

# Årsredovisning för Brf Ängen 2020

Org.nr 746000-1477



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

## Föreningens ändamål

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

## Grundfakta om föreningen

Vid ett konstituerande möte på kafé Residens, Adelgatan 7, den 18 november 1937 beslöt de 19 närvarande som tecknat sig för en bostadsrätt att bilda en bostadsrättsförening med ändamål att inköpa tomten n:r 1 i kv 48 Ängen inom stadsdelen Sofielund. I frågan om föreningens namn fanns det två förslag att ta ställning till, Ängen och Söderängen. Mötet beslutade att föreningens namn skulle vara Bostadsrättsföreningen Ängen. Till ledamöter i styrelsen valdes järnarbetaren Bror Erik Karlsson, stuveriarbetaren Nils Axel Jakobsson och hattmakaren Louis Wilhelm Rosén. Bostadsrättsföreningen och föreningens ekonomiska plan registrerades av Länsstyrelsen den 31 december 1937. Under 1938 uppfördes fastigheterna Osbygatan 14 och Hässleholmsgatan 5A och 5B. Den 14 februari 1939 avhöll Bostadsrättsföreningen Ängen sitt första årsmöte på Restaurang Heleneholm, Ystadvägen 23 i närvaro av 34 röstberättigade medlemmar. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-08-08 hos Bolagsverket.

Brf Ängen har sitt säte i Malmö och är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

## Styrelsen

Thomas Strand  
Birgitta Sundin  
Henrik Andersson

Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

## Vald t.o.m. förenings- stämman

2022  
2022  
2022

Beata Sjöstedt  
Peter Malmgren

Suppleant  
Suppleant

2021  
2021

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Camilla van Paaschen  
Theo Hellquist

Intern  
Intern

2021  
2021

## Revisorssuppleanter

Matilda Sandberg  
Morgan Munson

2021  
2021

## Valberedning

Beata Sjöstedt  
Bengt Jansson

2021  
2021

## Ekonomisk förvaltning

Karl-Johan Zandler

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02 med 16 närvarande varav 13 röstberättigade. Med anledning av den pågående pandemin avhölls stämman på gården.

## Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckningen är Ängen 1 och består av två flerfamiljshus i fyra våningar med totalt 33 bostadsrätter. Fastigheterna har adresserna Hässleholmsgatan 5A och 5B samt Osbygatan 14. Brf Ängen äger marken som fastigheten står på. Värdeåret är 1938.

Lägenhetsfördelning:

Antal rum	Antal lägenheter
1	7 st
1,5	11 st
2	4 st
2,5	5 st
3	2 st
3,5	3 st
4,5	1 st

Total bostadsyta är 1 743 kvm

Energideklaration utfördes 2018

Radonmätning utfördes dec-febr 2018-19

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen omfattar ansvarsförsäkring för styrelsen, kollektiv olycksfallsförsäkring för samtliga boende och förtroendevalda samt skadedjursförsäkring som Anticimex svarar för. Härutöver har Brf Ängen tecknat ett gemensamt bostadsrättstillägg till fastighetsförsäkringen. Bostadsrättstillägget omfattar samtliga 33 lägenheter.

## Gemensamma utrymmen

Tvättstuga och torkrum

Hobbyrum

Rum med toalett och dusch

## Övriga utrymmen

Samlingslokal, vinden

Torkvind

Styrelsekontor, vinden

## Förvaltning

### Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

#### Avtal

Ekonomisk förvaltning

Juridisk rådgivning

Trappstädning

Bredband fiber

TV

Klottersanering

Fastighetsförsäkring

Skadedjursbekämpning

Hemsida

Sophantering/återvinning

El och fjärrvärme

Underhåll och halkbekämpning gångbanor

Nyckelhantering

Underhållsplan

#### Leverantör

Pass/Karl-Johan Zandler

Bostadsrätterna

Riksbyggen

Telenor

ComHem

Klottrets fiende nr 1

Länsförsäkringar

Anticimex

One.com

VA-Syd/Ragnsells

Eon

Svedala Utetjänst

Safe Team

Epcon KPA Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Ängen är medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

## Teknisk status

### Reparationer och underhåll 2020

På grund av pandemin har vissa underhållsåtgärder fått anstå då styrelsen ansett att dessa inte kunnat utföras på ett smittsäkert sätt och på grund av restriktioner. En sådan planerad åtgärd var underhållsspolning av samtliga avloppsstammar i kök och badrum. En annan planerad underhållsåtgärd var översyn av vissa elinstallationer. Styrelsen har dock kunnat fortsätta arbetet med de förebyggande åtgärderna i syfte att försvåra för skadedjur att ta sig in i fastigheten. Vi har kompletterat avloppsfällan i huvudstammen från kommunen och rättstoppen i föreningens avloppsstammar med en elektronisk rättfälla på gården. Vi har även haft en dialog om rättproblemet med representanter för grannfastigheten, Osbygatan 16, där hyresvärderna vidtagit liknande förebyggande åtgärder. De vidtagna åtgärderna har gjort att vi inte har märkt av några råttor.

### Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som togs fram 2017 och som sträcker sig fram till 2027.

Ett större underhåll - fasadrenovering - planeras om några år

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte samtliga trycksatta tappvattenstammar i kök och badrum.	1990-91
Trappuppgångar målades om av två konstnärer.	1997
Byte samtliga lägenhetsdörrar till Swedoor, säkerhetsdörrar	1997
Omläggning tak	2001
Byggsdes nytt cykelställ och träplank uppfördes mot angränsande innergårdar	2002
Byte samtliga fönster. Gamla innerfönster behölls och ytterfönster byttes till 2-glas ljudisolerande	2003-04
Portar putsades och lackades	2004
Omkakling tvättstuga	2005
Elstambyte i hela fastigheten. I lägenheter fram till vägg- takuttag.	2006
Innergården renoverades	2012
Fiberoptiskt bredband till fastigheten, cat6 bredbandsuttag i samtliga lägenheter	2013
Relining avloppsstammar	2014
Lågt järnstaket - modell 30-tal - runt tomtmarken mot Osbygatan	2015
Ny dörr med kodlås till trappan Osbygatan 14	2016
Nya termostatventiler i radiatorer i lägenheter och gemensamma utrymmen	2016
Stora porten mot innergården helrenoverades - originalkulör och nya kopparplåtar	2016
Rensning och spolning av hängrännor	2017
OVK	2017
Renovering av vissa gemensamma utrymmen i källare. Mangeln flyttades till tvättstugan. Mangelrummet gjordes om till WC och duschrum.	2018
Ny värmepumpstorktumlare installerad	2018
Energideklaration	2018
Radonmätning 2018-12-10 -- 2019-02-10	2018-19
Smart avloppsfälla i fastighetens huvudavloppsstam. Flera s k rättstopp installerades i avloppsstammar i källare	2019
Ny värmecentral med undertrycksavgasare Elysator	2019
Elektronisk rättfälla på innergården	2020

**Planerat underhåll för 2021** (Under förutsättning att arbetet kan utföras på ett smittsäkert sätt och att eventuella restriktioner inte ställer hinder i vägen)

Installation återströmningsskydd i inkommande vattenledning

Byte från analoga till digitala vattenmätare

Service och underhåll torktumlare

Underhållsspolning avloppsstammar i kök och badrum

Översyn av vissa elinstallationer, däribland armatur och kontaktorkapsling i torkrum, strömbrytare i tvättstuga, armatur i vaktmästarförrådet

Underhåll portarna Hässleholmsgatan 5A och 5B

## Medlemsinformation

Antal lägenheter: 33

Överlåtelse under året: 3

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6

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

Pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

## Arvoden

Till föreningens valda styrelseledamöter har det utgått arvode på 30 000 kr (exkl soc avgifter)

och till föreningens valda revisorer med 3 000 kr (exkl soc avgifter) för verksamhetsåret.

## Anställda

Thomas och Birgitta delar på vaktmästarsysslan med ansvar för tillsyn av fastighet, gemensamma ytor och trädgård/övrigt. Anställningarna omfattar 10 timmar per månad vardera.

## Årsavgiften

Årsavgiften har ej höjts under 2020. Den genomsnittliga avgiften är 593 kr/m<sup>2</sup>

Avgifterna planeras vara oförändrade det närmaste året

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/kvm bostadsyta	593	593	593	593
Beläning/kvm bostadsyta	2 946	2 946	2 946	2 946
Skuldkvot	4,6	4,4	4,6	4,7
Räntekostnader (%)	7,8	6,6	5,6	6,8

**Resultaträkning**

	Not	2020	2019
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter		1 034 016 kr	1 034 016 kr
Bredband		65 340 kr	65 340 kr
Övriga intäkter		19 376 kr	59 840 kr
Justering hyresfordringar		-1 kr	-1 kr
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 118 731 kr</b>	<b>1 159 195 kr</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Löpande underhåll		-102 069 kr	-156 886 kr
Elavgifter		-29 701 kr	-39 972 kr
Uppvärmning		-199 252 kr	-207 606 kr
VA-syd		-89 471 kr	-80 868 kr
Sophämtning		-12 024 kr	-11 784 kr
Renhållning		-20 411 kr	-34 124 kr
Fastighetsförsäkring		-33 792 kr	-26 816 kr
Kabel-TV		-19 535 kr	-19 276 kr
Bredbandsbolaget		-65 340 kr	-65 340 kr
Fastighetsavgift		-47 157 kr	-43 173 kr
Lokalvård		-55 787 kr	-42 472 kr
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-674 539 kr</b>	<b>-728 317 kr</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Förbrukningsinventarier mm.		-2 237 kr	-6 066 kr
Administration- och trivselkostnader		-2 637 kr	-2 636 kr
Styrelsearvode		-30 000 kr	-38 000 kr
Fastighetskötsel		-44 800 kr	-29 250 kr
Sociala avgifter		-10 695 kr	-11 095 kr
Arvode för ekonomisk förvaltning		-24 000 kr	-24 000 kr
Konsultarvode mm.		-7 992 kr	-11 612 kr
Revisionsarvode		-3 000 kr	-3 000 kr
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-125 361 kr</b>	<b>-125 659 kr</b>
Avskrivningar		-107 094 kr	-107 094 kr
Avsättning fond 0,5 % av taxv		-3 955 kr	-3 955 kr
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>207 781 kr</b>	<b>194 169 kr</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter			
Räntekostnader		-87 344 kr	-76 017 kr
Bankkostnader		-786 kr	-798 kr
<b>Summa</b>		<b>-88 130 kr</b>	<b>-76 815 kr</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>119 651 kr</b>	<b>117 354 kr</b>
Fond för yttre underhåll		-103 000 kr	-71 955 kr
Skattekostnad på föregående års resultat		1716,00	0
<b>Årets resultat</b>		<b>18 367 kr</b>	<b>45 399 kr</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
	<b>1</b>		
<i>Byggnad och mark</i>			
Byggnad		345 000 kr	345 000 kr
Värdehöjande åtgärder		7 126 379 kr	7 126 379 kr
Avskrivningar		<u>-2 056 165 kr</u>	<u>-1 945 116 kr</u>
<i>Summa byggnader och mark</i>		5 415 214 kr	5 526 263 kr
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 415 214 kr</b>	<b>5 526 263 kr</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
	<b>2</b>		
Kortfristiga fordringar		0 kr	0 kr
Skattefordringar		2 444 kr	9 009 kr
Övriga kortfristiga fordringar		0 kr	0 kr
Förutbetalda kostnader		54 168 kr	50 938 kr
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>56 612 kr</u>	<u>59 947 kr</u>
Kassa och bank			
Kassa		0 kr	0 kr
Bank		<u>412 645 kr</u>	<u>225 811 kr</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		412 645 kr	225 811 kr
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>469 257 kr</b>	<b>285 758 kr</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 884 471 kr</b>	<b>5 812 021 kr</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Eget kapital och skulder</b>			
	<b>3</b>		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-43 125 kr	-43 125 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-49 750 kr	-4 351 kr
Årets resultat		<u>-18 367 kr</u>	<u>-45 399 kr</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>-111 242 kr</u>	<u>-92 875 kr</u>
Obeskattade reserver			
Fond för yttre underhåll		-309 642 kr	-241 422 kr
Medlemmars amortering		<u>-169 875 kr</u>	<u>-169 875 kr</u>
<i>Summa avsättningar</i>		<u>-479 517 kr</u>	<u>-411 297 kr</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		<u>-5 135 820 kr</u>	<u>-5 135 820 kr</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>-5 135 820 kr</u>	<u>-5 135 820 kr</u>
Kortfristiga skulder	<b>4</b>	-	-
Leverantörsskulder		0 kr	0 kr
Skatteskulder		0 kr	-4 340 kr
Arbetsgivaravgifter		-10 695 kr	-11 095 kr
Innehållen källskatt		-22 890 kr	-21 076 kr
Förskott månadsavgifter		-74 334 kr	-90 032 kr
Upplupna löner		-1 500 kr	0 kr
Upplupna räntekostnader		-11 715 kr	-8 400 kr
Upplupna kostnader		-36 758 kr	-37 086 kr
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>-157 892 kr</u>	<u>-172 029 kr</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>-157 892 kr</u>	<u>-172 029 kr</u>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>-5 884 471 kr</b>	<b>-5 812 021 kr</b>
Ställda panter			
Fastighetsinteckning		4 620 000 kr	4 620 000 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Noter

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Byggnader och mark</b>	<b>1</b>		
Anskaffningsvärde		6 928 826 kr	6 928 826 kr
Avskrivningar			
Vid årets början		-1 945 116 kr	-1 834 067 kr
Årets avskrivningar		-111 049 kr	-111 049 kr
Utgående avskrivningar		<u>-2 056 165 kr</u>	<u>-1 945 116 kr</u>
Bokfört byggnadsvärde		4 872 661 kr	4 983 710 kr
Mark		542 553 kr	542 553 kr
<b>Bokfört Anläggningsvärde</b>		<b>5 415 214 kr</b>	<b>5 526 263 kr</b>
Taxeringsvärde byggnad		9 600 000 kr	9 600 000 kr
Taxeringsvärde mark		4 791 000 kr	4 791 000 kr
<b>Totalt taxeringsvärde</b>		<b><u>14 391 000 kr</u></b>	<b><u>14 391 000 kr</u></b>
<b>Förutbetalda kost/ uppl. intäkter</b>	<b>2</b>		
Skattefordringar		2 444 kr	9 009 kr
Kabel-TV		4 915 kr	4 874 kr
Bredband		16 335 kr	16 335 kr
Försäkring		0 kr	29 729 kr
Övrigt		2 000 kr	0 kr
		<u><b>25 694 kr</b></u>	<u><b>59 947 kr</b></u>
<b>Eget kapital</b>	<b>3</b>		
Bundet eget kapital		43 125 kr	43 125 kr
Fritt eget kapital		49 750 kr	4 351 kr
Årets resultat		18 367 kr	45 399 kr
<b>Eget kapital</b>		<u><b>111 242 kr</b></u>	<u><b>92 875 kr</b></u>
<b>Upplupna kost/förutbet. intäkter</b>	<b>4</b>		
Upplupna räntor		-11 715 kr	-8 400 kr
Upplupna sociala avgifter/källskatt		-33 585 kr	-36 511 kr
Ej utbetalda sarvoden		-1 500 kr	0 kr
Förutbetalda månadsavgifter		-74 334 kr	-90 032 kr
Värme		-34 074 kr	-17 115 kr
El		-2 684 kr	-3 281 kr
övrigt löpande underhåll		0 kr	0 kr
		<u><b>-157 892 kr</b></u>	<u><b>-155 339 kr</b></u>



**Budget 2021****Intäkter**

Hysesintäkter  
Bredband  
Övriga intäkter  
**Summa intäkter**

**Förslag  
Budget 2021**

1 034 016 kr  
65 340 kr  
5 000 kr  

---

**1 104 356 kr**

**Kostnader för fastighetsförvaltning**

Löpande underhåll -100 000 kr  
Elavgifter -32 000 kr  
Uppvärmning -180 000 kr  
VA-syd -90 000 kr  
Sophämtning enl tax -12 000 kr  
Renhållning -22 000 kr  
Fastighetsförsäkring -33 700 kr  
Kabel-TV -20 000 kr  
Bredband -65 350 kr  
Fastighetsavgift -47 157 kr  
Lokalvård -55 000 kr

**Summa kostnader för fastighetsförvaltning** **-657 207 kr**

**Övriga externa kostnader**

Trivsel och administrationskostnader -10 000 kr  
Styrelsearvode -50 000 kr  
Vaktmästare -45 000 kr  
Sociala avgifter -12 000 kr  
Revisionsarvode -3 000 kr  
Arvode för ekonomisk förvaltning -24 000 kr  
Bankkostnader och övriga främmande tjänster -1 000 kr

**Summa övriga externa kostnader** **-145 000 kr**

Avskrivningar -111 049 kr  
Avsättning fond 0,5 % av taxv -103 000 kr

---

**-214 049 kr**

**Resultat före finansiella intäkter och kostnader** **88 100 kr**

**Finansiella intäkter och kostnader**

Ränteintäkter från omsättningstillgångar 0 kr  
Räntekostnader för fastighetslån -80 000 kr

**Summa** **-80 000 kr**

**Årets resultat** **8 100 kr**

Avsättning fond 0,5 % av taxv 20 600 000 kr

# Revisionsberättelse för 2020

Till årsmötet i bostadsrättsföreningen Ängen  
Organisationsnummer 746000-1477

## *Bakgrund*

En intern revision innebär att revisorerna ser över revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorerna väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid denna riskbedömning tar revisorerna i beaktning de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild. Granskningen ska vara ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, samt en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

## *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 de beror på oegentligheter eller på fel.

## *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen utifrån vår granskning. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att vi har planerat och utfört revisionen till den bästa av vår förmåga, men kan inte med absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

## *Uttalanden*

- Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Ängen gällande 2020.
- Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat, så som mötesprotokoll och verifikationer, är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.
- Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvis bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen överensstämmer med årsredovisningens övriga delar.
- Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.
- Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund att rekommendera att årsmötet fastställer resultaträkningen och verksamhetsberättelsen, och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2020-05-12  
Camilla van Paaschen  
Theo Hellquist

# PM Revisionsberättelse brf Ängen 2020

## Verifikationslistan

Revisorerna har ingen erinran gällande verifikationerna eller verifikationslistan.

## Protokoll

De protokoll som upprättats är enkla att följa och ger en tydlig förklaring till de åtgärder som utförts under årets gång. De utgifter som framgår i protokollen går att återse i verifikationslistan.

Revisorerna konstaterar att det mot bakgrund av pågående pandemi har funnits hinder för föreningen att följa uppsatt plan för fastighetens underhållsarbete. Det som inte har kunnat genomföras under 2020 har skjutits på till 2021.

De oförutsedda kostnader som uppkommit har hanterats i enlighet med stadgarna och styrelsens uppdrag. Revisorerna får intrycket att styrelsen har varit noggranna och ansvarsfulla i hanterandet av ekonomin under året 2020.

Glädjande att styrelsen förhandlat om bostadsrättsföreningens ränta på lån under året.

## Fråga till styrelsen

Under arbetet med revisionsberättelsen för brf Ängen 2020 uppstod vissa frågor:

1. Kostnaden för fastighetsförsäkringen har ökat med 6976 kr. Vad beror det på? Behöver försäkringen stärkas?

Malmö 2021-05-12

Camilla van Paaschen  
Theo Hellquist

## **Styrelsens svar på fråga från revisorer inför föreningsstämma i Brf Ängen 2021**

I PM till revisionsberättelsen avseende verksamhetsåret 2020 ställer revisorerna en fråga till styrelsen:

“Kostnaden för fastighetsförsäkringen har ökat med 6976 kr. Vad beror det på? Behöver försäkringen stärkas?”

Styrelsens svar:

2018-11-01--2019-10-31 var premien 25.044 kr

2019-11-01--2020-10-31 var premien 35.675 kr

Det är alltså en ökning med 10.631 kr. Denna ökning berodde på att fr o m 2019-11-01 betalar Brf Ängen ett s k gemensamt bostadsrättstillägg vilket omfattar samtliga 33 lägenheter. Brf Ängen betalar i runda tal 300 kr per lägenhet och år vilket innebär ca 10.000 kr/år.

Anledningen till skillnaden i summor är att den summa som revisorerna nämner har hämtats från resultatrapporterna för verksamhetsåren 2019 och 2020 och som speglar kalenderåret 1/1 - 31/12.

De summor som styrelsen redovisar ovan avser försäkringsperioden som är 1/11 - 31/10 och är de summor som står på fakturorna.

## **Styrelsens svar på motioner inlämnade inför föreningsstämma i Brf Ängen 2021**

**1 Beata Sjöstedt har i motion föreslagit att balkongerna som tidigare fanns i trapphusen återställs.**

Styrelsen fick vid föreningsstämman 2020 i uppdrag av medlemmarna att undersöka möjligheten att återställa trapphusbalkongerna och vad ett återställande skulle innebära i kostnader för Brf Ängen. Styrelsen har kontaktat två företag. Vi har inte begärt en offert utan inledningsvis har vi endast efterfrågat ett grovt kostnadsförslag, en prisidé. Det ena företaget har därvid utan att ange något skäl dragit sig ur. Det andra företaget har efter att ha erhållit kompletterande information och med hjälp av foton från Google Earth svarat **att** ett återställande är möjligt, **att** företaget tillverkar balkonger i betong och stål, **att** betong kräver större maskiner på gården vid montering och **att** om inget oförutsett inträffar kommer kostnaden att ligga runt 100 000 kronor inkl moms för en balkong. Brf Ängen hade ursprungligen sex trapphusbalkonger och det skulle innebära en kostnad på minst 600 000 kronor inkl moms. Kostnaden omfattar en totalentreprenad, dvs företaget svarar för ansökan om byggnadslov, projektering, konstruktion och montering.

Styrelsen föreslår - eftersom det är en stor och kostsam investering - att årsmötet

1. ger styrelsen i uppdrag att göra en förfrågan bland samtliga medlemmar om det finns något intresse att återställa trapphusbalkongerna
2. ger styrelsen i uppdrag att om det finns ett intresse bland medlemmarna att återställa trapphusbalkongerna infordra skarp offert
3. ger styrelsen i uppdrag att därefter sammanställa en beskrivning av möjlig åverkan på gården mm och uppskattning av hur mycket avgiften behöver höjas och därefter åter vända sig till medlemmarna

**2. I en motion som inte har undertecknats föreslås att styrelsen undersöker om det bland medlemmarna finns något intresse att bygga ett särskilt relaxrum med bastu och jacuzzi i källaren. Motionären tillägger att det är något hen är beredd att betala lite extra för varje månad.**

Styrelsen föreslår att årsmötet i ett första steg röstar om man vill inreda en bastu i källaren och att om det finns ett sådant intresse, det bildas en grupp som får till uppgift att fråga samtliga medlemmar hur man ställer sig en sådan investering.

**3 I en motion som inte har undertecknats har medlem uttryckt att pga det stora antalet cyklar och inte minst det ökande antalet lådcyklar räcker cykelställen på gården inte till och vill se en lösning på problemet.**

Styrelsen anser inte att vi ska ta ytterligare gårdsyta i anspråk för cykeluppställning. Styrelsen föreslår i stället följande:

- I källaren finns 11 st cyklar som har avlägsnats från gården i samband med vårstädningar/gårdsdagar för 2-4 år sedan. Ingen har under dessa år gjort anspråk på cyklarna. Styrelsen föreslår att de lämnas till företaget ReBike.
- Varje år, i samband med vårstädning/gårdsdag, märks samtliga cyklar upp och de cyklar som ingen gör anspråk på lämnas efter ett års förvaring till ReBike el liknande företag.
- Slutligen föreslår styrelsen att de medlemmar/andrahandshyresgäster som har en cykel/cyklar i cykelstället men som sällan eller aldrig cyklar på den, att ställa ner cykeln i källaren, gärna i eget källarförråd om det är möjligt, för att på så sätt göra plats för de cyklar som används dagligen eller ofta.

**4 I en motion som inte undertecknats har medlem uttryckt att det skulle vara trevligt med en odlingsplats.**

Styrelsen är tveksam till en odlingsplats/-låda. En sådan bör vara mot husfasaden för att få rikligt med ljus men där vill vi ju också ha kaféborden. Dessutom upptäckte vi i samband med gårdsrenoveringen ett stort rättbo i en odlingslåda. Styrelsen föreslår att vi i stället köper in balkonglådor till de franska balkongerna. De som är intresserade kan kolla intresset i sin trappa och samsas om lådorna.