
Årsredovisning



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, fastighetsservice 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.

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- 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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	138	2145
År 2013/2014 sker avskrivning med 0,10% av anskaffningsvärdet.			
Se vidare kommentar sidan 2 i förvaltningsberättelsen.			

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 720 276	4 599 468
Hyrer, p-platser	187 200	183 549
	<u>4 907 476</u>	<u>4 783 017</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 530	–
	<u>- 530</u>	<u>–</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Ersättning efter garantibesiktning	–	129 511
Inkassointäkter	2 535	1 955
Övriga rörelseintäkter	–	15 762
	<u>2 535</u>	<u>147 228</u>

Not 4 Reparationer

Vattenskador	–	58 321
Tvättstugor	3 555	5 824
Gemensamma utrymmen	2 220	7 783
Installationer	2 974	12 268
Vatten/Avlopp	–	2 158
Värme	11 439	16 436
Elinstallationer	–	20 540
Hissar	13 558	2 432
Låssystem	583	10 927
Huskropp	71 376	–
	<u>105 705</u>	<u>136 689</u>

Not 5 Planerat underhåll

Injustering av värme	150 410	–
OVK besiktning	26 875	–
	<u>177 285</u>	<u>–</u>

Not 6 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	33 876	29 361
Förvaltningsarvode	167 237	163 158
Kabel-TV	79 640	77 630
IT-kostnader	1 746	2 069
Juridiska kostnader	4 144	2 569
Revisionsarvode	32 625	30 000
Möteskostnader	–	1 662

	2014-06-30	2013-06-30
Övriga förvaltningskostnader	4 900	10 048
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 200	- 2 300

	2014-06-30	2013-06-30
Städning	115 774	110 330
Obligatoriska besiktningar och serviceavtal, bl a hissar	105 887	98 579
Bevakningskostnader	4 667	2 293
Snö- och halkbekämpning	32 466	68 609
Förbrukningsmateriel	5 920	3 270
Vatten	111 173	111 020
El	162 989	172 622
Uppvärmning	668 624	735 352
Sophantering och återvinning	80 781	89 740
	<u>1 610 248</u>	<u>1 706 012</u>

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	–	700
Kreditupplysningar	4 725	4 400
Tryckning årsredovisning	6 524	–
Telefon och porto	5 922	6 407
Medlems- och föreningsavgifter	4 300	4 300
Konsultarvoden	2 250	–
Bankkostnader	690	640
Övriga externa kostnader	4 508	–
	<u>28 919</u>	<u>16 447</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	42 500	–
Övriga ersättningar till förtroendevalda	22 400	3 392
Föreningsvald revisor	2 975	5 950
Summa	<u>67 875</u>	<u>9 342</u>
Sociala kostnader	11 597	2 933
	<u>79 472</u>	<u>12 275</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	148 679	133 811
	<u>148 679</u>	<u>133 811</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	524	733
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	13 416	16 524
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	97	73
Övriga ränteintäkter	7 214	9 469
	<u>21 250</u>	<u>26 798</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 654 125	1 825 577
Övriga räntekostnader	1 323 710	1 244 345
	<u>2 977 835</u>	<u>3 069 922</u>

2014-06-30 2013-06-30

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	148 679 000	148 679 000
Mark	19 363 750	19 363 750
	<u>168 042 750</u>	<u>168 042 750</u>
Årets anskaffningar	—	—
	<u>168 042 750</u>	<u>168 042 750</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 595 216	- 461 405
	<u>- 595 216</u>	<u>- 461 405</u>
Årets avskrivning byggnader	- 148 679	- 133 811
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 743 895</u>	<u>- 595 216</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	167 298 855	167 447 534
Varav		
Byggnader	147 935 105	148 083 784
Mark	19 363 750	19 363 750
Taxeringsvärden		
bostäder	100 600 000	100 600 000
varav byggnader	76 000 000	76 000 000

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

86 st andelar i Riksbyggens Intresseförening	43 000	43 000
	<u>43 000</u>	<u>43 000</u>

