

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Ängsknarren 2001
Org nr 769607-2912

År 2015

ÅRSREDOVISNING ÅR 2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängsknarren 2001 får här avge redovisning för föreningens verksamhet år 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Ängsknarren 2001 är en förening belägen 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. Föreningen har lagfart på fastigheten sedan våren 2003.

Föreningen har förvaltat fastigheten under 13 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. Normalt brukar ca 10 % av beståndet ligga kvar som hyresrätter permanent.

Föreningen upplåter 324 lägenheter, varav 285 (284) med bostadsrätt och 39(40) lägenheter med hyresrätt samt 29 lokaler med hyresrätt: Butik, kontor och restauranger 8 st, förskolor 2 st, siter 4 st, lager 9 st, förråd 6 st. Förvaltningen har iordningsställt och utökat antalet förråd för uthyrning. 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 4 separata garagelokaler. Det är 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
Gunnar Krånghed	Sekreterare
Monika Larsson	Ledamot
Gunilla Sterner	Ledamot/vice ordf.
Karin Wing	Ledamot
Anette Albert	Suppleant (Avgick augusti 2015)

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	Sammankallande
Anna Liljedahl	Ledamot
Mattias Wachtmeister	Ledamot (Avgick november 2015)

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2015 då 53 medlemmar och 45 röstberättigade var närvarande. Vid stämman fastställdes resultatet för år 2014 och valdes styrelse för år 2015/16.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året (varav 8 med den nya styrelsen som tillträdde 7 maj).

MEDLEMMAR

Föreningen har 448 medlemmar (444).

Under året har 31 (29) överlåtelse av bostadsrätter skett av medlemmar. Föreningen har upplåtit 1 (3) lägenheter med bostadsrätt under året. Senare överlåtelse under hösten visar ett snittpris på 69 tkr per m² med en variation mellan 59 tkr och 80 tkr per m².

Det har inkommit 7 ansökningar om andrahandsupplåtelse/uthyrning varav 2 som inte godkändes inom ramen för föreningens stadgar.

HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÅKENSKAPSÅRET

FASTIGHETEN

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Som tilläggförsäkring finns en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Nytt från Brandkontoret är ett självriskkonto som trädde i kraft 2015 och de som varit skadefria under senaste försäkringsperioden får en avsättning till självriskkontot. Saldo för självriskkontot för föreningen är 18 100 kronor att användas vid försäkringsärenden. Grundsjälvrisken baseras på basbeloppet. Under 2015 var basbeloppet 44,5 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 bra.

Den tekniska förvaltningen har under 2015 för tionde året i rad skötts av föreningens personal. Förvaltare och fastighetsskötare arbetar för att hålla en bra service. Förvaltningen har god kompetens och yrkeserfarenhet och det medför att behovet av utomstående entreprenörer är begränsat.

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

Kansliet inom förvaltningen arbetar för fortsatt goda resultat med besparingar via bättre inköpspriser genom direktavtal mm samt ekonomisk uppföljning, försäljning vid bostadsrätter, mäklaravtal, upphandlingar med entreprenörer, styrelseservice, kontakter med Fastighetsägarna Service Stockholm AB, myndigheter och konsulter mm. Kansliet ansvarar även för kommersiella lokaler i Ängsknarren med uthyrning, 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 mm. Totalt finns ett 40-tal entreprenör- och leverantörsavtal varav 5 är genom Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Övriga är tecknade direkt av föreningen utan mellanhänder.

Under hösten 2015 har föreningen åter upphandlat PEAB drift & underhåll inför vintersäsongen. PEAB har även snöröjningen på Thorildplans gymnasium. Kostnaden för snöröjningen var fortsatt låga under året på grund av det milda vädret. Ny upphandling görs inför varje säsong.

Undersökningar och felavhjälpande 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 felavhjälpande underhåll kommer i framtiden också ske för att bibehålla den investerade standarden.

