samfälligheten	31 658	0
	Övriga omkostnader	12 793	3 946
		<b>162 713</b>	<b>58 462</b>
<b>Not 9</b>	<b>Arvoden och löner till styrelsen</b>		
	<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2011/2012</b>
	Arvoden till styrelsen	44 500	37 000
	Arbetsgivaravgifter	13 913	11 624
		<b>58 413</b>	<b>48 624</b>

**Brf Ängsgräset**  
769616-7613

<b>Not 10 Byggnader och mark</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2011/2012</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde:		
Byggnad	142 267 569	142 267 569
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>142 267 569</b>	<b>142 267 569</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Avskrivning;		
Byggnad	-456 199	-292 876
Årets avskrivningar	-175 843	-163 323
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-632 042</b>	<b>-456 199</b>
<b>Mark</b>		
Ingående markvärde	18 090 994	18 090 994
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 090 994</b>	<b>18 090 994</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>159 726 521</b>	<b>159 902 364</b>
Taxeringsvärden byggnader	49 018 000	49 600 000
Taxeringsvärden mark	21 353 000	20 353 000
	<b>70 371 000</b>	<b>69 953 000</b>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	67 600 000	62 600 000
Lokaler	2 771 000	7 353 000
	<b>70 371 000</b>	<b>69 953 000</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2011/2012</b>
Försäkring	13 165	11 253
Arvode ekonomisk förvaltning	0	42 360
Bredband	50 567	51 810
Samfällighetsavgift	15 478	0
Upplupna ränteintäkter	0	8 699
Upplupen övrigt	0	21 333
	<b>79 210</b>	<b>135 455</b>

**Brf Ängsgräset**  
769616-7613

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	116 796 288	0	116 796 288
	<b>116 796 288</b>		<b>116 796 288</b>
Balanserat resultat	620 447	748 185	1 368 632
Resultat föregående år	748 185	-748 185	0
Årets resultat	0	209 705	209 705
	<b>1 368 632</b>		<b>1 578 337</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**


			<b>2012/2013</b>	<b>2011/2012</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Omsättning</b>		
Stadshypotek	3,810%	2015-03-01	14 589 714	14 615 214
Stadshypotek	2,640%	2015-03-01	14 581 213	14 615 213
Stadshypotek	4,150%	2014-01-30	13 281 249	13 615 249
			<b>42 452 176</b>	<b>42 845 676</b>

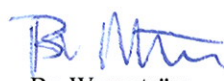
**Brf Ängsgräset**  
**769616-7613**

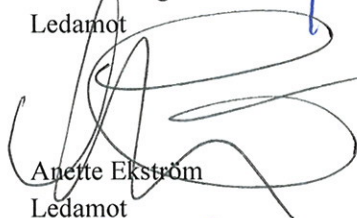
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2011/2012</b>
Räntekostnader	61 592	218 328
Styrelsearvode	22 500	28 912
Arbetsgivaravgifter/social avgifter	7 000	0
El	1 665	1 529
Fjärrvärme	18 806	23 538
Vatten	5 200	0
Sophämtning	2 038	0
Revisionsarvode	0	15 000
Övrigt	44 000	2 715
Samfällighetsförening	0	42 646
	<b>162 801</b>	<b>332 668</b>

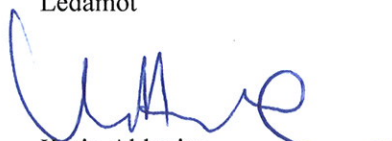
Stockholm den 7 / 10 2013

  
Carin Jahn  
Ordförande

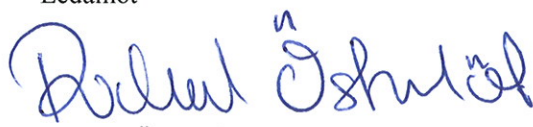
  
Carina Carlgren  
Ledamot

  
Bo Wernström  
Ledamot

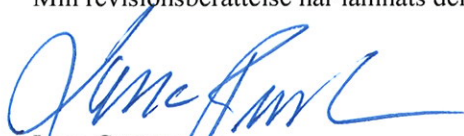
  
Anette Ekström  
Ledamot

  
Karin Ahlenius  
Ledamot

  
Andreas Garphult  
Ledamot

  
Rickard Österlöf  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 10 2013

  
Lena Gustavsson  
Godkänd revisor