Not 14 Kundfordringar

Kundfordringar	3 264	2 220
	<u>3 264</u>	<u>2 220</u>

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	75 252	74 831
	<u>75 252</u>	<u>74 831</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	644	1 800
Förutbetalda försäkringspremier	28 113	24 505
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 123	19 691
Förutbetald hissservice KONE	47 690	—
Övriga förutbetalda kostnader	37 376	48 706
Upplupna räntebidrag	—	2 300
Förutbetald swap-räntekostnad	68 760	—
	<u>202 706</u>	<u>97 002</u>



2014-06-30 2013-06-30

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 000 000	900 000
-------------------------------------	-----------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	1,45	2014-07-15
30 dagar	500 000	1,45	2014-07-15

Not 18 Bankmedel

Bankmedel på Nordea Konto	250 719	390 917
Placering på Nordea konto 90 dgr till en ränta av 1,4 %	250 000	250 000
med förfall 2014-08-01	500 719	640 917

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	101 300 000	898 456	- 148 474	- 166 616	
Disposition enl årsstämmbeslut			- 166 616	166 616	
Avsättning till underhållsfond		100 000	- 100 000		
Ianspråktagande av underhållsfond		- 177 285	177 285		
Årets resultat					- 245 787
Vid årets slut	101 300 000	821 171	- 237 805	- 245 787	

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	66 649 859	66 649 859
Skuld vid årets slut	66 649 859	66 649 859

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,47%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,22%	2016-04-04	22 531 151			22 531 151
NORDEA HYPOTEK AB	2,25%	2016-02-02	10 000 000			10 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,25%	2016-02-01	15 000 000			15 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,68%	Rörligt	19 118 708			19 118 708
			66 649 859			66 649 859

Föreningen beräknar att inte amortera något nästa verksamhetsår.

Per bokslutsdag är tre av ovan lån räntesäkrade genom en ränteswap.

Ränteswap om 22 531 151 kr med ränta 3,82 t.o.m 2017-07-03

Ränteswap om 10 000 000 kr med ränta 3,07% t.o.m 2018-05-02

Ränteswap om 15 000 000 kr med ränta 4,37% t.o.m 2019-02-01

Dessa ränteswapar är lösta hos Nordea per 2014-07-03. Se kommentar sidan 2 i förvaltningsberättelsen.

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	29 170	–
Avräkning lån	126 363	191 597
	155 533	191 597

2014-06-30 2013-06-30

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	185 793	458 413
Upplupna elkostnader	18 613	18 710
Upplupna vattenavgifter	22 367	21 069
Upplupna värmekostnader	23 142	21 737
Upplupna revisionsarvoden	30 000	26 625
Upplupet arvode föreningsvald revisor	3 909	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 505	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	380 932	348 057
	<u>669 261</u>	<u>894 611</u>