OMBYGGNAD & UNDERHÅLL

Projekt

2015 års stora projekt har varit fasadreoveringen, etapp 2. Projektet har letts av tidigare förvaltaren Dan Stedtenfeldt. Hela projektet har varit omfattande, tidskrävande och höga förväntningar har ställts. Tack vare Dan Stedtenfeldts stora engagemang har Ängsknarren förvandlats från tråkiga hyreskaserner till ett mera exklusivt innerstadsboende. Dan har även tidigare varit ordförande i föreningen och senare under många år arbetat som förvaltare. Föreningens medlemmar är skyldiga Dan ett stort tack då det är hans förtjänst till stor del, att Ängsknarren har så hög byggnadsstatus nu.

Under 2015 har föreningen reoverat och sålt en lägenhet, Geijersvägen 18, lgh 1026. Gästlägenheten, Kristinebergsvägen 38 har reoverats och möblerats med nya möbler och utrustning till hotellstandard.

Flera mindre projekt har utförts för att återställa ursprunglig investerad standard. Provbelysning i LED-utförande har satts upp. Nytt dörrparti för grovsoprummet har monterats för att förbättra funktionen och höja säkerheten. Yttertaken har inventerats och ett antal fel har åtgärdats. Fjärröppnare för garageporten har installerats. Styr och övervakning av garageporten, dräneringspumpar och garagefläkt har kopplats till föreningens fastighetsautomationssystem, Desigo Insight.

Säkerhet

Nya cylinderringar har monterats på alla ytterdörrar. Förstärkningar och låskompletteringar har utförts på ett stort antal källardörrar. Dörrstängare och portautomatik har justerats och bytts ut där det inte har fungerat tillfredsställande.

Drift och underhåll

Ett antal mindre projekt till syfte att minska underhållsfrekvensen och spara energi har genomförts bl a ny handtorkutrustning, tvåldispenser, nya blandare och ett antal nya wc-stolar i tvättstugornas toaletterum. All utrustning i tvättstugorna har inventerats och service har utförts. Tre nya varmmanglar har köpts in.

Bättre hantering av wellpappen i grovsoprummet genom tömning två gånger i veckan har införts inom gällande avtal. Rensning av inte funktionsdugliga cyklar har utförts i fem av husen.

Kontrakt

Förnyat avtal med PEAB rörande snöröjningen är tecknat med samma prisnivå som tidigare säsong men med större omfattning. Samtliga avtal som föreningen har, konkurrensutsätts när de går ut.

Lokaler

Tre tidigare Vibrasugrum har iordninggjorts och hyrts ut och även ett antal mindre förråd. Butikslokalen på Lindhagensgatan 73 har hyrts ut till ett omsorgsföretag.

De tre sista MC-platserna i garaget har frigjorts och hyrts ut. Garagelokalerna längs ned i garaget har sagts upp för självtillträde av föreningen. Två garagelokaler har sagts upp för villkorsändring.

FASADPROJEKTET ETAPP 2

Under perioden 1 mars – 6 november genomfördes etapp 2 av fasadrenoveringen på husen 1- Geijersvägen 14-24, 3- Kristinebergsvägen 28-38 samt hus 2- Kristinebergsvägen 40-50.

Balkongdelen handlades upp redan inför 2014 för att få bästa pris på materialet. En stor beställning gav det lägsta priset per balkong.

Fasadernas renovering handlades upp på nytt vilket gjorde att arbetet kunde prispressas igen. Dock prioriterades denna gång även erfarenheten som Interoc skaffat sig i och med att de gjort etapp 1.

Resultatet av upphandlingen blev att föreningen fick samma pris som året innan och dessutom mer snickeriarbeten på takterrasserna utförda inom budgetramen. Interoc var angeläget att få fortsatt förtroende och så blev fallet.

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

Projektansvarig under etapp 2 har som under etapp 1 varit föreningens förre förvaltare Dan Stedtenfeldt samt byggkonsulten Rosbin & Andersson AB representerad av Josef Rosbin.

Slutgodkännande på renovering och kvalitetskontroll har inkommit från stadsbyggnadskontoret på hela projektet.

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

EKONOMI

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

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 att direkt kostnadsföra utgifterna för ombyggnader och renoveringar.

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 balansomsättning mindre än 40 miljoner. Om två av dessa kriterier överskrids, ska regler enligt K3 väljas.

