

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fagerängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 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 Vardia.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är direktverkande el och frånluftsvärmepannor.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1999 och består av 30 småhus.

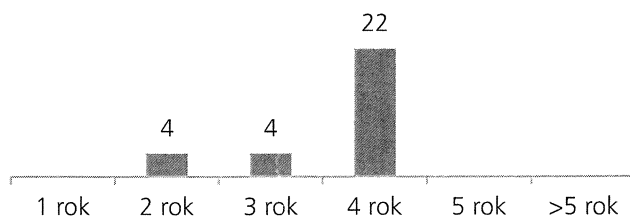
Fastighetens värdeår är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 284 m², varav 3 284 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.
Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kontroll och översyn av yttertak	2013	
Målning och renovering av dörrar	2013	
Renovering av fasader	2013	En gavelfasad och två framsidor samt några mindre reparationer
Installering av miljökvarn i 27 hushåll	2012	
Inre- och yttre översyn av lägenheter	2012	
Översyn av lägenheter	2011	
Sotning av frånluftsventilation	2011	
Lagning av fasader	2011	Ej utförd, flyttad till 2012
Sotning av imkanaler	2011	
Kontroll och översyn av yttertak	2011	
Medlemmars vindsutbyggnad	2010 - 2011	
Ommålning utvändiga snickerier	2010 - 2011	
Planerat underhåll	År	
Sotning av frånluftventilation	2016	
Sotning av imkanaler	2016	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Fortum	El
SBC	Ekonomisk förvaltning
Stockholm Entreprenad	Snöröjning
Sita	Sophämtning
Vardia	Försäkringsbolag
Stockholm Pool	Frånluftsvattenvärmepump underhåll
Stockholm Vatten	Vattenförsörjning
Stockholm stad	Tomträttsavtal

Medlemmar

Medlemslägenheter: 30 st.

Överlåtelse under året: 1 st.

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

ef

Styrelsen

Alf Olof Mikael Nordström	Ledamot	
Leif Fredrik Dunderberg	Ledamot	
Åsa Anna Katarina Lindblom	Ledamot	
Robin Karl Travis	Ledamot	
John Paul Sören Berglund	Ledamot	
Monica Helena Lundgren	Ledamot	
Eva Margareta Elisabet Minnhagen	Ledamot	Avgick efter första sammanträdet
Patrik Olov Ernberg	Suppleant	
Camilla Susanne Elisabeth Wiström	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva Tennevik	Ordinarie Extern	PwC
Margareta Lennartsson	Suppleant Extern	PwC

Valberedning

Håkan Tingborn	Sammanställande
Daniel Sjöberg	
Helene Berglund	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ekonomi

Ekonomi är styrelsens viktigaste fråga. Styrelsen har under året noga följt utvecklingen på räntemarknaden. Styrelsen har därefter anammat en strategi som lämnar cirka en tredjedel av lånen rörliga. Ett tidigare bundet lån har lagts om och är nu bundet på ett år. Åtgärderna har sammantaget resulterat i att räntekostnaderna har sjunkit väsentligt. Eftersom räntorna utgör en stor kostnadspost ger detta en direkt effekt på föreningens ekonomi.

Den budget som lades för verksamhetsåret 2013 har följts och har resulterat i ett positivt rörelseresultat (det vill säga ett positivt netto mellan intäkter och utgifter). Extra amorteringar har övervägts och kan komma att genomföras under 2014. Styrelsen har sedan flera år arbetat målmedvetet med att sänka kostnaderna inom föreningen. Sammantaget kan konstateras att budgeten har hållits, ränteläget inneburit kostnadsbesparingar och att styrelsen inte ser några behov av att disponera större likvida medel på kort- eller medellång sikt. Med anledning av den sammantagna ekonomiska bilden beslöt styrelsen under verksamhetsåret att medlemsavgiften återigen skulle behållas oförändrad.

