

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fagerängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2009-07-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gårdskarlen ga:1. Föreningens andel är 38 procent. Samfälligheten förvaltar sammfälligheten förvaltar grönytor, vägar och VA-anläggning..

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårdskarlen 3	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2018.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är direktverkande el och frånluftsvärmepannor.

Byggnadsår och ytor

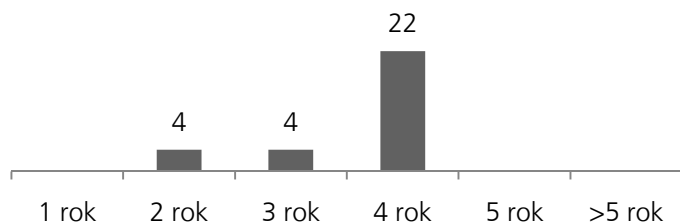
Fastigheterna bebyggdes 1999 och består av 30 småhus.
Fastighetens värdeår är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 284 kvadratmeter, varav 3 284 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installering av miljökvarn i 27 hushåll	2012	
Inre- och yttre översyn av lägenheter	2012	
Sotning av imkanaler	2011	
Sotning av frånluftsventilation	2011	
Kontroll och översyn av yttertak	2011	
Översyn av lägenheter	2011	Löpande under året
Lagning av fasader	2011	Ej utförd, flyttad till 2012
Medlemmars vindsutbyggnad	2010 - 2011	
Ommålning utvändiga snickerier	2010 - 2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fasader	2013	
Översyn av lägenheter	2013	
Målning och renovering av dörrar	2013	Kommer att ske löpande från 2013.
Sotning av frånluftventilation	2016	
Sotning av imkanaler	2016	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Fortum	El
SBC	Ekonomisk förvaltning
Stockholm Entreprenad	Snöröjning
Sita	Sophämtning
Moderna försäkringar	Försäkringsbolag
Stockholm Pool	Frånluftsvattenvärmepump underhåll
Stockholm Vatten	Vattenförsörjning
Stockholm stad	Tomträttsavtal

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Alf Olof Mikael Nordström	Ledamot
Fredrik Dunderberg	Ledamot
Johnny Carlsson	Ledamot
John Paul Sören Berglund	Ledamot
Birgitta Hannele Holappa Herber	Ledamot
Robin Karl Travis	Ledamot
Patrik Ernberg	Suppleant
Olof Hugander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Persson	Ordinarie Extern
--------------	------------------

Valberedning

Camilla Wiström
Annika Gindin
Helena Lundgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Styrelsen har tidigare uppdaterat den underhållsplan som ligger till grund för strategin kring underhåll och därmed viktiga kostnadsposter. Uppdateringarna har gjorts utifrån omfattande ut- och invändiga inspektioner av fastigheterna. Generellt kan sägas att flera av de dyrare underhållsåtgärder som tidigare planerats inte har behövt genomföras. Styrelsen förutser heller inte några sådana större behov och bedömer att fastigheterna är i gott skick. Fastigheternas inre och yttre underhåll har varit en prioriterad fråga för styrelsen.

Den underhållsfråga som alltjämt upptar en stor del av styrelsens tid är fasadfrågor. Vissa fasader har smärre skador och skönhetsfel. Styrelsen har inhämtat synpunkter från ett flertal kunniga på området för att försäkra oss om att de avvikelser från idealet som finns inte utgör några risker för fastigheterna. Styrelsen har fått beskedet att fasaderna är i sådant skick att det inte finns några anledningar till oro. Ett par smärre arbeten på fasaderna har beställts att utföras under våren/sommaren 2013. Målning av förrådens dörrar planeras till dess också.

Ekonomi är alltjämt styrelsens viktigaste fråga. Föreningens lån har analyserats under verksamhetsåret. Styrelsen har anammat en strategi som gått ut på att lämna en större del av lånen än tidigare rörliga och samlade i en bank (Handelsbanken). Denna strategi har betalat sig väl då räntorna fallit stadigt under verksamhetsåret. Eftersom räntorna utgör en stor kostnadspost för föreningen ger ett mer gynnsamt ränteläge direkt effekt på föreningens ekonomi. Dessutom har föreningen amorterat en del (500 000 kr) av ett lån för att ytterligare få ner lånekostnaderna. Räntorna har fortlöpande diskuterats under verksamhetsåret. Bakgrunden är att flera av föreningens lån ska läggas om framåt våren/sommaren 2013. Bland annat har för- och nackdelar med bundna och rörliga lån diskuterats.