Stockholm 2014-09-

Veine Jarehem

Anna Carlsson

Alf Hansson

Salvador Villanueva

Göran Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-

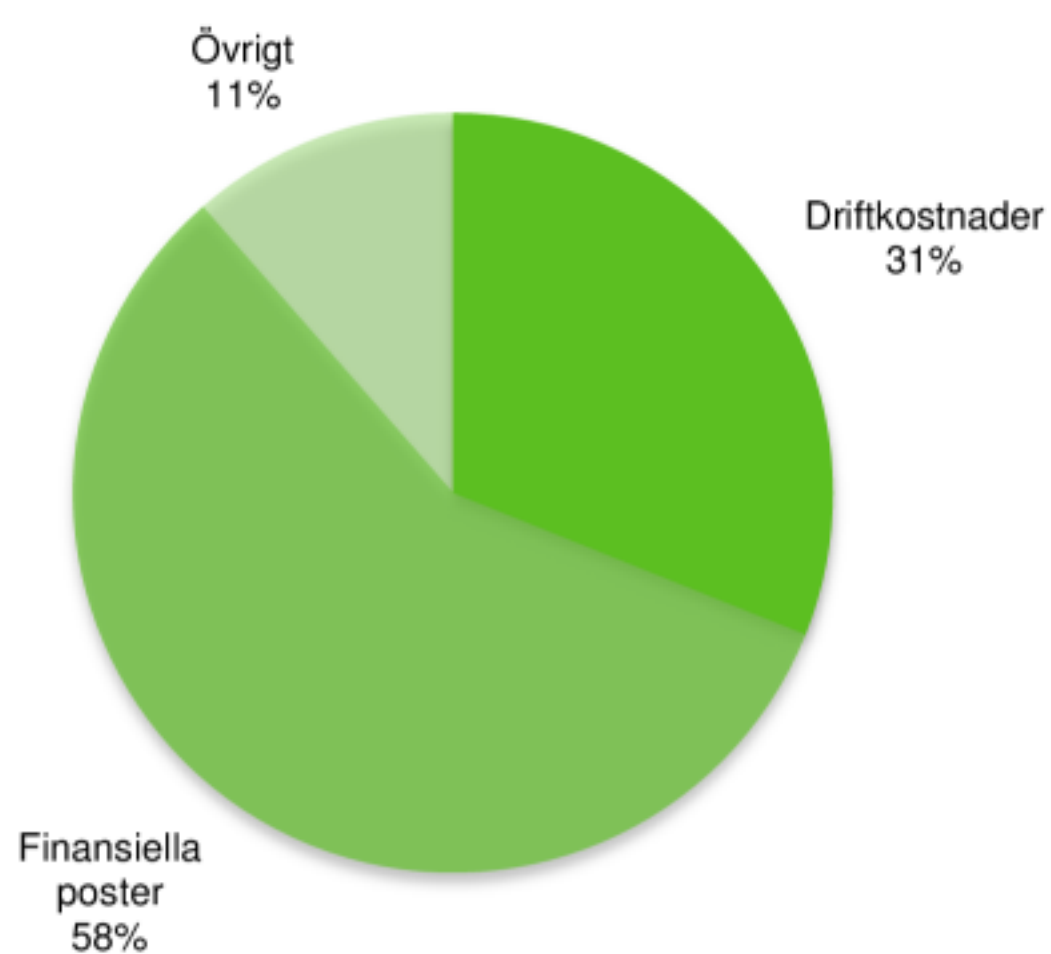
KMPG AB

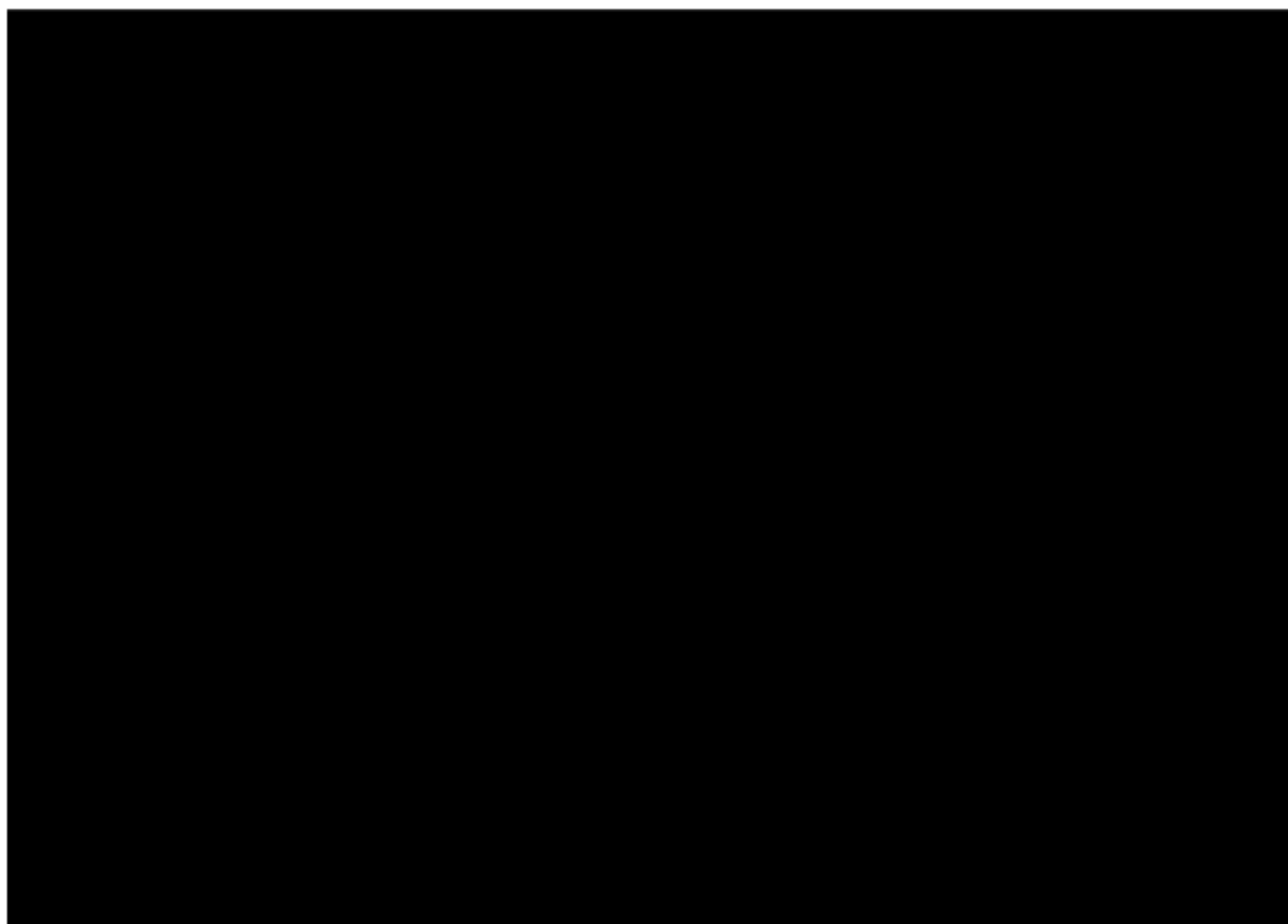