Underhåll

Fastigheternas inre och yttre underhåll har varit en prioriterad fråga för styrelsen. Under året har styrelsen analyserat den uppdaterade underhållsplanen. Avsikten har varit att skapa en ekonomisk beredskap för större underhållsbehov. Analysen har gjorts utifrån de omfattande ut- och invändiga inspektioner av fastigheterna som har genomförts. Generellt kan sägas att flera av de dyrare underhållsåtgärder som den tidigare underhållsplanen förutsåg inte har behövt genomföras i den takt som då antogs. Styrelsen förutser heller inte några sådana större behov och bedömer att fastigheterna i huvudsak är i gott skick.

Fasaderna är en underhållsfråga som styrelsen har i fokus. Det är sedan tidigare konstaterat att vissa fasader har smärre skador och skönhetsfel. Dessa härrör bland annat från uppsättning av lamp- och annan armatur på baksidorna. 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. De smärre skador och skönhetsfel som tidigare konstaterats har reparerats under 2013.

Vid kontroll och översyn av yttertak konstaterades att ett antal av husens takpannor var trasiga. Dessa har bytts ut under året. Förrådsdörrarna har också målats. Ett par andra smärre underhållsarbeten har även genomförts.

Som tidigare har föreningen bekostat en årlig pannservice. Detta är en åtgärd som sannolikt har förlängt värmepannornas livslängd. I år fanns det dock en del klagomål på Stockholm Pool och värme. Styrelsen påpekade vissa missförhållanden som då rättades till.

Föreningen har haft en vattenskada under året. Vattenskador är utan undantag mycket kostsamma för föreningen och styrelsen vill påminna om vikten av att medlemmarna underhåller golvbrunn, med mera i badrummen.

Avtal

Styrelsen har sedan ett par år tillbaka jobbat strategiskt med att se över föreningens olika avtal. Ambitionen är att upphandla nya eller omförhandla gamla avtal för att därmed kunna pressa priser och få så förmånliga avtal som möjligt. Som ett led i detta arbete har föreningen nu ett mycket bra försäkringsavtal med Vardia. Under verksamhetsåret har paketlösningen med ComHem återigen setts över. Fiberkabel har övervägts. Slutsatsen är dock att det är svårt att ekonomiskt försvara andra lösningar än den vi har idag.

Miljöarbete

Förra året installerade och subventionerade föreningen så kallade miljökvarnar. Mot bakgrund av detta samt att komposteringen inte har fungerat beslöt styrelsen på föreningsdagen att komposterna skulle övergå i bostadsrättsinnehavarnas ägo och att utrymmet nu kan disponeras fritt. Styrelsen vill dock påpeka att förrådet är föreningens egendom och att önskemål om tillbyggnader måste anmälas i förväg samt att sådana förändringar kräver styrelsens godkännande.

Styrelsen har med anledning av komposternas upphörande följt utvecklingen i soprummen. Det har under en längre tid funnits problem i utrymmena, bland annat avseende kärnen för plaståtervinning. Styrelsen har kontakt med sophämningsentreprenören och försöker fortlöpande justera hämtningsrutinerna för att passa efterfrågan.

Under året har styrelsen haft sju protokollförda sammanträden.

Övrig information

Ett par övriga frågor som förtjänar att lyftas fram är

- Styrelsen har under året godkänt en förändring i en lägenhet.
- Medlemmar i styrelsen har deltagit i utbildningar på SBC i budget- och kassefrågor.
- Styrelsen har köpt in och satt upp en "kör sakt i området"-skylt, samt en 20-hastighetsbegränsningsskylt.
- Styrelsen har köpt in farthinder i form av blomkrukor för att stävja buskörning.
- Föreningen har i sedvanlig ordning genomfört två städdagar. Dessa är mycket värdefulla för föreningen. Genom att tillsammans utföra en del av underhållet besparar vi oss utgifter vilka annars skulle måste tas ut via medlemsavgiften.
- 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 (bland annat 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.

Styrelsens förslag till verksamhetsplan för 2014

- Fortlöpande analys av föreningens ekonomi i samverkan med föreningens förvaltare.
- Inre besiktning med särskilt fokus på VA.
- Slutför åtgärder med anledning av den yttre besiktningen som genomfördes den 22 september 2013.
- Öka det frivilliga engagemanget i föreningen.
- Arrangera städdagar höst och vår.
- Fortlöpande översyn av fasader.
- Se över underhållsplan.
- Se över stadgarna med anledning av att bostadsrättslagen har förändrats.