Eftersom budgeten har hållits, ränteläget inneburit kostnadsbesparingar och att styrelsen inte har sett några behov av att disponera större likvida medel på kort- eller medellång sikt. Föreningen går dessutom med ett visst årligt överskott som använts för att betala av lån. Amorteringar ger ett potentiellt låneutrymme om ett sådant behov skulle uppstå. Med anledning av den sammantagna ekonomiska bilden beslöt styrelsen under verksamhetsåret att årsavgiften återigen skulle behållas oförändrad.

Styrelsen har sedan ett par år tillbaka jobbat strategiskt med att se över föreningens olika avtal. Ambitionen är att regelbundet se över avtalen och upphandla nya, detta för att dels skapa ordning, men också att kunna få till stånd mer förmånliga avtal. Som ett led i detta arbete har t.ex. ett nytt försäkringsavtal tecknats. Styrelsen har efter analys konstaterat att den nya försäkringslösningen ger samma skydd, men med bättre villkor och till en betydligt lägre kostnad än det gamla avtalet. Vidare har ett förnyat avtal tecknats med SBC om förvaltning. Detta beslut togs mot bakgrund av att en dialog förts med SBC och att styrelsen upplevt betydande förbättringar från SBC:s sida. Föreningens samtliga avtal finns nu samlade och tillgängliga på styrelsens webbsida.

Vid föreningens två senaste årsmöten har pannfrågan diskuterats och det har bl.a. föreslagits att föreningen ska ta över ansvaret för de värmepannor som finns inne i lägenheterna.

Vid årsstämman maj 2012 avlogs motionen med hänvisning till föreningens stadgar.

Den nya styrelsen fick i uppdrag att se över frågan angående pannan och återkommer till årsstämman 2013 med sina slutsatser.

Styrelsen har under 2012 och 2013 diskuterat frågan och har bl.a. träffat företrädare inom den aktuella branschen. Vid detta möte framkom att den pannlösning som lägenheterna har i princip är den enda rationella, det enda egentliga valet rör tillverkare av pannan – en marknad som domineras av en aktör med resterande mindre marknadsandel på en annan aktör. Pannornas livslängd kommer att variera och det är inte ekonomiskt försvarbart att byta ut samtliga på en gång, menade branschföreträdaren, en bedömning som styrelsen delar.

Styrelsen konstaterar att de nuvarande stadgarna lägger ansvaret för värmepannan på den enskilde medlemmen. Ansvaret innefattar både underhåll, reparation och byte av pannan. Det faktum att ansvaret ligger på medlemmen är logiskt då pannan utgör en intern armatur. Ansvarsfördelningen följer därmed den huvudsakliga ansvarsfördelningen, dvs. att medlemmen ansvarar för underhåll och reparation av det i lägenheten invändiga, medan föreningen ansvarar för det utvändiga och det underhåll som sker under det s.k. ytskiktet. Styrelsen är efter sina interna diskussioner och mötet med branschföreträdaren inte orolig för att olika pannlösningar kommer att väljas och att det p.g.a. det skulle bli svårt för föreningen att ta sitt underhållsansvar (som t.ex. omfattar delar av golvärme-anläggningen). Styrelsen anser därmed att frågan om ansvaret för pannan är utredd och kommer därmed inte att vidta några ytterligare åtgärder i frågan.

Komposthanteringen har varit en fråga som varit prioriterad i föreningen. Komposteringen har dock inte fungerat tillfredsställande av det enkla skälet att medlemmarna inte använt metoden. Den omvärldsbevakning som styrelsen gjort visar att kostnaderna för sophanteringen i framtiden kommer att relateras till den vikt som slängs. Mot bakgrund av detta, och eftersom föreningen erbjöds ett förmånligt gruppavtal, beslöt styrelsen att föreningen skulle erbjuda en delfinansiering av installation av s.k. miljökvarnar. Förankringsarbetet innebar bl.a. att förfrågan och information om miljökvarnar skickades till samtliga medlemmar samt att en demonstration erbjöds. Gensvaret var mycket positivt och styrelsen beslöt därför att gå vidare med installationerna. I dagsläget har 27 av föreningens 30 hus installerat miljökvarn. Styrelsens preliminära bild är att sopmängden har minskat betydligt efter installationen av avfallskvarnarna.

Styrelsen har under året godkänt ett par förändringar i lägenheterna, samt en tilläggsisolering av yttre förråd.

Under året har styrelsen haft tio protokollförda sammanträden.