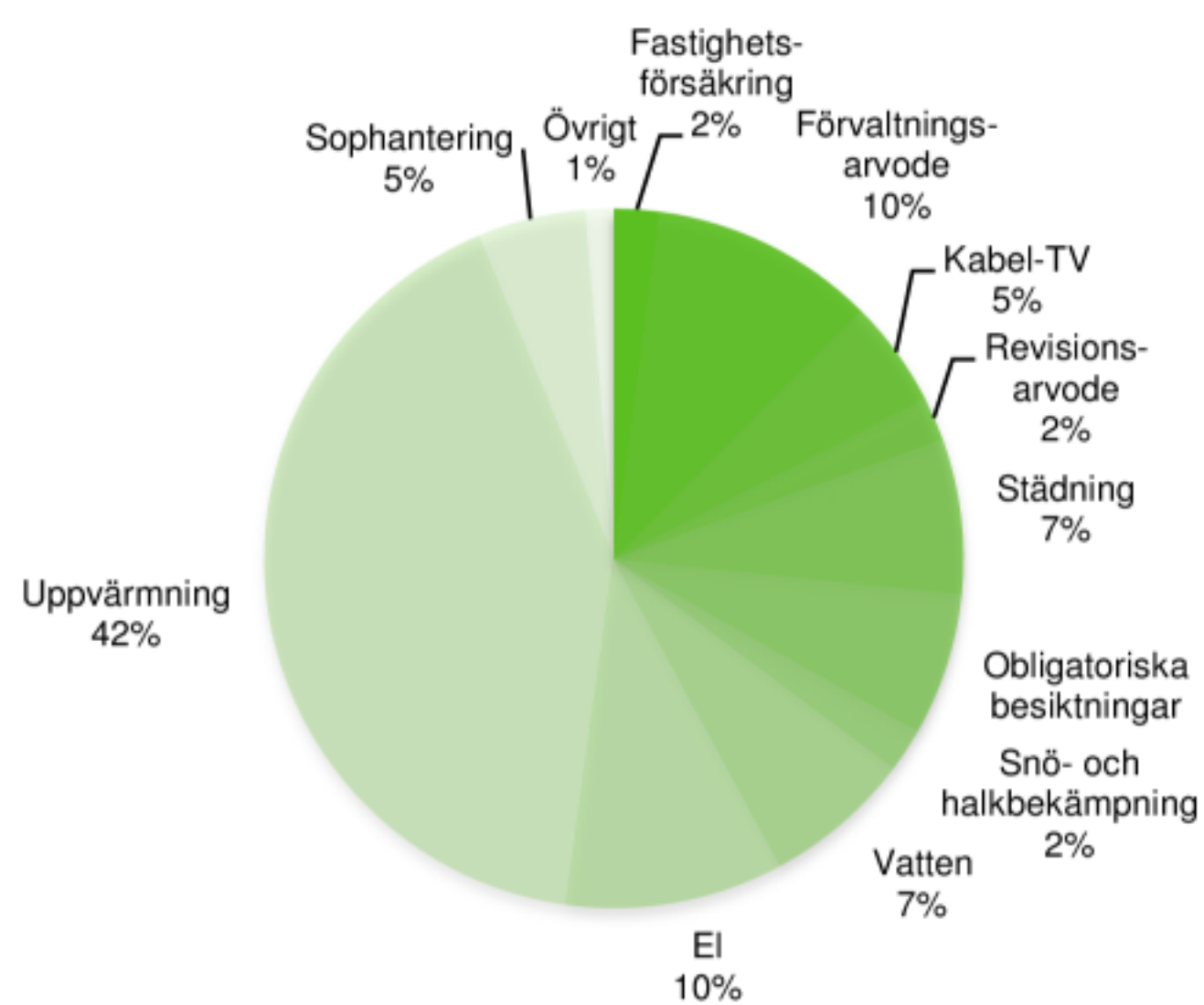
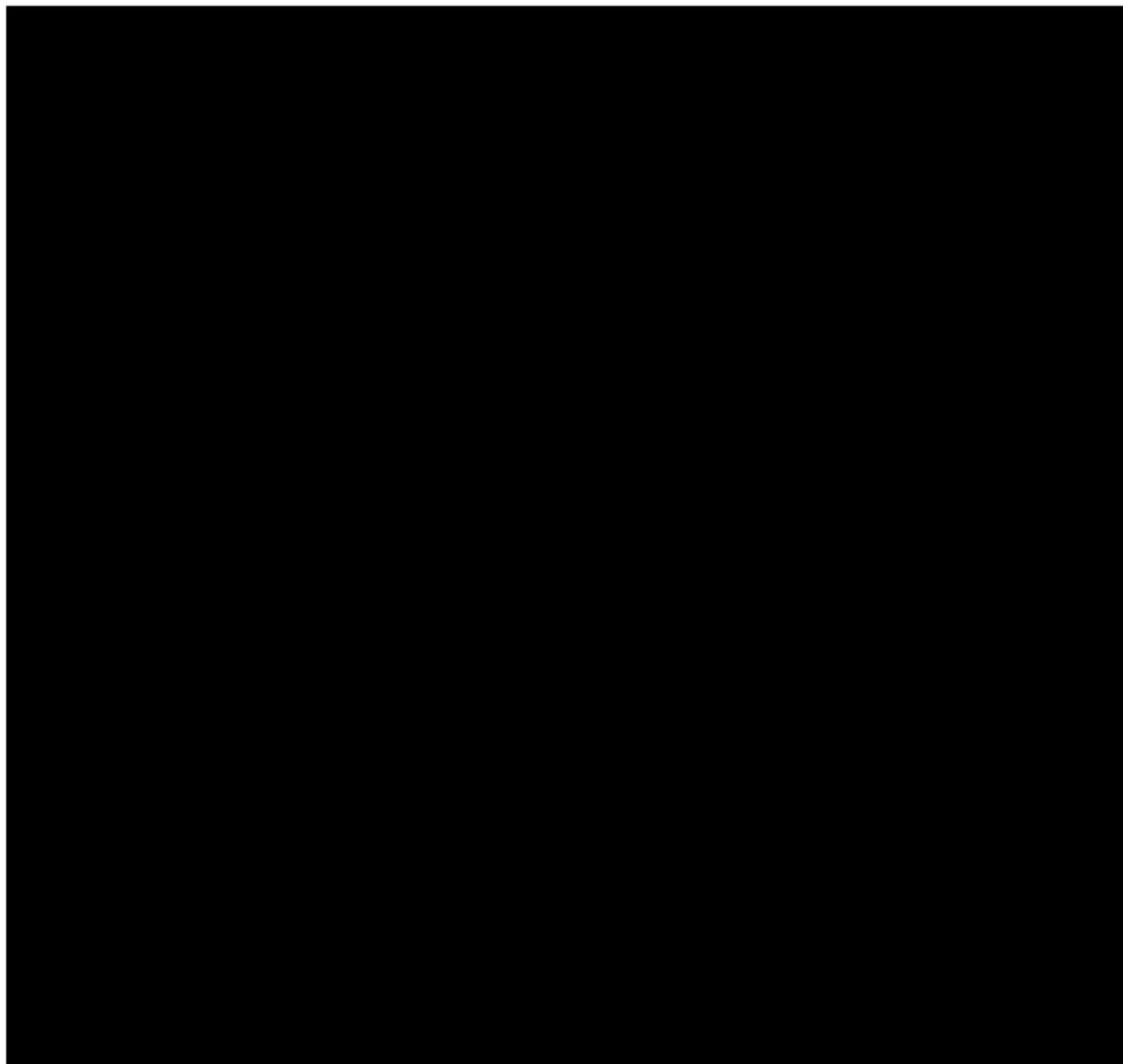
Anders Axlin
Revisor