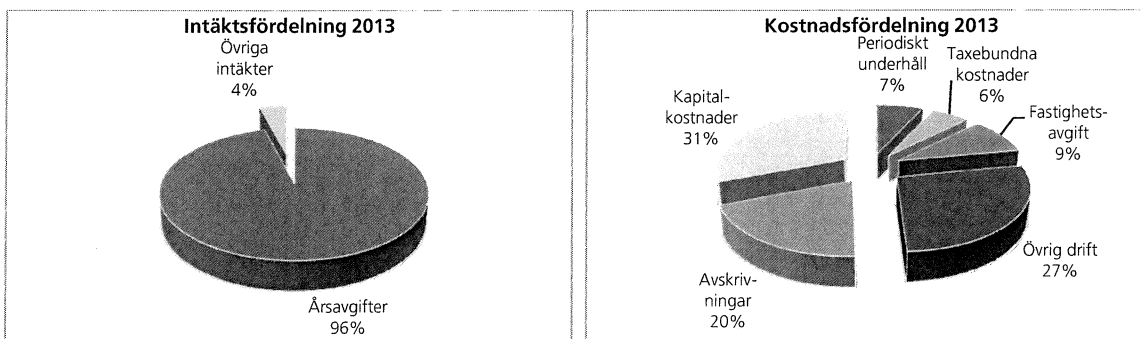
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2018.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 284 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	612	612	612	612
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 733	6 747	6 904	6 938
Elkostnad/m ² totalyta	8	8	9	9
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	17	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	211	255	256	226

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-141 582
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-86 638
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 206
ansamlad förlust	-388 426

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	153 456
att i ny räkning överförs	-234 970

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 015 992	2 015 982
Övriga rörelseintäkter		86 370	90 921
		2 102 362	2 106 903
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-65 430	-63 023
Reparationer		-5 722	-4 225
Periodiskt underhåll		-153 456	-120 660
Taxebundna kostnader		-123 803	-133 913
Övriga driftskostnader		-388 919	-345 482
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-212 220	-204 750
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-99 245	-89 568
Personalkostnader		-59 142	-57 620
Avskrivningar		-444 477	-444 477
		-1 552 413	-1 463 717
RÖRELSERESULTAT		549 949	643 186
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 947	4 066
Räntekostnader		-694 478	-835 819
		-691 531	-831 753
ÅRETS RESULTAT		-141 582	-188 567

ef

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	Not 3	
	38 106 285	38 550 763
	38 106 285	38 550 763
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	38 106 285	38 550 763
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	2	197 099
Förutbetalda kostnader	Not 4	83 375
	83 375	93 180
	83 377	290 279
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	0	-2
SBC klientmedel i SHB	1 143 491	775 505
	1 143 491	775 504
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 226 868	1 065 783
SUMMA TILLGÅNGAR	39 333 153	39 616 545

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
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	1 192 300	1 152 754
		<u>16 815 300</u>	<u>16 775 754</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	-18 731
Ansamlad förlust		-246 845	0
Årets resultat		-141 582	-188 567
		<u>-388 427</u>	<u>-207 299</u>
SUMMA EGET KAPITAL		16 426 873	16 568 455
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	22 172 607	22 217 209
		<u>22 172 607</u>	<u>22 217 209</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		49 547	127 700
Skatteskulder		416 970	400 110
Upplupna kostnader	Not 8	105 164	134 919
Förutbetalda avgifter och hyror		161 992	168 152
		<u>733 673</u>	<u>830 881</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		39 333 153	39 616 545
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).