Kassaflödet per den 31 december 2015 är -1 472 tkr.

Förändringar i kassaflödet från föregående år förklaras främst genom att föreningen har amorterat 4 250 tkr.

Föreningen behövde inte ta nya lån för att finansiera fasadrenoveringen.

Kassaflödesanalys

2015

	tkr
Medlemsavgifter	11 494
Hyror	9 181
Nya lån	0
Försäljning av hyresrätter	6 522 ¹
Övriga intäkter	200 ²
Summa inkomster	27 397
Driftskostnader	-12 917
Fasader	-8 758
Investeringar	-154
Räntor	-2 677
Amorteringar	-4 250
Övriga utgifter	0
Summa utgifter	-28 756
Förändring kortfristiga skulder	-113 ³
Summa årets kassaflöde	-1 472
Ingående saldo kassa/bank	16 056
Utgående saldo kassa/bank	14 584

1) Försäljning av lägenhet 1026 inkl. reduktion av kostnad för iordningsställande och mäklare.

2) Innefattar ränteintäkter om 11 tkr

3) Kassapåverkande förändringar i kundfordringar och leverantörsskulder

Under 2015 har styrelsen beslutade att amortera 4 250 tkr på föreningens lån.

2015-12-31 är lånen 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 %
- 10 miljoner kronor med 3 mån. löptid per 28 dec 2015, ränta 0,844 %
- 13 miljoner kronor med 3 mån. löptid per 17 dec 2015, ränta 0,48 %

Resultatanalys

Resultatet för år 2015 är -8 784 tkr mot förra årets -12 481 tkr Budget var -8 162 tkr. Resultat är 622 tkr sämre än budget.

Resultatet jämfört med föregående år är 3 697 tkr bättre.

Den sista hissrenoveringen i projektet genomfördes 2014 och det årets kostnader på 3 262 tkr kostnadsfördes direkt. För hissar renoverade före 2014 fortsätter avskrivningen som tidigare.

Intäkter:

Intäkterna 2015 har varit 20 864 tkr jämfört med förra årets 20 804 tkr.

Årsavgifterna höjdes inte inför 2015 för nionde året i rad.

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

Fastighetsskötsel

blev -1 152 tkr mot förra årets -1 212 tkr. Budget var -1 756 tkr. Kostnaderna för snöröjning har varit -456 tkr lägre än budget. Kostnaderna för städning utöver avtal har varit 90 tkr lägre än budget. Det beror på mindre storstädning i garaget på grund av reparation av vattenledningar samt byte av entreprenör.

Reparationer

Kostnaden blev -1 490 tkr mot förra årets -908 tkr och budget -8 970 tkr. I budgeten kostnadsfördes fasaderna här men i utfallet ligger de i underhållskostnaderna. Reparationer av taken understeg budget med 84 tkr. Arbetena blev inte avslutade men beräknas slutföras under 2016.

I samband med att gästlägenheten skulle renoveras upptäcktes en vattenskada i fasaden som medförde att renoveringen blev mer omfattande än avsett från början. Kostnader för renoveringen av gästlägenheten blev 248 tkr. Standarden har höjts avsevärt för allas trevnad och för att öka uthyrningsgraden.

Elkostnader avser genomgång av eluppvärmd takavvattning samt uppkomna brister i fastighetens elinstallationer. Kostnaderna uppgår till 150 tkr. De var inte upptagna i budget.

Lås- och skalskydd har uppgraderats inkluderande förstärkning på dörrar i källare och teknikrum. Kostnaden översteg budget med 75 tkr.

Underhåll

Kostnaden blev -10 072 tkr mot förra årets -13 865 tkr. Budgeten var -800 tkr. Skillnaden mot budget består främst av att fasadrenoveringen har kostnadsförts här.

Jämförelse mot föregående år består i att hissrenoveringen kostnadsfördes direkt med 3 262 tkr.

Bostäder. Underhållsåtgärder har utförts i några lägenheter efter fuktskador från läckande terrassbalkonger till en kostnad av 43 tkr. Dessutom ingår kontinuerligt underhåll av föreningens hyreslägenheter.

Ventilation. Felavhjälpande åtgärder och injusteringar inför OVK-besiktning har utförts till en kostnad av 525 tkr.

Tak. Takinventering med felåtgärder och ny dräneringsdrainering i hus nr 6, gårdssidan har utförts till en kostnad av 343 tkr.

Taxebundna kostnader

Taxebundna elkostnader och uppvärmning har varit lägre än budget och föregående år. Det beror främst på en varm vinter samt något lägre temperatur i garaget. Kostnaden minskade med 362 tkr mot budget och 122 tkr mot föregående år.

Övriga driftskostnader

Förvaltningskostnader avse. panter och överlåtelser motsvaras av intäkter till samma belopp.

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 Service Stockholm AB för administrationen av överlåtelser och pantsättning.

Juridiska arvoden avser främst konsultationer i juridiska ärenden bl a avses andrahandsuthyrning, ombyggnader i bostadsrätter och uppsägning av hyreskontrakt för lokaler till en kostnad av 65 tkr.

Avskrivningar

blev -5 308 tkr jfr med förra årets -5 448 tkr. Budget var -5 340 tkr. Investeringar som avskrivits före år 2014 fortsätter att löpa som tidigare.

Finansiella poster

På kostnadssidan har räntekostnaderna minskat från -3 071 tkr till -2 677 tkr vilket beror på lägre räntor på lån.

ALLMÄNT

Hyresförhandlingar för föreningens hyreslägenheter sköts genom fullmakt av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. 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. Hyressättningen för år 2016 är inte beslutad.

Föreningens garageplatser har fortsatt hög uthyrningsfrekvens. Kötiden har varit 7 – 8 månader under 2015. Garageplats kostar för boende 900 kr per månad och för externa hyresgäster från 1375 till 1563 kr inkl. moms.

Fritidslokalen används normalt för möten, kalas och bordtennis. Från och med februari 2014 användes lokalen för arbetet vid fasadrenoveringen. Lokalen kommer att iordningsställas och fräschas upp under våren 2016 för att därefter bli tillgänglig igen för boende.

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

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 ny utveckling utan långa bindningstider.

Bredband levereras sedan 2005 av Ownit med 100 mb hastighet och det kostar för närvarande 115 kr per ansluten lägenhet och månad. Priset kommer att kvarstå under 2016. Det finns från hösten 2014 även möjlighet att uppgradera till 1000 mb hastighet. Uppgraderingen tecknas privat med Ownit och kostar f n 199 kr ytterligare per månad.

Styrelsen fortsätter förhandlingsarbetet med både ComHem och Ownit med konkurrensutsättning.

Gällande ventilation. 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.

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 kunnat beställa från förvaltningen en utskrift av hemsidan. Denna distribueras manuellt efter större uppdatering.

Det formella dokument som årsredovisningen innebär skickas ut inför ordinarie stämma 2-4 veckor innan mötet.

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

	2015	2014	2013
Rörelseintäkter	20 863 934	20 804 109	20 864 347
Rörelseresultat	-6 118 005	-9 481 847	-3 374 460
Resultat efter finansiella poster	-8 783 976	-12 480 895	47 594
Årets resultat	-8 783 976	-12 480 896	47 594
Balansomslutning	446 958 447	453 512 839	454 206 338
Hysesbortfall	-149 448	-109 119	-10 476

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 2015 att även för år 2016 lämna medlemsavgiften oförändrad. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god.

Styrelsen amorterade 4 250 tkr under 2015 och 2 000 tkr i mars 2016.

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 2016 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.

Tvättstugor

Renovering av lokaler gjorda. Några maskiner börjar bli gamla och drar mycket el. Nästa åtgärd blir att se över maskinernas skick och bedöma dem ur energisparsynpunkt.

Belysning

Ljusarmatur kommer att bytas ut och ersättas av LED-belysning både på gårdar, uppfartsvägar, trapphus och källargångar mm av kostnads- och miljöskäl.

Garage/Grovsoprum

Uppdatering av garage och grovsoprum kommer att ske enligt brandskydds krav inkluderande sprinklersystem.