Övrig information

Ett par övriga frågor som förtjänar att lyftas fram är

- Bredbandsfrågor. Vårt avtal med Com Hem har gått igenom och jämförts med de hos konkurrenter. Styrelsens slutsats är att avtalet är det mest förmånliga som finns att teckna i dagsläget.
- Fiberfrågor. En analys har gjorts om huruvida föreningen på ett ekonomiskt försvarbart sätt kan installera fiber och teckna avtal med någon av de aktörer som finns. Slutsatsen är att detta i dagsläget inte kan göras till en rimlig kostnad.
- Samverkan. Föreningen har idkat viss samverkan med grannföreningen Bronskatten. Bland annat har förfrågan gjorts från Bronskatten om medfinansiering av projekt och anläggningar på Bronskattens del av området (bl.a. avseende det yttre staketet). Fagerängens inställning är att vi endast medfinansierar det vi själva är med och beslutar om att uppföra.
- Omvärldsbevakning. Styrelsen följer fortlöpande utvecklingen i närområdet samt i Hökarängen.

Styrelsens förslag till verksamhetsplan för 2013

- Analys av och strategisk diskussion samt beslut om framtiden för föreningens lån
- Fortlöpande analys av föreningens ekonomi
- Reparationer av fasaderna
- Öka det frivilliga engagemanget i föreningen
- Bevaka sopfrågan och fatta beslut om eventuellt ändrade rutiner
- Ordna föreningsdagar vår och höst
- Se över underhållsplan
- Se över befintliga avtal och ev i vissa fall upphandla nya avtal

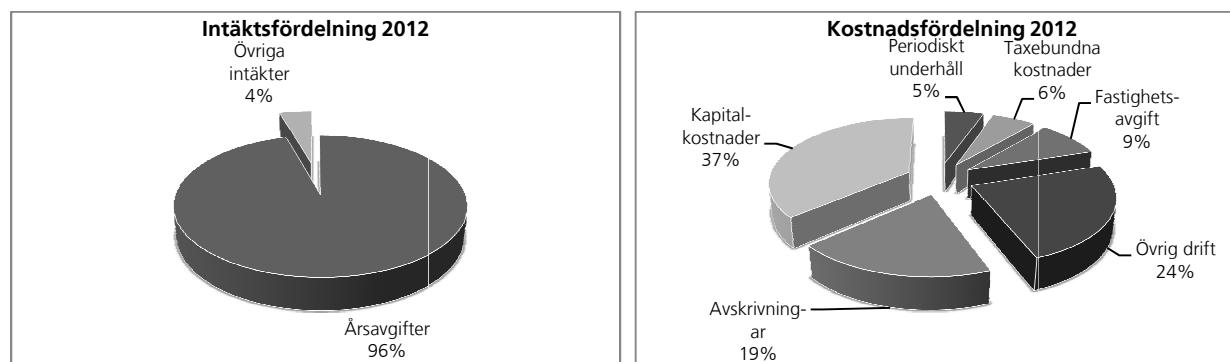
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2017.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 284 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	612	612	612	612
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 747	6 904	6 938	6 976
Elkostnad/kvm totalyta	8	9	9	8
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	15	15	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	255	256	226	223

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 825 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-188 567
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	141 475
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 206
summa ansamlad förlust	-207 298

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	120 660
att i ny räkning överförs	-86 638

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 015 982	2 015 952
Övriga rörelseintäkter		90 921	156 947
		2 106 903	2 172 899
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-63 023	-25 857
Reparationer		-4 225	-47 891
Periodiskt underhåll		-120 660	-190 375
Taxebundna kostnader		-133 913	-131 931
Övriga driftskostnader		-345 482	-328 864
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-204 750	-195 360
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-89 568	-102 728
Personalkostnader		-57 620	-59 139
Avskrivningar		-444 477	-444 477
		-1 463 717	-1 526 622
RÖRELSERESULTAT		643 186	646 277
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 066	2 065
Räntekostnader		-835 819	-840 554
		-831 753	-838 489
ÅRETS RESULTAT		-188 567	-192 212

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 3	38 550 763	38 995 240
	38 550 763	38 995 240
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	38 550 763	38 995 240
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	197 099	200 262
Förutbetalda kostnader Not 4	93 180	92 191
	290 279	292 453
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	-2	3 454
SBC klientmedel i SHB	775 505	987 264
	775 504	990 718
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 065 783	1 283 171
SUMMA TILLGÅNGAR	39 616 545	40 278 411