Intäktsredovisning 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.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	10%	10%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 015 992	2 015 982
	2 015 992	2 015 982

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	42 479	41 601
Gemensamma utrymmen	931	0
Gård	1 546	0
Serviceavtal	17 920	18 415
Förbrukningsmateriel	2 385	474
Fordon	169	2 533
	65 430	63 023

Reparationer		
Entré/trapphus	900	0
Lås	605	4 225
VVS	1 017	0
Mark/gård/utemiljö	3 200	0
	5 722	4 225

Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	30 813	0
VVS	0	120 660
Fasad	122 643	0
	153 456	120 660

Not 2 fortsättning	2013	2012
Taxebundna kostnader		
El	26 887	27 343
Vatten	36 959	54 204
Sophämtning/renhållning	59 957	52 366
	123 803	133 913
Övriga driftskostnader		
Försäkring	59 538	78 174
Självrisk	66 700	0
Tomträttsavgäld	173 000	173 156
Kabel-TV	51 431	94 152
Bredband	38 250	0
	388 919	345 482
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	212 220	204 750
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	575	1 725
Medlemsinformation	1 142	0
Tele och datakommunikation	4 501	0
Revisionsarvode extern revisor	2 650	12 250
Föreningskostnader	1 546	6 169
Styrelseomkostnader	0	468
Fritids och Trivselkostnader	1 443	1 000
Studieverksamhet	2 125	0
Förvaltningsarvode	63 556	61 779
Förvaltningsarvoden övriga	7 000	0
Administration	2 758	1 497
Konsultarvode	7 469	0
Föreningsavgifter	0	200
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 480
	99 245	89 568
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	45 002	45 002
Sociala kostnader	14 140	12 618
	59 142	57 620
Avskrivningar		
Byggnad	429 366	429 366
Förbättringar	15 111	15 111
	444 477	444 477
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 552 413	1 463 717

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	43 087 744	43 087 744
Utgående anskaffningsvärde	43 087 744	43 087 744
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 536 981	-4 092 504
Årets avskrivningar enligt plan	-444 477	-444 477
Utgående avskrivning enligt plan	-4 981 459	-4 536 981
Planenligt restvärde vid årets slut	38 106 285	38 550 763
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 202 000	25 202 000
Taxeringsvärde mark	28 200 000	28 200 000
	53 402 000	53 402 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	53 402 000	53 402 000
	53 402 000	53 402 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	16 576	26 385
Kabel-TV	23 547	23 545
Tomträttsavgäld	43 252	43 250
	83 375	93 180

Not 5	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	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	1 192 300	160 206	-120 660	1 152 754
Summa bundet eget kapital	16 815 300	160 206	-120 660	16 775 754
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	0	18 731	-18 731
Ansamlad förlust	-246 845	-160 206	-86 638	0
Årets resultat	-141 582	-141 582	188 567	-188 567
Summa ansamlad förlust	-388 427	-301 788	120 660	-207 299
Summa eget kapital	16 426 873	-141 582	0	16 568 455

CA

Not 6	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 152 754	1 182 923
Reservering enligt stadgar	160 206	160 206
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-120 660	-190 375
Vid årets slut	1 192 300	1 152 754

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,700 %	8 200 000	8 200 000	2015-04-30
Stadshypotek AB	2,600 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Stadshypotek AB	2,590 %	4 096 707	4 096 707	Rörligt
Stadshypotek AB	2,410 %	8 875 900	8 920 502	2014-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		22 172 607	22 217 209	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		22 172 607	22 217 209	

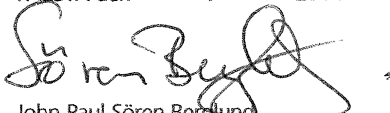
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 172 607 kr.