Maria Elias
Auktoriserad Revisor



Nyckeltal





Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

6008

6008

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	6	5
Förvaltningsarvode	28	27
Kabel-TV	13	13
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode	5	5
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	1	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning	19	18
Obligatoriska besiktningar och serviceavta	18	16
Bevakningskostnader	1	0
Snö- och halkbekämpning	5	11
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	19	18
El	27	29
Uppvärmning	111	122
Sophantering och återvinning	13	15
Summa driftkostnader	268	284



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1,2 & 3



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 bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

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.

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.



allabrf.se

RB BRF ÄNGSSÄTRA

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF ÄNGSSÄTRA i
samarbete med Riksbyggen*

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



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF ÄNGSSÄTRA får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Ann Karlsson	Ordförande
Veine Jarehem	Vice ordförande
Anna Carlsson	Sekreterare
Alf Hansson	Ledamot
Göran Jönsson	Ledamot

Utsedd av

Stämman	Avflyttat sept 2014
Stämman	
Stämman	
Stämman	
Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Emir Vilic	Stämman
Kim Eriksson	Stämman
Salvador Villaneuva	Stämman
Daniel Weberup	Stämman
David Isaksson	Riksbyggen

Avflyttat mars 2014

I tur att avgå är suppleanten Daniel Weberup.

Ordinarie revisorer

Anders Axlin	Revisor	Stämman
KPMG AB, Maria Elias	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

KPMG AB	Stämman
---------	---------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kolargossen 1 i Stockholms kommun med därpå uppförda 6 st byggnader med 86 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Hovstagränd 3- 13 i Hagsätra.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
13	10	51	12

Dessutom tillkommer:

P-platser
60

Total tomtarea:	8 589 m ²
Total bostadsarea:	6 008 m ²

Årets taxeringsvärde	100 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	100 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 106 tkr och planerat underhåll för 177 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2180 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 218 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 100 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) beslutade den 28 april 2014 om ändring i K2-regelverket, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Ändringen innebär att det förtydligas att progressiva avskrivningar av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod enligt K2. Föreningen kommer att anpassa sig till dessa regler när K2-regelverket börjar tillämpas 2014 och således övergå från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivningsmetod.