Markanläggningar

Det finns ett behov av att reparera och byta trappor på gårdar samt lägga om ytskiktet på asfaltgångarna som slitits under åren. Styrelsen planerar även att se över planteringarna inklusive träden.

Cykel- och barnvagnsrum

Renovering och ombyggnad av cykel- och barnvagnsrum pågår som planerat.

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 hittills inte varit möjlig att genomföra på grund av det milda vädret under flera vintrar för att se om ytterligare tak ska förses med snörasskydd.

Enligt myndighetskrav planerar styrelsen att installera gångbryggor och stegar på taken för att takarbeten ska kunna ske på ett säkert sätt.

Branddörrar

Dörrar i källargångarna kommer kontinuerligt att bytas ut mot branddörrar.

Lekplatserna

Lekplatserna på gårdarna kommer att uppgraderas för att möta myndighetskrav.

Värme och ventilation

Injustering av värme och värmestamventiler kommer att påbörjas 2017. Detta kommer att medföra en betydande besparing och föreningen tillmötesgår krav ur klimatsynpunkt.

Stammar

Regelbunden rengöring och spolning av avloppsstammar sker under 2016.

Efter tidigare kontroll av stammarna visade det sig att fastighetens stammar fortfarande är i gott skick. Mindre fel och brister åtgärdas löpande för att bibehålla projekterad standard i gott skick.

Styrelsen och förvaltningen följer utvecklingen av ny teknik inom området.

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.

Städning i trapphus och källargångar

Städning i gemensamma ytor t ex källargångar har genomförts en gång under 2015. Trappstädning sker 1 gång per vecka. Mattor i entrén läggs ut från oktober till och med mars.

FÖRENINGEN

När föreningen bildades uppgick lånen till 161 miljoner kronor kr i lån. Efter amorteringar är lånen 99 miljoner kronor den 31 december 2015. Utöver amorteringarna har omfattande renoveringar och reparationsarbeten utförts. Enligt stämmobeslut 2004 skall styrelsen låna om behov finns vid stora reparationer och i annat fall amortera. Styrelsens målsättning är att amortera minst 1 miljon kronor årligen.

Styrelsen beslutade att amortera 2 miljon kronor i mars 2016.

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

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.

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 59 000 - 80.000 kr/m² baserat på försäljningsstatistik hösten 2015.

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	-35 148 020
Årets resultat	-8 783 976
	-43 931 996

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	1 656 000
Överförs till fond för yttre underhåll	-1 656 000
Balanseras i ny räkning	-43 931 996
	-43 931 996

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	20 858 673	20 770 382
Övriga rörelseintäkter		5 261	33 727
Summa rörelseintäkter		20 863 934	20 804 109
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-19 989 483	-23 179 385
Övriga externa kostnader	3	-193 898	-244 030
Personalkostnader och arvoden	4	-1 490 713	-1 414 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 307 845	-5 448 179
Summa rörelsekostnader		-26 981 939	-30 285 956
Rörelseresultat		-6 118 005	-9 481 847
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 854	72 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 676 825	-3 071 419
Summa finansiella poster		-2 665 971	-2 999 048
Resultat efter finansiella poster		-8 783 976	-12 480 895
Resultat före skatt		-8 783 976	-12 480 895
Skatter			
Årets resultat		-8 783 976	-12 480 895

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	429 032 299	434 055 299
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	<u>2 611 962</u>	<u>2 742 459</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		431 644 261	436 797 758
Summa anläggningstillgångar		<u>431 644 261</u>	<u>436 797 758</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		385 467	327 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>345 047</u>	<u>331 876</u>
Summa kortfristiga fordringar		730 514	659 077
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		<u>14 583 672</u>	<u>16 056 004</u>
Summa kassa och bank		14 583 672	16 056 004
Summa omsättningstillgångar		<u>15 314 186</u>	<u>16 715 081</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>446 958 447</u>	<u>453 512 839</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		387 637 776	381 116 064
Fond för yttre underhåll		-	783 134
Summa bundet eget kapital		387 637 776	381 899 198
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-35 148 020	-23 450 258
Årets resultat		-8 783 976	-12 480 896
Summa fritt eget kapital		-43 931 996	-35 931 154
Summa eget kapital		343 705 780	345 968 044
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	99 000 000	103 250 000
Summa långfristiga skulder		99 000 000	103 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 485 426	1 049 927
Övriga skulder		261 733	234 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 505 508	3 010 516
Summa kortfristiga skulder		4 252 667	4 294 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		446 958 447	453 512 839

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<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.

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%)
Omgbyggnad - 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

	2015	2014
Årsavgifter	11 493 751	11 397 080
Hyror	9 180 714	9 218 589
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	99 874	60 811
Utdelning Brandkontoret	45 900	33 405
Övriga hyresintäkter	38 434	60 497
	20 858 673	20 770 382

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	10 928	11 585
Städning	738 688	937 046
Tillsyn, besiktning, kontroller	86 570	95 047
Trädgårdsskötsel	70 952	94 198
Snöröjning	244 404	74 084
Reparationer	1 489 692	908 210
El	941 057	980 819
Uppvärmning	2 796 471	2 879 063
Vatten	420 982	422 296
Sophämtning	672 405	639 557
Försäkringspremie	181 509	178 006
Fastighetsavgift bostäder	402 732	394 308
Fastighetsskatt lokaler	340 000	340 000
Övriga fastighetskostnader	211 537	151 910
Kabel-tv/Bredband/IT	553 648	547 089
Revisionsarvode	58 594	55 530
Förvaltningsarvode ekonomi	446 896	429 695
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 407	8 945
Panter och överlåtelser	99 874	60 811
Juridiska åtgärder	74 911	59 349
Övriga externa tjänster	69 352	47 114
	9 917 609	9 314 662
Underhåll		
Bostäder	143 570	489 313
Lokaler	-	279 449
Installationer	75 380	53 346
Ventilation	524 976	489 162
Tele/TV/Porttelefon	30 135	-
Hissar	-	3 262 372
Tak	363 360	-
Fasader	8 758 040	9 265 210
Mark	32 656	-
Parkeringsplatser	15 120	-
Övrigt	128 637	25 871
	10 071 874	13 864 723
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	19 989 483	23 179 385

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	67 618	63 208
Konsultarvode	126 280	180 822
Summa	193 898	244 030

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	300 000	340 000
Lön	751 605	671 596
Sociala kostnader	439 108	402 766
	1 490 713	1 414 362

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

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 307 831	-38 260 373
-Årets avskrivning enligt plan	-5 023 000	-5 047 458
	-48 330 831	-43 307 831
Redovisat värde vid årets slut	429 032 299	434 055 299
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 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 224 098	6 224 098
-Nyanskaffningar	154 348	-
	<u>6 378 446</u>	<u>6 224 098</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 481 639	-3 080 918
-Årets avskrivning enligt plan	-284 845	-400 721
	<u>-3 766 484</u>	<u>-3 481 639</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 611 962	2 742 459

Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank	7 964 086	8 934 687
SE-Banken	1 061 631	1 061 124
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	5 557 955	6 060 193
Summa	14 583 672	16 056 004

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	381 116 064	783 134	-23 450 258	-12 480 896	345 968 045
Förändring under året	6 521 712				6 521 712
Disposition enligt stämmobeslut		-783 134	-11 697 762	12 480 896	
Årets resultat				-8 783 976	-8 783 976
Belopp vid årets utgång	<u>387 637 776</u>	<u>-</u>	<u>-35 148 020</u>	<u>-8 783 976</u>	
	Totalt bundet eget kapital	387 637 776	Totalt fritt eget kapital	-43 931 995	343 705 780

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
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	0,48%	13 000 000	-	13 000 000
SE-Banken	2016-03-28	2,19%	21 000 000	-	21 000 000
Swedbank	Rörlig ränta	0,84%	10 000 000	-4 250 000	14 250 000
			99 000 000		103 250 000

Underskrifter

Stockholm 2016-04-05


Jack Lindstedt


Christina Barnard


Gunnar Krånghed


Gunilla Sterner


Monika Larsson


Karin Wing

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-08



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 2015.

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 2015 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 2015.

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 8/4 2016



Per Göran Mattis
Auktoriserad revisor