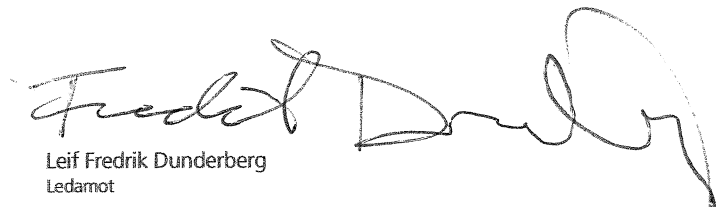
Not 8


UPPLUPNA KOSTNADER

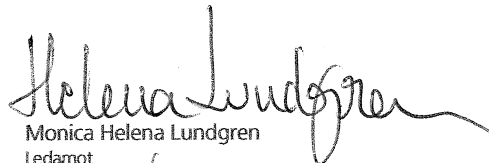
	2013-12-31	2012-12-31
El	3 272	3 485
Sophämtning	1 743	1 453
Extern revisor	7 650	12 500
Arvoden	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 139	14 139
Ränta	26 438	31 390
Snöröjning	6 922	26 952
	<u>105 164</u>	<u>134 919</u>

FARSTA den 29, 4 2014

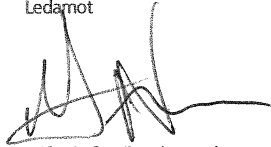

John Paul Sören Berglund
Ledamot


Leif Fredrik Dunderberg
Ledamot


Åsa Anna Katarina Lindblom
Ledamot



Monica Helena Lundgren
Ledamot

Se sid 3 av 13
avsick efter första mötet
Eva Margareta Elisabet Minnhagen
Ledamot


Alf Olof Mikael Nordström
Ledamot


Robin Karl Travis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2014


Eva Tennevik
Extern revisor
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fagerängen, org.nr 769602-8443

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fagerängen för år 2013.

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 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fagerängen för år 2013.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge den 7 maj 2014



Eva Tennevik
Godkänd revisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	2 016 000	2 015 992	2 016 000
Kabel-TV intäkter	86 400	86 400	86 400
Öresutjämning	0	-39	0
Övriga intäkter	0	9	0
	2 102 400	2 102 362	2 102 400
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-40 000	-42 479	-30 000
Gemensamma utrymmen	0	-931	0
Gård	-500	-1 546	-19 500
Serviceavtal	-18 000	-17 920	0
Förbrukningsmateriel	-500	-2 385	-500
Fordon	-2 700	-169	0
	-61 700	-65 430	-50 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-15 000	0	-20 000
Entré/trapphus	0	-900	0
Lås	0	-605	0
VVS	0	-1 017	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 200	0
	-15 000	-5 722	-20 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-60 000
Gemensamma utrymmen	0	-30 813	0
Värmeanläggning	0	0	-35 000
Huskropp utvändigt	-60 000	0	-200 000
Tak	-5 000	0	0
Fasad	0	-122 643	0
	-65 000	-153 456	-295 000
Taxebundna kostnader			
El	-31 000	-26 887	-31 000
Vatten	-55 000	-36 959	-50 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-59 957	-67 000
	-141 000	-123 803	-148 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 500	-59 538	-80 200
Självrisk	0	-66 700	0
Tomträttsavgäld	-173 000	-173 000	-173 000
Kabel-TV	-52 200	-51 431	-96 000
Bredband	-38 800	-38 250	0
	-314 500	-388 919	-349 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-213 330	-212 220	-212 940
	-213 330	-212 220	-212 940

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-2 000	-575	-2 000
Medlemsinformation	0	-1 142	0
Tele och datakommunikation	-4 600	-4 501	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-2 650	-13 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 546	-3 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-1 443	0
Studieverksamhet	0	-2 125	0
Förvaltningsarvode	-65 900	-63 556	-64 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-7 000	0
Administration	-2 000	-2 758	-2 000
Konsultarvode	0	-7 469	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-4 480	-4 500
	-97 500	-99 245	-88 500

Personalkostnader

Styrelsearvode	-50 000	-45 002	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 700	-14 140	-14 100
	-65 700	-59 142	-59 100

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-429 400	-429 366	-429 500
Förbättringar	-15 100	-15 111	-15 100
	-444 500	-444 477	-444 600

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 418 230 -1 552 413 -1 667 340

RÖRELSERESULTAT

684 170 549 949 435 060

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	2 000	2 872	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	75	0
Låneräntor	-730 000	-693 705	-772 000
Räntekostnader skattekonto	0	-773	0
	-728 000	-691 531	-770 000

RESULTAT

-43 830 -141 582 -334 940