

Brf Ängsknarren 2001

---



# Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för  
**Brf Ängsknarren 2001**  
769607-2912

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-6         |
| Resultaträkning              | 7           |
| Balansräkning                | 8-9         |
| Noter                        | 10-13       |
| Övriga noter                 | 14          |
| Underskrifter                | 15          |
| Revisionsberättelse          | Bilaga      |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängsknarren 2001 (769607-2912) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisioner och övriga funktionärer

|                     |             | Vald t.o.m föreningsstämman |
|---------------------|-------------|-----------------------------|
| Ordinarie ledamöter |             |                             |
| Gunnar Krånghed     | Ordförande  | 2021                        |
| Karin Wing          | Kassör      | 2021                        |
| Malin Leo           | Sekreterare | 2022                        |
| Nina Blom           | Ledamot     | 2021                        |
| Gunilla Sterner     | Ledamot     | 2022                        |
| Jonas Berggren      | Ledamot     | 2022                        |
| Sebastian Dehman    | Ledamot     | 2021                        |
| Styrelsesuppleanter |             |                             |
| Jonas Engegren      | Suppleant   | 2021                        |
| Tobias Ludvigson    | Suppleant   | 2022                        |
| Björn Hasselblad    | Suppleant   | 2021                        |

Sebastian Dehman och Jonas Berggren valde att lämna styrelsen under året.

|                          |                      |      |
|--------------------------|----------------------|------|
| Ordinarie revisor        |                      |      |
| Christian Törnqvist      | Auktoriserad revisor | 2021 |
| Grant Thornton Sweden AB |                      |      |

|                          |                   |      |
|--------------------------|-------------------|------|
| Revisorssuppleant        |                   |      |
| Niclas Müller            | Revisorssuppleant | 2021 |
| Grant Thornton Sweden AB |                   |      |

|                   |                 |      |
|-------------------|-----------------|------|
| Valberedningen    |                 |      |
| Roger Strömbäck   | Sammanställande | 2021 |
| Tove Rundström    |                 | 2021 |
| Robin Björk       |                 | 2021 |
| Martin Kammerhorn |                 | 2021 |

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas dels av hela styrelsen och dels av två ordinarie styrelseledamöter i förening. Belopp under 50 000 kronor tecknas av ordförande eller kassören ensam.

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ängsknarren 4 i Stockholms stad, Kungsholmen omfattande adresserna Geijersvägen 14-24, Kristinebergsvägen 4-50 och Lindhagensgatan 71-81. Fastigheten byggdes år 1979-1980. Fastigheten omfattar sex bostadshus, garage och mark. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen upplåter 324 lägenheter, varav 292 (292) med bostadsrätt och 32 (32) lägenheter med hyresrätt samt 49 lokaler med hyresrätt: Butiker 4 st, kontor 4 st, café 1 st, förskolor 2 st, siter (plats för kommunikationsantenn och plats för kommunikationsutrustning) 4 st, garagelokaler 3 st och lager 31 st. Föreningen upplåter parkeringsplatser för bil och motorcykel i fastighetens garage.

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea:          | 17 640 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea:       | 24 754 m <sup>2</sup> |
| -varav bostadsrättsarea: | 22 397 m <sup>2</sup> |
| -varav hyresrättsarea:   | 2 357 m <sup>2</sup>  |
| Total lokal area;        | 2 746 m <sup>2</sup>  |

### Lägenhetsfördelning

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 (5) rum och kök enligt ekonomiska planen.

På föreningens fastighet finns 186 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Fastighetsägarna Service Stockholm av har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Hyresförhandlingar för föreningens hyreslägenheter sköts genom fullmakt av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Bredablick Förvaltning Sverige AB har biträtt styrelsen med den tekniska förvaltningen enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Anticimex       | Skadedjur     |
| Bredablick      | Utemiljö      |
| ComHem          | Kabel-TV      |
| Fastighetägarna | Grovsopor     |
| Kone            | Hissar        |
| Ownit           | Bredband      |
| Städhuset       | Städning      |
| Urbaser         | Hushållssopor |

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 016 396 kr och planerat underhåll för 2 640 195 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

| Tidigare utfört underhåll                       | År   |
|---|------|
| Uppdaterad och utökad funktion av Aptus         | 2020 |
| Stambyte Kristinebergsvägen 30                  | 2020 |
| Översyn av värme- och ventilationssystemet      | 2020 |
| LED-belysning i alla portar samt hissar         | 2019 |
| Nya fasta farthinder i granit                   | 2019 |
| Branddörrar i allmänna utrymmen, projekt Aptus  | 2018 |
| LED-belysning i allmänna utrymmen och på gårdar | 2017 |
| Samtliga hustak: Gångbryggor och stegar         | 2016 |
| Garagerenovering samt öppning av hela plan 3300 | 2016 |
| Fasadrenovering hus 1, 2 och 3                  | 2015 |
| Fasadrenovering hus 6, 5, och 4                 | 2014 |

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

I enighet med föreningens stadgar är avsättningen till underhållsplanen 2 451 000 kr för kommande års underhåll, detta motsvarar 99 kr per kvm

#### Större framtida planerade underhåll

En översyn och renovering av föreningens värmesystem kommer att göras 2021. Det innebär bla byte av föråldrade komponenter i undercentraler, byte av avstängningsventiler i källare samt byte av termostater på radiatorer samt injustering av värmesystemet.

En större garagerenovering kommer att behöva göras inklusive omläggning av mark ovanför garage. En förstudie inför detta kommer att påbörjas 2021.

Under 2021 ska en spolning och filmning av föreningens stammar att göras. Detta för att närmare kunna avgöra när i tid ett stambyte kan bli aktuellt.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2020. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

År 2020 har varit ett händelserikt år för föreningen och styrelsen. Året inleddes med att föreningen förändrade förvaltningen från en egen förvaltare till Bredablick som fastighetsförvaltare. Bredablick kommer även ta över som ekonomisk förvaltare för föreningen 2021.

En ny långsiktig underhållsplan har tagits fram i samråd med Sustend. Detta för att styrelsen ska kunna planera underhåll och ekonomi så att föreningen fortsätter att vara välskött och säker.

Nya avtal för garaget har också det handlagts och tagits fram för ändring av avtalsvillkoren, vilket innebär att hyrorna i garaget höjs 2021.

Det har även införts möjlighet till digital bokning av tvättstuga, och föreningens lokaler.

Styrelsens vision och mål för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen är att genom en god ekonomisk hushållning och långsiktig planering vara en attraktiv bostadsrättsförening med hög säkerhet.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 18 (16) överlåtelse av bostadsrätt skett av medlemmar. Föreningen har upplåtit 0 (2) med bostadsrätt under året.

### Medlemmar

Vid årets början var antalet medlemmar 461 stycken. Under året har 46 personers medlemskap tillkommit samt 44 stycken utträden ur föreningen. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 457 st.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes inte år 2020 för fjortonde året i rad. Under 2021 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Styrelsen kommunicerar genom hemsidan ([www.angsknarren.se](http://www.angsknarren.se)), Facebook (BRF Ängsknarren 2001) och anslagstavlor i portuppgångar och hissinformationstavlor.

## Flerårsöversikt

|   | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 22 225 | 22 213 | 22 023 | 21 281 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 555    | -2 955 | -5 570 | -9 227 |
| Soliditet (%)                           | 85,1   | 83,8   | 79,6   | 78,7   |

## Förändringar i eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa              |
|--|----------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                         | 338 500 859          | 81 234 505              | -                              | -62 574 710            | -2 955 085        | 354 205 568        |
| Resultatdisposition<br>enligt<br>föreningsstämman: |                      |                         |                                |                        |                   |                    |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll          |                      |                         |                                |                        |                   |                    |
| Balanseras i ny<br>räkning                         |                      |                         |                                | -2 955 086             | 2 955 085         |                    |
| Årets resultat                                     |                      |                         |                                |                        | 555 145           | 555 145            |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>                 | <b>338 500 859</b>   | <b>81 234 505</b>       |                                | <b>-65 529 796</b>     | <b>555 145</b>    | <b>354 760 713</b> |

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat/ansamlad förlust | -65 529 796       |
| Årets resultat                       | 555 146           |
| Totalt                               | <hr/> -64 974 650 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll        | 2 451 000         |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -2 451 000        |
| Balanseras i ny räkning                     | -64 974 650       |
| Totalt                                      | <hr/> -64 974 650 |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                     | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                 |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning  | 2          | 22 225 334                        | 22 213 199                        |
| Övriga rörelseintäkter                                 |            | 89 610                            | 49 193                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |            | <u>22 314 944</u>                 | <u>22 262 392</u>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |            |                                   |                                   |
| Drift- och fastighetskostnader                         | 3          | -14 611 669                       | -17 419 277                       |
| Övriga externa kostnader                               | 4          | -475 305                          | -373 569                          |
| Personalkostnader och arvoden                          | 5          | -835 259                          | -1 429 042                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      |            | -5 001 550                        | -5 056 274                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |            | <u>-20 923 783</u>                | <u>-24 278 162</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |            | <u>1 391 161</u>                  | <u>-2 015 770</u>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                              |            |                                   |                                   |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |            | 53 550                            | 47 175                            |
| Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter       |            | 399                               | 139                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |            | -889 965                          | -986 630                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |            | <u>-836 016</u>                   | <u>-939 316</u>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |            | <u>555 145</u>                    | <u>-2 955 086</u>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                             |            | <u>555 145</u>                    | <u>-2 955 086</u>                 |
| <b>Årets resultat</b>                                  |            | <u>555 145</u>                    | <u>-2 955 085</u>                 |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6          | 404 657 769       | 409 501 051       |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 7          | 1 735 493         | 1 893 761         |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 406 393 262       | 411 394 812       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 406 393 262       | 411 394 812       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 4 510             | 175 378           |
| Övriga fordringar                            |            | 128 660           | 369 357           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 367 998           | 459 357           |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 501 168           | 1 004 092         |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 8          |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 10 152 677        | 10 483 820        |
| Summa kassa och bank                         |            | 10 152 677        | 10 483 820        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 10 653 845        | 11 487 912        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 417 047 107       | 422 882 724       |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31  | 2019-12-31  |
|--|-----|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |             |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 419 735 364 | 419 735 364 |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 419 735 364 | 419 735 364 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -65 529 796 | -62 574 710 |
| Årets resultat                               |     | 555 145     | -2 955 085  |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -64 974 651 | -65 529 795 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 354 760 713 | 354 205 569 |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 50 000 000  | 63 000 000  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 50 000 000  | 63 000 000  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |             |             |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 9   | 8 000 000   | -           |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 414 396   | 1 174 121   |
| Skatteskulder                                |     | 82 916      | -           |
| Övriga skulder                               |     | 375 529     | 621 573     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 2 413 553   | 3 881 461   |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 12 286 394  | 5 677 155   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 417 047 107 | 422 882 724 |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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 21,4 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.

## Not 2 Nettoomsättning

|  | 2020              | 2019              |
|--|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter                            | 12 298 890        | 12 250 998        |
| Hyror                                  | 9 845 764         | 9 762 860         |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 57 507            | 67 955            |
| Övriga hyresintäkter                   | 23 173            | 131 386           |
|  | <b>22 225 334</b> | <b>22 213 199</b> |

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|  | 2020              | 2019              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                   |                   |
| Fastighetsskötsel                                | 117 124           | 146 436           |
| Städning   | 814 458           | 816 071           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 686 276           | 471 649           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 155 449           | 588 088           |
| Snöröjning                                       | 102 176           | 323 061           |
| Reparationer                                     | 1 016 396         | 1 256 947         |
| El   | 840 196           | 1 071 712         |
| Uppvärmning                                      | 2 967 881         | 3 080 270         |
| Vatten   | 495 383           | 409 035           |
| Sophämtning                                      | 921 493           | 763 016           |
| Försäkringspremie                                | 207 262           | 205 376           |
| Självrisk  | 27 055            | 0                 |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 462 996           | 446 148           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 480 000           | 480 000           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 133 570           | 155 796           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 732 393           | 721 947           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 506 870           | 495 507           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 1 126             | 0                 |
| Panter och överlåtelser                          | 47 636            | 67 955            |
| Förvaltningsarvode teknik                        | 782 703           | 0                 |
| Juridiska åtgärder                               | 391 003           | 30 861            |
| Övriga externa tjänster                          | 82 028            | 70 620            |
|  | <b>11 971 474</b> | <b>11 600 495</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder   | 244 317           | 125 942           |
| Lokaler  | 62 655            | 0                 |
| Gemensamma utrymmen                              | 383 295           | 338 459           |
| Installationer                                   | 0                 | 63 688            |
| VA/Sanitet                                       | 714 001           | 87 256            |
| Ventilation                                      | 497 110           | 0                 |
| El   | 0                 | 323 825           |
| Hissar   | 198 855           | 0                 |
| Stambyte   | 207 181           | 0                 |
| Lås  | 268 313           | 2 047 581         |
| Fönster  | 0                 | 37 958            |
| Gård   | 0                 | 609 937           |
| Garage   | 0                 | 90 072            |
| Ståldörrar / Säkerhetsdörrar                     | 64 468            | 2 094 064         |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>14 611 669</b> | <b>17 419 277</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                      | 2020           | 2019           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Porto / Telefon                      | 109 038        | 115 007        |
| Konsultarvode                        | 289 328        | 211 344        |
| Besiktnings- och utredningskostnader | 4 500          | 0              |
| Revisionarvode                       | 72 439         | 47 218         |
| <b>Summa</b>                         | <b>475 305</b> | <b>373 569</b> |

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2020           | 2019             |
|-------------------|----------------|------------------|
| Styrelsearvode    | 350 000        | 350 000          |
| Lön               | 289 833        | 680 200          |
| Sociala kostnader | 195 426        | 398 842          |
|                   | <b>835 259</b> | <b>1 429 042</b> |

Föreningen har del av året haft 1 fast anställd personal varav 1 är män och 0 kvinnor.

#### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| Vid årets början                        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 255 727 209        | 255 727 209        |
| -Ombyggnad                              | 44 266 223         | 44 266 223         |
| -Mark                                   | 163 472 550        | 163 472 550        |
| -Markanläggning                         | 12 432 220         | 12 432 220         |
|   | <b>475 898 202</b> | <b>475 898 202</b> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -66 397 151        | -61 550 617        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -4 843 282         | -4 846 534         |
|   | <b>-71 240 433</b> | <b>-66 397 151</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>404 657 769</b> | <b>409 501 051</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 332 000 000        | 332 000 000        |
| Mark                                    | 485 000 000        | 485 000 000        |
|   | <b>817 000 000</b> | <b>817 000 000</b> |
| Bostäder                                | 769 000 000        | 769 000 000        |
| Lokaler                                 | 48 000 000         | 48 000 000         |
|   | <b>817 000 000</b> | <b>817 000 000</b> |



## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 6 231 396         | 6 231 396         |
|   | <u>6 231 396</u>  | <u>6 231 396</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -4 337 635        | -4 127 895        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -158 268          | -209 740          |
|   | <u>-4 495 903</u> | <u>-4 337 635</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>1 735 493</b>  | <b>1 893 761</b>  |

## Not 8 Kassa och bank

|  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Swedbank                                 | 1 220 329         | 1 798 939         |
| SEB                                      | 1 533 704         | 535 104           |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna Service | 6 724 254         | 8 149 777         |
| Avräkningskonto annan förvaltare         | 674 390           | 0                 |
| <b>Summa</b>                             | <b>10 152 677</b> | <b>10 483 820</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare                           | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2020-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Swedbank                             | 2023-03-24                     | 1,66% | 20 000 000                |                          | 20 000 000                |
| Swedbank                             | 2022-01-25                     | 1,64% | 15 000 000                |                          | 15 000 000                |
| SEB Bolån                            | 2021-12-28                     | 0,48% | 8 000 000                 | -5 000 000               | 13 000 000                |
| SEB Bolån                            | 2024-03-28                     | 1,17% | 15 000 000                |                          | 15 000 000                |
|                                      |                                |       | <b>58 000 000</b>         |                          | <b>63 000 000</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                                |       | 8 000 000                 |                          |                           |
| Långfristig del av fastighetslånen   |                                |       | 50 000 000                |                          |                           |
|                                      |                                |       | <b>58 000 000</b>         |                          |                           |

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.  
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

|  | 2020-12-31  | 2019-12-31  |
|--|-------------|-------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |             |             |
| Totalt uttagna pantbrev  | 160 000 000 | 160 000 000 |

### Not 11 Eventualförpliktelser

|                                    | 2020-12-31  | 2019-12-31  |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | <u>Inga</u> | <u>Inga</u> |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> |             |             |

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm 2021-04-08



Gunnar Krånghed



Karin Wing



Gunilla Sterner



Nina Blom



Malin Leo

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-08



Christian Törnqvist  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängsknarren 2001 för år 2020.

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 2020 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ängsknarren 2001 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

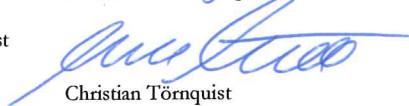
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 april 2021



Christian Törnquist

Auktoriserad revisor





## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.