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		10 319 684	10 319 684
Upplåtelseavgifter		5 303 316	5 303 316
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 152 754	1 182 923
		16 775 754	16 805 923
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		-18 731	143 312
Årets resultat		-188 567	-192 212
		-207 299	-48 900
SUMMA EGET KAPITAL		16 568 455	16 757 023
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	22 217 209	22 662 565
		22 217 209	22 662 565
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	0	72 882
Leverantörsskulder		127 700	25 555
Skatteskulder		400 110	386 970
Övriga kortfristiga skulder		0	9 581
Upplupna kostnader	Not 8	134 919	175 107
Förutbetalda avgifter och hyror		168 152	188 728
		830 881	858 823
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		39 616 545	40 278 411
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	27 803 634	27 803 634
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	10%	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2012	2011
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 015 982	2 015 952
	2 015 982	2 015 952

Not 2 **RÖRELSENS KOSTNADER** **Fastighetskostnader**

Snöröjning/sandning	41 601	18 256
Gård	0	3 949
Serviceavtal	18 415	0
Förbrukningsmateriel	474	269
Brandskydd	0	239
Fordon	2 533	3 144
	63 023	25 857

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	3 564
Lås	4 225	0
Värmeanläggning/undercentral	0	31 527
Elinstallationer	0	11 600
Mark/gård/utemiljö	0	1 200
	4 225	47 891

Periodiskt underhåll

VVS	120 660	0
Ventilation	0	67 500
Tak	0	106 687
Mark/gård/utemiljö	0	16 188
	120 660	190 375

Not 2 Fortsättning	2012	2011
Taxebundna kostnader		
El	27 343	30 280
Värme	0	390
Vatten	54 204	49 783
Sophämtning/renhållning	52 366	51 478
	133 913	131 931
Övriga driftskostnader		
Försäkring	78 174	61 896
Tomträttsavgäld	173 156	173 000
Kabel-TV	94 152	93 968
	345 482	328 864
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	204 750	195 360
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 725	0
Revisionsarvode extern revisor	12 250	12 500
Föreningskostnader	6 169	2 271
Styrelseomkostnader	468	2 000
Fritids och Trivselkostnader	1 000	0
Förvaltningsarvode	61 779	59 168
Förvaltningsarvoden övriga	0	13 500
Administration	1 497	4 627
Korttidsinventarier	0	3 982
Föreningsavgifter	200	200
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 480
	89 568	102 728
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	45 002	45 000
Sociala kostnader	12 618	14 139
	57 620	59 139
Avskrivningar		
Byggnad	429 366	429 366
Förbättringar	15 111	15 111
	444 477	444 477
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 463 717	1 526 622

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	43 087 744	43 087 744
Utgående anskaffningsvärde	43 087 744	43 087 744

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 092 504	-3 648 027
Årets avskrivningar enligt plan	-444 477	-444 477
Utgående avskrivning enligt plan	-4 536 981	-4 092 504

Planenligt restvärde vid årets slut	38 550 763	38 995 240
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 202 000	20 050 000
Taxeringsvärde mark	28 200 000	24 660 000
	53 402 000	44 710 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	53 402 000	44 710 000
	53 402 000	44 710 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	26 385	25 403
Tomträttsavgäld	43 250	43 250
Kabel-TV	23 545	23 538
	93 180	92 191

Not 5			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 319 684	0	0	10 319 684
Upplåtelseavgifter	5 303 316	0	0	5 303 316
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 152 754	160 206	-190 375	1 182 923
Summa bundet eget kapital	16 775 754	160 206	-190 375	16 805 923
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	-18 731	-160 206	-1 837	143 312
Årets resultat	-188 567	-188 567	192 212	-192 212
Summa ansamlad förlust	-207 299	-348 773	190 375	-48 900
Summa eget kapital	16 568 455	-188 567	0	16 757 023

Not 6	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 182 923	1 386 293
Reservering enligt stadgar	160 206	134 130
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-190 375	-337 500
Vid årets slut	1 152 754	1 182 923

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,700 %	8 200 000	8 200 000	2015-04-30
Stadshypotek AB	3,010 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,090 %	4 096 707	4 596 707	Rörligt
Stadshypotek AB	3,420 %	8 920 502	8 938 740	2013-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		22 217 209	22 735 447	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-72 882	
		22 217 209	22 662 565	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 217 209 Kr.

Not 8	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 485	3 191
Sophämtning	1 453	625
Extern revisor	12 500	12 750
Arvoden	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 139	14 139
Ränta	31 390	99 402
Snöröjning	26 952	0
	134 919	175 107

FARSTA den / 2013

John Paul Sören Berglund
Ledamot

Johnny Carlsson
Ledamot

Fredrik Dunderberg
Ledamot

Birgitta Hannele Holappa Herber
Ledamot

Alf Olof Mikael Nordström
Ledamot

Robin Karl Travis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Hans Persson
Extern revisor