I samband med att K2-regelverket börjar tillämpas 2014 beräknas att avskrivningarna, beroende på vilken avskrivningstid som tillämpas, kommer att uppgå till ca 1-1,3 mkr, detta under förutsättning att några avskrivningsbara anläggningar inte tillkommer 2014/2015, vilket detta belopp kan jämföras med 2013/2014 då avskrivningarna uppgick till 149 tkr. Någon effekt på ingående eget kapital 2014/2015 uppkommer inte 2014/2015 eftersom K2-regelverket inte innebär att någon omräkning ska ske av ingående balansen och ej heller jämförelsetalet.

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.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 november 2013. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ekonomi

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen förtidslöst ränteswpar och fastighetslån hos Nordea till en kostnad av 6 416 071 kr. Nya lån har tagits upp hos SBAB på sammanlagt 73 065 930 kr. Detta innebär att föreningen har ökat upplåningen med motsvarande kostnad för lösen. Genom detta kommer föreningen att sänka sina löpande räntekostnader med ca 1 500 000 kr per år, se not 20. Lånen är bundna på 1 år, 2 år och 3 år.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Ängssåtra stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-315 090
Årets resultat före fondförändring	-245 787
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>177 285</u>
Summa underskott	-483 592

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-483 592

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 907 476	4 783 017
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 530	—
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 535	147 228
		<u>4 909 481</u>	<u>4 930 245</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 105 705	- 136 689
Planerat underhåll	5	- 177 285	—
Fastighetsavgift/skatt		- 52 331	- 52 030
Driftkostnader	6	-1 610 248	-1 706 012
Övriga kostnader	7	- 28 919	- 16 447
Personalkostnader	8	- 79 472	- 12 275
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 148 679	- 133 811
		<u>-2 202 640</u>	<u>-2 057 264</u>
Rörelseresultat		2 706 841	2 872 981
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 956	3 526
Ränteintäkter och liknande poster	10	21 250	26 798
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 977 835	-3 069 922
		<u>-2 952 628</u>	<u>-3 039 597</u>
Resultat efter finansiella poster		- 245 787	- 166 616
Årets resultat		- 245 787	- 166 616
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 100 000	- 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		177 285	—
Resultat efter fondförändring		- 168 502	- 266 616



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	167 298 855	167 447 534
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	43 000	43 000
Summa anläggningstillgångar		167 341 855	167 490 534
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 134	—
Kundfordringar	14	3 264	2 220
Övriga fordringar	15	75 252	74 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	202 706	97 002
		291 356	174 053
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	1 000 000	900 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Bankmedel	18	500 719	640 917
Avräkning med Swedbank		521 810	511 707
		1 027 529	1 157 624
Summa omsättningstillgångar		2 318 885	2 231 677
SUMMA TILLGÅNGAR		169 660 740	169 722 211

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		101 300 000	101 300 000
Underhållsfond		821 171	898 456
		<u>102 121 171</u>	<u>102 198 456</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 315 090	- 48 474
Årets resultat		- 245 787	- 166 616
Avsättning till underhållsfond		- 100 000	- 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		177 285	—
		<u>- 483 592</u>	<u>- 315 090</u>
Summa eget kapital		101 637 579	101 883 366
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	66 649 859	66 649 859
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		444 146	50 748
Skatteskulder		104 361	52 030
Övriga kortfristiga skulder	21	155 533	191 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	669 261	894 611
		<u>1 373 301</u>	<u>1 188 986</u>
Summa skulder		68 023 160	67 838 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 660 740	169 722 211
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		67 193 000	67 193 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga