

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Ängsknarren 2001
Org nr 769607-2912

År 2014

ÅRSREDOVISNING ÅR 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängsknarren 2001 får här avge redovisning för föreningens verksamhet år 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Ängsknarren 2001 är en förening belägen i Holmiaområdet i Västermalms församling mellan Stadshagen och Thorildsplan i Stockholm. Föreningen registrerades hos Patent- och registreringsverket 2001-05-25.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ängsknarren 4. Fastigheten omfattar sex bostadshus byggda år 1979/80. Tomtmarken ägs av föreningen som styrelsen vill uppmärksamma. Föreningen har lagfart på fastigheten sedan våren 2003.

Föreningen har nu förvaltat fastigheten under 12 år. Fastigheten övertogs per den 2 december 2002 efter genomförd "köpestämna" den 14 oktober 2002 där 81 % av "lägenheterna" röstade för ett köp. Lagfarten blev klar våren 2003.

Anslutningsgraden var initialt 71 % och är idag efter fler försäljningar enl. ovan uppe i 88,0%. Anslutningsgraden ökar regelbundet genom försäljningar och beräknas fortsätta även under kommande år om än i långsammare takt. Normalt brukar ca 10 % av beståndet ligga kvar som hyresrätter permanent.

Föreningen upplåter 324 lägenheter, varav 285 (282) med bostadsrätt och 39 (42) lägenheter med hyresrätt samt 19 (19) lokaler med hyresrätt. Föreningen upplåter parkeringsplatser för bil och motorcykel i fastighetens garage.

Två av lokalerna hyrs ut till Kungsholmens stadsdelsförvaltning för förskoleverksamhet.

I garaget finns även föreningar som hyr flera garageplatser skilda från de individuellt uthyrda i separata garagelokaler. Det är 4 entusiastföreningar som tillsammans har 37 platser av garagets totalt 208 uthyrbara platser.

Föreningen har 12 lägenheter med ett (1) rum och kök, 94 lägenheter med två (2) rum och kök, 160 lägenheter med tre (3) rum och kök, 51 lägenheter med fyra (4) rum och kök samt 7 lägenheter med fem (5) rum och kök.

Styrelsen har utgjorts av:

| | |
|-------------------|---------------------------------------------|
| Jack Lindstedt | Ordförande |
| Christina Barnard | Kassör |
| Jerry Nordling | Sekreterare |
| Monika Larsson | Ledamot |
| Gunilla Sterner | Ledamot/vice ordf. |
| Karin Wing | Ledamot (avgått på egen begäran 2014-06-30) |
| Leo Cutlip | Suppleant |
| Gunnar Krånghed | Suppleant |

Revisorer har varit:

| | | |
|------------------|--------------|----------------|
| Per Göran Mattis | Ordinarie | Grant Thornton |
| | Auktoriserad | Sweden Ab |
| Per Lundfors | Suppleant | - " - |

Föreningen har tecknats dels av hela styrelsen och dels av två ordinarie styrelseledamöter i förening. Belopp under 50 000 kr har tecknats av ordf. eller kassör ensam.

Ärenden som pantförskrivningar och hyresförhandlingar tecknas av Fastighetsägarna Service Stockholm AB genom fullmakt.

Valberedning under valperioden har varit:

| | |
|----------------------|-----------------|
| Anders Eriksson | Sammanställande |
| Anna Liljedahl | Ledamot |
| Mattias Wachtmeister | Ledamot |

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2014 då 61 medlemmar och 44 röstberättigade var närvarande. Vid stämman fastställdes resultatet för år 2013 och valdes styrelse för år 2014/15.

En extrastämma hölls den 19 november. Stämman gällde beslut om ändringar i föreningens stadgar med ändring i § 18, där ett tillägg ska in under punkt 1a. "eller avgift för andrahandsupplåtelse". Stämman beslutade anta styrelsens förslag till nya stadgar. 34 medlemmar var närvarande varav 32 röstberättigade.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året (varav 8 med den nya styrelsen som tillträdde 6 maj).

Ett medlemsblad med information utgavs i december. I innehållet återfanns information om ny förvaltare och fasadrenoveringen. Styrelsen informerade även om ordning och säkerhet i Ängsknarren.

MEDLEMMAR

Föreningen har 444 medlemmar (442).

Under året har 29 (30) överlåtelser av bostadsrätter skett av medlemmar. Föreningen har upplåtit 3 (2) lägenheter med bostadsrätt under året. Senare överlåtelser under hösten visar ett snittpris på 60 tkr per m² med en variation mellan 57 tkr och 64 tkr per m².

Det har inkommit 8 ansökningar om andrahandsupplåtelse/uthyrning varav 1 som inte godkändes inom ramen för föreningens stadgar.

Av 19 lokaler var 1 outhyrd sedan juni. Den outhyrda lokalen var i stort behov av renovering. Den är nu genomförd. Lokalen är uthyrd från 1 mars 2015.

Föreningen har 208 garageplatser för uthyrning. Antalet kontrakt på enskilda platser är 170 varav endast ett fåtal hyrs ut till externa hyresgäster. Det är alltid kö till platserna.

HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

FASTIGHETEN

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Som tilläggförsäkring finns en så kallad styrelseansvarsförsäkring. Självrisken på skador är för det mesta 0,5 prisbasbelopp förutom vattenskador där självrisken är 1,5 basbelopp. Under 2014 var ett basbelopp 44,4 tkr.

För den kamerala förvaltningen har föreningen avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Särskilda avtal rörande hyresförhandlingar, registerskötsel och pantförskrivningshantering och överlåtelser ingår som tilläggsavtal i den kamerala delen.

Medlemskapet ger oss den branschtillhörighet vi behöver för att kunna driva ärenden, få kontinuerlig utbildning/information samt tillgång till juridisk och administrativ assistans och expertis vid behov.

Samarbete med Fastighetsägarna Service Stockholm AB fungerar väl och är till stort gagn för föreningen.

Den tekniska förvaltningen har under 2014 för nionde året i rad skötts av föreningens personal. Förvaltare och fastighetsskötare arbetar för att hålla en bra service till låg kostnad. Förvaltningen har god kompetens och yrkeserfarenhet och det medför att behovet av utomstående entreprenörer hålls på en rimlig nivå.

Extra arbete vid vårens och höstens trädgårdsskötsel underlättades med hjälp av entreprenörer.

Ny förvaltare har rekryterats för tjänsten från 18 augusti 2014.

Kansliet är den andra huvudverksamheten inom förvaltningen där förvaltningen arbetar för fortsatt goda resultat med besparingar via bättre inköpspriser genom direktavtal etc, samt hanteringen av ekonomisk uppföljning, försäljning vid bostadsrätter, mäklaravtal, upphandlingar med entreprenörer, styrelseservice, övriga kontakter med Fastighetsägarna Service Stockholm AB, myndigheter och konsulter mm. Kansliet ansvarar även för kommersiella lokaler i Ängsknarren med uthyrning, visningar, ombyggnader, hyressättningar och övrig service.

Föreningen har ett antal avtal med entreprenörer för olika ändamål som föreningens behov av driftslarmsövervakning, sophantering, städning, tillsyn av hissar, fjärrvärme, jourservice, sprinkleranläggning osv. Totalt finns ett 40-tal entreprenör- och leverantörsavtal varav 5 är genom Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Övriga är tecknade direkt av föreningen utan mellanhänder.

Föreningens förvaltning med fastighets- och kanslitjänst är den bästa och mest ekonomiska lösningen för Ängsknarren.

Under hösten 2014 har föreningen upphandlat PEAB drift & underhåll inför vintersäsongen. Den tidigare snöentreprenören finns inte kvar som företag. Som test under säsongen har vissa vägvägnitt på bakgårdar undantagits av inbesparingsskäl. PEAB har även snöröjningen på Thorildplans gymnasium. Tack vara denna samordning har priset för snöröjningen sjunkit mot tidigare år och ligger betydande lägre av anbudena. Dock kan konstateras att snöröjningsinsatserna har legat senare efter snöfall mot tidigare säsonger. Ny upphandling görs inför varje säsong.

Undersökningar och felavhjälpare underhåll visar att stammarna håller en god status trots sin ålder. Under året har mindre delar byts ut där det funnits behov. I dagsläget är det svårt att uppskatta när en förestående stamreovering måste beslutas. Förvaltningen anser att detta beslutsdatum ligger 15 år framåt. Löpande kontroll och felavhjälpare underhåll kommer i framtiden också ske för att bibehålla den investerade standarden.

OMBYGGNAD & UNDERHÅLL

Hissreoveringar. Under hösten 2007 upphandlades hissreovering som startades samma år och pågått t.o.m. 2014. Uppdraget har Kone haft som är det företag som installerat befintliga hissar från början.

Under 2014 har de sista 6 hissarna renoverats. Dessa är Kristinebergsvägen 18, 20, 42, 44, 48 och 50.

Ventilation. Föreningen har serviceavtal med VTS Ventilation AB som byter filter till fläktaggregaten 2 gånger per år och sköter drift och underhåll på ventilationsanläggningen.

Vid en tidigare mätning gjord av ENAB på luftkvaliteten av luften som tillförs in i lägenheterna (tilluft) visar att kvaliteten är av mycket hög standard. I princip inga partiklar alls alstras eller tillförs i systemet. I utomhusluft har konstaterats ca 80,000 partiklar av olika slag per m³. Mätning inomhus vid ventilationsdonet ger ca 600 partiklar vilket visar att 99,25% av alla partiklar filtreras bort innan luften kommer in i lägenheten. Luften omsätts helt på ca 1,5 timmar i en lägenhet vid helt stängda fönster.

OVK-besiktning 2014. Vid besiktningen konstaterades att frånluftkanalerna var smutsiga och felaktiga luftflöden förekom. Förvaltningen genomförde då en rengöring av kanalerna. I samband med denna rengöring noterades ett antal fel i de enskilda lägenheterna. Anmodan utgick då till de berörda lägenhetsinnehavarna. I stort sett alla fel är nu åtgärdade och injusteringen av ventilationen har pågått sedan dec 2014 men är inte klar.

Markanläggningar. Mindre markfel och sättningar har åtgärdats inom det felavhjälpande underhållet.

Föreningens markområde besiktigas varje år för eventuella åtgärder vid behov.

Trädgård. Föreningen äger tomtmarken. Detta är en förmån men medför underhåll och skötsel av de stora ytorna. På våren och hösten genomförs ogräsbekämpning genom entreprenör inklusive beskärningsarbeten som utförs ungefär vartannat år och tilläggsplanteringar med buskar, häckar och träd vid behov. Övrig löpande trädgårdsskötsel såsom häck- och gräsklippning utförs av förvaltningen.

Garaget. Garaget renoverades under sommaren 2012. Garaget städas grundligt efter behov samt lättare städning på körbanorna för att minska förslitningen av nya golvet med t ex för mycket sand.

Kabel-TV/Koaxialnät/Bredband. Styrelsen upphandlade 2009 ComHem som ny distributör för TV. Under 2014 omförhandlades avtalet så att det löper 1 år i taget f o m 1 februari 2015 för att bemöta den nya utvecklingen. ComHem är marknadsledande och styrelsen har inte funnit någon annan distributör som i dagsläget kan erbjuda ett bättre alternativ.

Bredband levereras av Ownit med 100 mb hastighet och det kostar för närvarande 115 kr per ansluten lägenhet och månad. Detta pris kan eventuellt sänkas ytterligare om fler blir anslutna. Under 2014 har förändringen varit liten varför priset ligger kvar även för 2015. Nivån kontrolleras en gång per år i samband med budgetarbetet. Det finns från hösten 2014 möjlighet att uppgradera till 1000 mb hastighet. Uppgraderingen tecknas privat med Ownit.

Belysning. Föreningen planerar att se över gårds- och gatubelysningen efter det att fasadrenoveringen har slutförts 2015.

Hyreslägenheterna. Föreningens hyresrätter är idag 34 år och renoverades 2007. Det finns 39 lägenheter kvar och de sköts av förvaltningen i enlighet med gällande hyreslagstiftning. Hyresförhandlingar för Brf Ängsknarren sköts av förhandlingsorganisationen på Fastighetsägarna Service Stockholm AB, som via fullmakt har föreningens uppdrag att förhandla för föreningens räkning med Hyresgästföreningen som motpart. "Stockholmsmodellen" som tillämpas för de privata fastighetsägarna ger rättvisare hyressättning. Ängsknarren är belägen inom inre innerstaden och bedöms vara mer attraktivt än förort och motiverar differentierade hyreshöjningar.

Tak. Snörasskydd har monterats på och längs taket mot Lindhagensgatan 71-81. Åtgärden är utförd för att förbättra säkerheten för gående som passerar längs Lindhagensgatan. Utvärdering har under 2014 inte varit möjligt att genomföras p.g.a. det milda vädret för att se om ytterligare tak ska förses med snörasskydd.

Värmeslingor på tak. Värmeslingor som installerades från 2011 är nu kompletta och fungerar väl. Resultatet är bra och smälteffekten är hög till en rimlig energikostnad.

Tvättstugorna. Tvättstugorna städas varje vecka. Maskinerna är installerade 2008. Entema sköter servicen.

Föreningen har 12 tvättstugor. I varje huslänga finns 2 tvättstugor. Den ena tvättstugan har en kallmangel och i den andra finns en varmmangel.

Städning i trapphus och källargångar. Städning i gemensamma ytor t ex källargångar genomförs höst och vår. Trappstädning sker 1 gång per vecka. Mattor i entrén läggs ut från oktober till och med mars.

Ny pumpstation cyklar och barnvagnar. I passagen Kristinebergsvägen 28-30 har en ny pumpstation installerats på väggen utanför tvättstugan under hösten 2014.

FASADPROJEKTET

Under perioden 15 februari - 31 oktober genomfördes fasadrenovering på husen 6- Lindhagensgatan 71-81, 5- Kristinebergsvägen 4-14 samt hus 4- Kristinebergsvägen 16-26.

Projektet har förutom målning av fasad med förberedelser även inkluderat byte av balkongräcken till glasfronter samt byte av dålig panel på takterasser samt slutligen även målning av panel på övriga balkonger till vitt.

Hösten 2013 genomfördes en extra stämma där de närvarande fick rösta på två olika färgnyansserier. Förslagen bestod av dels 1: samma nyanser som husen haft vid uppförandet och dels 2: ett skarpare alternativ som lyfter fram husen mer och ger tydligare nyansskillnader än förslag nr 1. Det vinnande förslaget skulle därefter lämnas in till stadsbyggnadskontoret för sökande av bygglov. Medlemmarna valde förslag nr 2 som sedan godkändes av Sbk. Arkitekt för förslaget är Åke Swedmyr som är en välrenommerad arkitekt i sammanhanget. Bygglovets uppmärksamhet till strävan efter samordning och ett lika utseende i hela föreningen.

Som projektansvarig utsåg styrelsen föreningens förre förvaltare Dan Stedtenfeldt samt byggkonsulten Rosbin & Andersson AB representerad av Josef Rosbin. En upphandling genomfördes på flera olika företag så att projektet blev konkurrensutsatt på ett vederbörligt korrekt sätt både avseende pris och kompetens. Vinnare blev Interoc för fasadmålningen samt Arq Design för byte av balkongräcken utförda med glasfronter. Magnus Engström Måleri valdes för målningsarbeten på balkonger.

Varje hus har tagit ca 70 dagar i anspråk där ställningsbyggande under ca 3 veckor inlett etappen följt av rivning av gamla räcken och dålig panel på takterasser. Därefter har lagning av fasad med borttagning av sprickor, ifyllnad av trasig puts och byte av träpaneler högst upp gjorts. Byte av fästen för nya räcken har sedan utförts följt av fasadmålning. När målningen var klar har nya räcken monterats. I målning har även ingått ny färg på metallplåtar och fönsterbleck Slutligen gjordes färdigställande av balkonger med målning och sist nedmontering av byggställning. Interoc har koordinerat de olika momenten på ett föredömligt sätt och kommunikationen med föreningens projektansvariga har varit mycket god. Missar har korrigerats och mycket snabbt i de allra flesta fall.

Rapportering under projektet har skett genom byggmöten varannan vecka med inblandade parter samt på styrelsemöten varje månad till styrelsen.

Parallellt med fasadprojektet har föreningen även bytt ut samtliga soprumsdörrar och dörrar till elrum osv till samma modell och märke som entrédörrarna vilka byttes 2011. Detta för att fasaden till alla delar skulle bli ny och fräsch. Under 2015 kommer resterande 3 hus i föreningen att färdigställas på samma sätt.

EKONOMI

Den ekonomiska förvaltningen samt årsredovisning med förvaltningsberättelse och protokoll har granskats av föreningens valda revisor, Per Göran Mattis, auktoriserad revisor från Grant Thornton.

Ny avskrivningspolicy

Styrelsen beslutade 2011 att kostnadsföra utgifter för ombyggnader och renoveringar som inte är rena nyinstallationer direkt i resultaträkningen istället för att skriva av dem.

Nya redovisningsregler

Sverige bytte redovisningsregler från den 1 januari 2014. De nya reglerna kallas K-regler, där K står för klassificering. K1 avser enskilda firmor och mycket små företag. K2 och K3 är alternativ som gäller för vår förening. K4 är för stora, ofta börsnoterade företag. K3 har regler för mer komplicerade och större företag än K2.

I det nya systemet har föreningen valt K2 som är ett förenklat regelverk för att bokföra och upprätta årsredovisning. Det stämmer väl överens med styrelsens tidigare beslut "Ny avskrivningspolicy" ovan. Enligt de nya reglerna för K2 är det vid ombyggnad bara den delen som bedöms som värdehöjande, som får skrivas av. Övrigt är reparation/underhåll och kostnadsförs direkt. Kostnader under 5 000 kronor behöver inte periodiseras.

K2 är också det som ingår i vårt nuvarande avtal om ekonomisk förvaltning hos Fastighetsägarnas Service. De har valt att periodisera intäkter och kostnader som tidigare år.

K2 rekommenderas för mindre företag och ekonomiska föreningar som definieras enligt årsredovisningslagen (ÅRL) som företag som har en mindre omsättning än 80 miljoner, mindre än 50 anställda samt en balansomslutning mindre än 40 miljoner. Om två av dessa kriterier överskrids, ska regler enligt K3 väljas.

Kassaflödet per den 31 december 2014 är 4 908 tkr.

Det positiva kassaflödet bidrar till att föreningen kan ta alla utgifter för 2015 för fasadrenoveringen utan att uppta nya lån.

| Kassaflödesanalys | 2014 tkr |
|----------------------------------------------|---------------------|
| Medlemsavgifter | 11 397 |
| Hyror | 9 219 |
| Nya lån | 0 |
| Försäljning av hyresrätter | 11 179 ¹ |
| Övriga intäkter | 260 ² |
| Summa inkomster | 32 055 |
| Driftskostnader | -12 310 |
| Fasader | -9 265 |
| Hissar | -3 262 |
| Investeringar ny mangel | -24 |
| Räntor | -3 071 |
| Amorteringar | 0 |
| Övriga utgifter | 0 |
| Summa utgifter | 27 932 |
| Förändring kortfristiga skulder ³ | 785 |
| Summa årets kassaflöde | 4 908 |
| | |
| Ingående saldo kassa/bank | 11 148 |
| Utgående saldo kassa/bank | 16 056 |

1) Försäljning av lägenheter 1179,1292 och 1263 inkl. reduktion av kostnad för iordningsställande och mäklare.

2) Innefattar ränteintäkter om 72 tkr

3) Kassapåverkande förändringar i kundfordringar och leverantörsskulder

Under 2014 har styrelsen beslutat att inte amortera på föreningens lån. Styrelsen har valt att spara pengar på placeringskonto för att möta kostnader för fasadrenoveringen under 2015 utan att ta upp nya lån.

Lånen är fördelade enligt följande:

- 30 miljoner kronor bundet till 2017, ränta 3,64 %
- 25 miljoner kronor bundet till 2018, ränta 3,46 %
- 21 miljoner kronor bundet till 2016, ränta 2,19 %
- 14,25 miljoner kronor med 3 mån. löptid per 28 dec 2014, ränta 1,522 %
- 13 miljoner kronor med 3 mån. löptid per 17 dec 2014, ränta 1,13 %

Under 2014 har styrelsen sparat medel på placeringskonto att användas till fasadrenovering 2015. Erhållen ränta uppgår till 69 908 kronor

Resultatanalys

Resultatet för år 2014 är -12 481 tkr mot förra årets 47,5 tkr Budget var -6 743 tkr. Alltså ett resultat som är 5 738 tkr sämre än budget. Det negativa resultatet jämfört med föregående år består främst i kostnaderna för fasadrenoveringen med -9 265 kronor och att de sista 6 hissarna konstansförs direkt med 3 262 tkr.

Avvikelsen mot budget består främst av att i samband med renoveringen var styrelsen tvungna att ta beslut om kompletterande åtgärder för att främja kvaliteten på slutresultatet. Exempel är målning av samtliga fönsterbleck, målning av gångarna genom husen och målning av garagededfarten. Hissarna fanns inte med i budget som en kostnad för året då tidigare hissar avskrivits på 30 år. För hissar reparerade före 2014 fortsätter avskrivningen som tidigare.

Intäkter:

Intäkterna 2014 har varit 20 804 tkr jfr med förra årets 20 864 tkr. Skillnaden beror bl. a på att det fanns en outhyrd lokal.

Årsavgifterna höjdes inte inför 2014 för åttonde året i rad.

Kostnader: (Kommenteras endast poster med större avvikelser från 2014 och/eller budget för 2015.)

Fastighetsskötsel

blev -1 212 tkr mot förra årets -1 494 tkr. Budget var -1 814 tkr.

Kostnaderna för snöröjning har varit -626 tkr lägre än budget. Kostnaderna för städning utöver avtal har varit 207 tkr större än budget. Det beror på storstädning i soprum, golvvård i alla hissar och kansliet och fönsterputs i allmänna utrymmen samt spolning av garage.

Reparationer

Kostnaden blev -908 tkr mot förra årets -662 tkr och budget -7 520 tkr. I budgeten kostnadsfördes fasaderna här men i utfallet ligger de i underhållskostnaderna. Taken har lagats p.g.a. förslitning som kan ge läckage. Kostnaden överstiger budget med 68 tkr.

Underhåll

Kostnaden blev -13 865 tkr mot förra årets -873 tkr. Budgeten var -284 tkr. Skillnaden mot budget består främst av att fasadrenoveringen och reparationerna av årets hiss kostnadsförts här. Dessutom tillkommer att kostnaderna för hyreslägenhet (bostäder) som reparerats under året som inte renoverades under 2007 och som föreningen har skyldighet att göra samt utbyte av vitvaror o dy. med 414 tkr samt kostnader i samband med OVK-besiktning och de åtgärder som måste göras med 320 tkr. Dessutom tillkom reparation av lokal som nu är klar för uthyrning med 259 tkr.

Övriga driftskostnader

Under året har föreningen bytt förvaltare. Före den nya förvaltaren var på plats fick styrelsen extrauppgifter att sköta som också redovisades på årets stämma. Extra anslag erhöles förutom arvode för sedvanligt styrelsearvode. Samtidigt har personalens lönekostnader varit lägre än budget och föregående år i motsvarande grad.

Förvaltningskonstanter avs. panter och överlåtelser på -60 tkr budgeteras aldrig då omfattning inte kan mätas i förväg men motsvaras av intäkter till samma belopp under konton 3221 och 3222.

Föreningen tar ut 2,5 % av basbeloppet av köpande/ tillträdande medlem som överlåtelseavgift vid försäljning av bostadsrätter och 1 % av basbeloppet som pantsättningsavgift av pantsättaren. Dessa intäkter används för att täcka föreningens kostnader till Fastighetsägarna AB för administrationen av överlåtelser och pantsättning.

Juridiska arvoden avser främst konsultationer i samband med föreningens förslag till stadgeändring vid extrastämman 19 november.

Avskrivningar

blev -5 448 tkr jfr med förra årets -5 612 tkr. Budget var -5 645 tkr. Investeringar som avskrivits före år 2014 fortsätter att löpa som tidigare.

Finansiella poster

På kostnadssidan har räntekostnaderna minskat från -3 385 tkr till -3 071 tkr vilket beror på lägre räntor på lån.

Föreningen har under året korttidsplacerat medel som sparats inför fasadrenoveringen 2015. Det har givit en ränteintäkt på 70 tkr.

ALLMÄNT

Föreningens hyresförhandlingar sköts genom fullmakt av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Våra höjningar följer från 2010 de förhandlingar som fastighetsägarna genomför för privata ägare som är medlemmar. Ramavtal gäller från 2013 vid hyresförhandlingar. Det gäller främst standardnivåerna på fastigheterna samt område som numer tillskrivs en större betydelse i hyresförhandlingarna. Hyreshöjningen för föreningens hyresrätter blev 1,75 % från 1 april 2014.

Föreningens garageplatser har fortsatt hög uthyrningsfrekvens. Under året har vi haft kö hela tiden. Kötiden har varit 3 – 6 månader under 2014. Garageplats kostar för boende 900 kr per månad och för externa hyresgäster 1375 respektive 1563 kr inkl. moms beroende om de har burplats eller inte.

Föreningen har sedan den 30 maj 2003 haft en lägenhet till förfogande för gäster till medlemmar. Hanteringen av övernattningslokalen sköts av förvaltningen sedan 2008. Gästlägenheten kan hyras max 7 nätter i en följd. Avgiften för lägenheten har under året varit 300 kr resp. 400 kr för vardagar/ weekend vilket får uppfattas som ett attraktivt pris. Lägenheten har varit uthyrd under 197 (238) dygn år 2014 med en intäkt om 60 500 kr (67 100 kr). Tillgången till lägenheten är mycket uppskattad. Under året, var utnyttjandegraden 58 % (65 %). Problem

med ett större antal avbokningar har funnits under året. Nya bokningsregler gäller sedan 1 februari 2015.

Fritidslokalen används normalt för möten, kalas och bordtennis. Från och med februari 2014 används lokalen för arbetet vid fasadrenoveringen och beräknas pågå fram till hösten 2015.

Föreningen har en hobbylokal på Kristinebergsvägen 32 som kan utnyttjats av alla boende och lånas ut veckovis. Lokalen är gratis men kravet är att den städas av de som använt den.

Föreningen har ett elavtal upphandlat från 2009 med Bergen Energi som anlitar Dala Kraft för själva eldistributionen. På grund av kraftigt stegrande priser har styrelsen valt att ta hjälp av Bergen Energi som långsiktig portföljförvaltare att handla el direkt på elbörsen, Nordpool. Det ger en mycket större möjlighet att följa prissättningen i sina svängningar och därmed säkra den för ögonblicket bästa prisbilden över året.

Elpriserna har varierat de senare åren och det är viktigt att ha kostnadskontroll. Förvaltningen fortsätter arbetet med energisparåtgärder t ex att regelbundet ersätta glödlampor med lågenergilampor.

Avtalet med ComHem är förlängt med 1 år i taget från januari 2015. Se vidare under rubriken Ombyggnad och underhåll/ kabel-TV, koaxialnät, bredband.

Bredband köps av Ownit och priset är 115 kr per månad per abonnemang. Priset har legat kvar på 115 kr från år 2011 och kommer inte att ändras för år 2015.

Förvaltning och styrelsen kan kontaktas genom hemsidan www.angsknarren.se och följande e-postadresser till föreningens nyckelfunktioner:

Till förvaltningen: forvaltaren@angsknarren.se
Till felanmälan: felanmalan@angsknarren.se
Till styrelsen: styrelsen@angsknarren.se
Till valberedningen: valberedningen@angsknarren.se

De boende som inte har tillgång till dator har genom en enkät kunnat beställa en utskrift av hemsidan. Denna distribueras manuellt efter större uppdatering. Det formella dokument som årsredovisningen innebär delas ut inför ordinarie stämma 2-4 veckor innan mötet vilket även gjordes 2014.

Eventuella framtida försäljningar av ombildade hyresrätter kommer att minska upplåningsbehovet vid kostsamma renoveringar. Enligt ett stämmobeslut i början av föreningens verksamhet beslutades att amorteringar skall prioriteras när resurser finns och att vi tar upp lån om behov finns.

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT OCH STÄLLNING

| | 2014 | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelseintäkter | 20 804 109 | 20 864 347 | 20 220 676 |
| Rörelseresultat | -9 481 847 | 3 372 460 | -2 624 018 |
| Resultat efter finansiella poster | -12 480 895 | 47 594 | -6 372 032 |
| Årets resultat | -12 480 896 | 47 594 | -6 372 033 |
| Balansomslutning | 453 512 839 | 454 206 338 | 449 695 483 |
| Hysesbortfall | -109 119 | -10 476 | -124 656 |

Styrelsens vision och mål för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen är att genom en god ekonomisk hushållning och långsiktig planering vara en av Stockholms mest attraktiva bostadsrättsföreningar.

Detta skall ske genom ett kvalitativt underhåll av föreningens fastighet, gårdar och grönområden så att förutsättningar finns för bästa möjliga boendemiljö avseende trivsel, trygghet, säkerhet och hög standard.

Styrelsen beslutade under hösten 2014 att även för år 2015 lämna medlemsavgiften oförändrad. Orsaken till detta är att styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god.

Styrelsen har avsatt besparingar till kostnaden för fasadrenoveringen 2015 och planerar inte att ta upp nya lån under året.

Vid framtida stambyte kommer erforderliga lån att tas upp vid behov. Regelbundna kontroller får utvisa när stambyte ska ske.

UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen för att visa åtgärder som planeras för de närmaste 10 åren och är styrelsens dynamiska hjälpmedel att användas för att planera framtida underhåll och förbättringar i föreningens fastighet. Nedan följer en kort presentation av de åtgärder som styrelsen bedömt som viktiga under de närmaste åren 2015 och framåt.

Miljö

Styrelsen och förvaltningen arbetar med och bevakar kontinuerligt utvecklingen av miljöfrågor. En viktig del är framtida hantering av sopor och avfall. Hanteringen skall vara bekväm för föreningens boende och att regler, lagar och myndighetskrav efterföljs. Samtidigt bevakas kostnadsutvecklingen för olika alternativ. De bästa lösningarna ska väljas till lägsta möjliga kostnad.

Hissar

Föreningens renoveringsprojekt för hissar har slutförts under 2014. Alla 36 hissar är därmed åtgärdade.

Tvättstugor

Renovering av lokaler och maskinpark är gjorda. Nästa åtgärd planeras bli maskinbyte om ca 5 år.

Belysning

Gatlyktor på gårdar och uppfartsvägar som är ca 30 till antal kommer att få energisnål belysning. De gatlyktor vi har idag byttes 2004 och klarar lätt ett par år till. Varje gatlykta förbrukar 80 watt i dagsläget. De drivs med kvicksilverlampor som också ingår i det utbud som skall fasas ut av miljöskäl.

Garage/grovsopsrum

Garaget totalrenoverades under 2012-2013 samt golvet i grovsoprummet. Övervakningskameror installerades under 2014 innanför garageinfarten och grovsopsrummet. Föreningen förbättrar ytterligare säkerheten för boende genom att installera sprinkler i soprummet samt byte av grovsopsrummets pardörrar under 2015.

Fasader

Projektet som startade 2014 färdigställs under 2015 med de kvarvarande 3 husen. Sista huset blir klart hösten 2015.

Styrelsen avser att finansiera fasadrenoveringen även under 2015 med egna medel.

Markanläggningar

Det finns ett behov av att reparera och byta trappor på gårdar samt lägga om ytskiktet på asfaltgångarna som slitits under åren. Efter fasadprojektet avslut har styrelsen beslutat en översyn av gårdarna och uppfartsvägarna.

Cykel- och barnvagnsrum

Renovering och ombyggnad av cykel- och barnvagnsrum är planerat till 2016.

Stambyte

Efter kontroll 2009 av stammarna så konstaterades det att fastighetens stammar fortfarande är i gott skick. Regelbundna kontroller och stamspolningar genomförs kontinuerligt. Mindre fel och brister åtgärdas löpande för att bibehålla projekterad standard i gott skick.

Styrelsen och förvaltningen följer utvecklingen av ny teknik inom området.

FÖRENINGEN

När föreningen bildades uppgick lånen till 161 miljoner kronor kr i lån. Efter amorteringar är lånen 31 december 2014, 103,25 miljoner kronor. Därutöver har omfattande renoveringar och reparationsarbeten utförts senaste 10 åren.

Enligt stämmobeslut 2004 skall styrelsen låna om behov finns vid stora reparationer och i annat fall amortera, när möjlighet finns. Styrelsens målsättning är att amortera minst 1 miljon kronor årligen.

Styrelsen beslutade att amortera 1,25 miljoner kronor i mars 2015.

Föreningen har fortfarande en bra kapitalreserv i kvarvarande hyresrätter. Sannolikt kommer ca 10 % av beståndet att kvarstå över tid baserat på branschferenhet.

Det bästa sparsättet för föreningen är fortfarande minskade räntekostnader. Styrelsen bevakar lånemarknaden kontinuerligt för att kunna placera föreningens lån på det mest förmånliga sättet.

Föreningen har fortsatt god likviditet inför fasadrenoveringen etapp 2, 2015.

Föreningens marknadsvärde säkras av de investeringar och renoveringar vi gör vilket även fortsatt ger oss låg belåningsgrad i förhållande till marknadsvärdet.

Föreningens lägenheter har sammanlagt 24 754 m² och marknadsvärdet på bostadsrätterna ligger idag mellan 57 000 - 64.000 kr/m² baserat på försäljningsstatistik hösten 2014.

Utvecklingen och expansionen i området mellan Lindhagen och Hornsberg, där Ängsknarren ligger, med tillkomsten av nya bostäder, restauranger, företag, myndigheter och butiker har ökat attraktionsvärdet. Detta tillsammans med fastighetens nyrenoverade fasader kommer att gynna föreningen.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till avsättning till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -23 450 258 |
| Årets resultat | -12 480 896 |
| | -35 931 154 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|------------------------------------------|--------------------|
| Återföring från fond för yttre underhåll | 2 439 134 |
| Överförs till fond för yttre underhåll | -1 656 000 |
| Balanseras i ny räkning | -36 714 288 |
| | -35 931 154 |

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|--------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 20 770 382 | 20 861 547 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 33 727 | 2 800 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>20 804 109</u> | <u>20 864 347</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -9 558 692 | -9 546 434 |
| Underhållskostnader | 4 | -13 864 723 | -872 866 |
| Personalkostnader | 5 | -1 414 362 | -1 460 071 |
| Avskrivningar | | -5 448 179 | -5 612 516 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-30 285 956</u> | <u>-17 491 887</u> |
| Rörelseresultat | | <u>-9 481 847</u> | <u>3 372 460</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 72 371 | 59 771 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -3 071 419 | -3 384 637 |
| Summa finansiella poster | | <u>-2 999 048</u> | <u>-3 324 866</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-12 480 895</u> | <u>47 594</u> |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | <u>-12 480 895</u> | <u>47 594</u> |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | <u>-12 480 896</u> | <u>47 594</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2014-12-31</i> | <i>2013-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 434 055 299 | 439 102 757 |
| Maskiner, inventarier och installationer | 7 | 2 742 459 | 3 119 103 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>436 797 758</u> | <u>442 221 860</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>436 797 758</u> | <u>442 221 860</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 327 202 | 222 870 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 331 875 | 613 475 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>659 077</u> | <u>836 345</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | 8 | | |
| Kassa och bank | | 16 056 004 | 11 148 133 |
| Summa kassa och bank | | <u>16 056 004</u> | <u>11 148 133</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>16 715 081</u> | <u>11 984 478</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>453 512 839</u> | <u>454 206 338</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 9 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 328 942 550 | 325 429 196 |
| Upplåtelseavgifter | | 52 173 514 | 44 507 504 |
| Fond för yttre underhåll | | 783 134 | - |
| Summa bundet eget kapital | | 381 899 198 | 369 936 700 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -23 450 258 | -22 714 718 |
| Årets resultat | | -12 480 896 | 47 594 |
| Summa fritt eget kapital | | -35 931 154 | -22 667 124 |
| Summa eget kapital | | 345 968 044 | 347 269 576 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 103 250 000 | 103 250 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 103 250 000 | 103 250 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 049 927 | 1 155 082 |
| Övriga skulder | | 234 352 | 223 327 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 3 010 516 | 2 308 353 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 294 795 | 3 686 762 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 453 512 839 | 454 206 338 |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 120 648 500 | 120 648 500 |
| Totalt uttagna pantbrev | 160 000 000 | 160 000 000 |

Ansvarsförbindelser

| | | |
|----------------------------------|------|------|
| Övriga ansvarsförbindelser | Inga | Inga |
| Summa ansvarsförbindelser | - | - |

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|--------------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad | 1% | (1%) |
| Ombyggnad - Hissar, Entrépartier | 3,5% | (3,5%) |
| Ombyggnad - Ursprungslägenheter | 5% | (5%) |
| Ombyggnad - Fritidslokal | 10% | (10%) |
| Ombyggnad - Lokaler | 4% resp 10% | (4% resp 10%) |
| Ombyggnad - Tvättstugor | 4% | (4%) |
| Ombyggnad - Trapphus, Balkonger | 5% | (5%) |
| Ombyggnad - Ventilation | 4% | (4%) |
| Ombyggnad - Markanläggning, MC-burar | 10% | (10%) |
| Markdränering | 4% | (4%) |
| Kodlås | 10% | (10%) |

Maskiner, inventarier och installationer skrivs av på 3-15 år beroende på bedömd nyttjandetid.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

| | 2014 | 2013 |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter | 11 397 080 | 11 324 043 |
| Hyror | 9 218 589 | 9 370 417 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 60 811 | 68 518 |
| Utdelning Brandkontoret | 33 405 | 31 620 |
| Övriga hyresintäkter | 60 497 | 66 949 |
| | 20 770 382 | 20 861 547 |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2014 | 2013 |
|--------------|---------------|--------------|
| Övrigt | 33 727 | 2 800 |
| Summa | 33 727 | 2 800 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2014 | 2013 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 11 585 | 11 256 |
| Städning | 937 046 | 837 908 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 95 047 | 228 938 |
| Trädgårdsskötsel | 94 198 | 175 944 |
| Snöröjning | 74 084 | 240 462 |
| Reparationer | 908 210 | 662 036 |
| El | 980 819 | 959 441 |
| Uppvärmning | 2 879 063 | 3 059 930 |
| Vatten | 422 296 | 404 990 |
| Sophämtning | 639 557 | 619 319 |
| Försäkringspremie | 178 006 | 171 498 |
| Fastighetsavgift bostäder | 394 308 | 392 040 |
| Fastighetsskatt lokaler | 340 000 | 340 000 |
| Övriga fastighetskostnader | 215 118 | 185 270 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 547 089 | 541 890 |
| Revisionsarvode | 55 530 | 46 428 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 429 695 | 420 299 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 8 945 | 6 011 |
| Panter och överlåtelser | 60 811 | 68 518 |
| Juridiska åtgärder | 59 349 | 28 124 |
| Övriga externa tjänster | 227 936 | 146 132 |
| | 9 558 692 | 9 546 434 |

Not 4 Underhåll

| | 2014 | 2013 |
|-------------------|-------------------|----------------|
| Bostäder | 489 313 | 118 777 |
| Lokaler | 279 449 | 22 435 |
| Installationer | 53 346 | 180 144 |
| Ventilation | 489 162 | 163 074 |
| Hissar | 3 262 372 | - |
| Fasader | 9 265 210 | - |
| Parkeringsplatser | - | 184 970 |
| Gård | - | 27 930 |
| Fastighet övrigt | 25 871 | 175 536 |
| Summa | 13 864 723 | 872 866 |

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

| | 2014 | 2013 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Styrelsearvode | 340 000 | 220 000 |
| Lön | 671 596 | 806 244 |
| Sociala kostnader | 402 766 | 433 827 |
| | 1 414 362 | 1 460 071 |

Föreningen har 2 fast anställd personal varav 2 är män och 0 är kvinnor

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 255 727 209 | 255 727 209 |
| -Ombyggnad | 45 731 151 | 45 731 151 |
| -Mark | 163 472 550 | 163 472 550 |
| -Markanläggning | 12 432 220 | 12 432 220 |
| | 477 363 130 | 477 363 130 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -38 260 373 | -33 070 287 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -5 047 458 | -5 190 086 |
| | -43 307 831 | -38 260 373 |
| Redovisat värde vid årets slut | 434 055 299 | 439 102 757 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 282 200 000 | 282 200 000 |
| Mark | 269 800 000 | 269 800 000 |
| | 552 000 000 | 552 000 000 |
| Bostäder | 518 000 000 | 518 000 000 |
| Lokaler | 34 000 000 | 34 000 000 |
| | 552 000 000 | 552 000 000 |

Not 7 Maskiner och inventarier

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 6 200 021 | 6 200 021 |
| -Nyanskaffningar | 24 077 | - |
| | <u>6 224 098</u> | <u>6 200 021</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -3 080 918 | -2 658 488 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -400 721 | -422 430 |
| | <u>-3 481 639</u> | <u>-3 080 918</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 742 459 | 3 119 103 |

Not 8 Kassa och bank

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank | 8 934 687 | 3 095 579 |
| SE-Banken | 1 061 124 | 3 024 163 |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna Service | 6 060 193 | 5 028 391 |
| Summa | 16 056 004 | 11 148 133 |

Not 9 Eget kapital

| | Bundet eget kapital | | | Fritt eget kapital/Ansamlad förlust | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Insatser | Upp- låtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
| Belopp vid årets ingång | 325 429 196 | 44 507 504 | - | -22 714 718 | 47 594 | 347 269 576 |
| Under året | 3 513 354 | 7 666 010 | | | | |
| Dispositon enligt stämmobelsut | | | 783 134 | -735 540 | -47 594 | |
| Årets resultat | | | | -12 480 896 | -12 480 896 | |
| Belopp vid årets utgång | 328 942 550 | 52 173 514 | 783 134 | -23 450 258 | -12 480 896 | |
| | Totalt bundet eget kapital | | | Totalt fritt eget kapital | | |
| | 381 899 198 | | | -35 931 154 | | 345 968 045 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

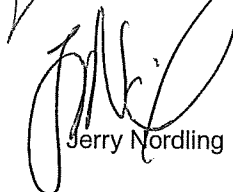
| Lånegivare | Konvertering/ Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2014-12-31 | Amortering/ Upplåning | Skuldbelopp 2013-12-31 |
|------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Swedbank | 2018-03-23 | 3,46% | 25 000 000 | - | 25 000 000 |
| Swedbank | 2017-01-25 | 3,64% | 30 000 000 | - | 30 000 000 |
| SE-Banken | rörlig ränta | 1,13% | 13 000 000 | - | 13 000 000 |
| SE-Banken | 2016-03-28 | 2,19% | 21 000 000 | - | 21 000 000 |
| Swedbank | rörlig ränta | 1,52% | 14 250 000 | - | 14 250 000 |
| | | | 103 250 000 | | 103 250 000 |

Underskrifter

Stockholm 2015- 04 - 07



Jack Lindstedt



Jerry Nordling



Monika Larsson



Christina Barnard



Gunilla Sterner

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015- 04 - 07



Per Göran Mattis
Av föreningen vald auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ängsknarren 2001
Org.nr. 769607-2912

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängsknarren 2001 för år 2014.

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 2014 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ängsknarren 2001 för år 2014.

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.

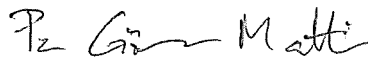
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

Stockholm den 7/4 2015



Per Göran Mattis

Auktoriserad revisor