

BRF ÄNGSMARKEN 3 & 4:s
VERKSAMHETS -
BERÄTTELSE
2015

BRF Ängsmarken 3 & 4
Org nr 769608-6466

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

SP

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Årsredovisningen

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ängsmarken 3 & 4 får härmed avge årsredovisning för år 2015, föreningens trettonde verksamhetsår.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-06-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anne von Goës	Ordförande	2016
Georg Lagerberg	Vice Ordförande	2016
Åke Johansson	Kassör	2016
Aleksander Bendiksen	Ledamot	2016
Emil Lindkvist	Ledamot	2016 (avflyttad)
Linda Ingemarsson	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Marianne Boström (sammankallande), Caroline Gibson och Rikard Jönsson.

Föreningsstämman reserverade 6 000 kr i arvode till ordförande respektive kassör, samt 1 500 kr för varje ledamot i styrelsen (totalt 16 500 kr för 2015).

Föreningen äger fastigheterna Ängsmarken 3 och 4 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns bostadshus med nybyggnadsår 1938.

Fastigheterna innehåller 37 lägenheter. Föreningen upplåter 32st lägenheter med bostadsrätt, 5st lägenheter med hyresrätt, 1st garage med hyresrätt, 12st p-platser med hyresrätt och 4st lokaler med hyresrätt.

Föreningens säte är i Stockholm på Stora Essingen med organisationsnummer 769608-6466.

Total boyta 1 514 m², lokalyta 221 m².

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits.

Lgh 231005	5%	Paulina Michael
Lgh 231005	95%	Daniel Bohlin
Lgh 211012	10%	Paola Ågren
Lgh 211012	90%	Anders Ågren
Lgh 231005	100%	Anna Holmlund

LP

Lgh 211013	100%	Omar Haskovic
Lgh 231016	50%	Christine Fransson
Lgh 231016	50%	Adam Busznyak
Lgh 211010	45%	Per Nielsen
Lgh 211010	10%	Amanda Nielsen
Lgh 211010	45%	Katarina Löfvenberg Nielsen
Lgh 231019	50%	Felicia Skifs
Lgh 231019	50%	Victor Mossberg
Lgh 211005	5%	Göran Ekborn

Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Följande åtgärder är utförda på fastigheterna.

Under år 2004 har följande åtgärder utfört:

- stambyte samt renovering av badrum.

Under år 2006 har följande åtgärder utfört:

- måla om i trapphus
- säkerhetsdörrar och nya lås till lägenheterna
- nytt låssystemet till fastigheten
- obalansen i värmen.
- renovering av terrassen i 21:an
- ovk besiktning

Under år 2007 har följande åtgärder utfört:

- Installation av bergvärme.
- Upprättande av underhållsplan
- Radonmättning

Under år 2008 har följande åtgärder utfört:

- Reparation av vatten och avloppsrör till 21:an

Under år 2009 har följande åtgärder utfört:

- Stamrensning "högtrycksspolning av avloppsrör"
- Byte av termostaterna på elementerna i lägenheterna
- Medlemmarna målade väggarna i källaren

Under år 2011 har följande åtgärder utfört:

- Renovering av taket
- Byte av fasaden
- Byte av rören i platan

Under år 2013 har följande åtgärder utfört:

- Lokal görs om till bostadsrätt.

Under år 2014 har följande åtgärder utfört:

- Framsidan av huset gjordes om

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 var det städdag under våren och hösten.

Under 2016 kommer följande arbeten att utföras:

- Fortsätta arbetet med att iordningställa en hyreslägenhet som tillhör föreningen nu och sedan kommer den att göras om till bostadsrätt.

LP

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	1 336 396	1 353 984	1 323 764	1 288 939
Årsavgifter	kr	765 924,0	765 924,0	774 772,0	776 952,0
Hyror	kr	561 250	553 620	548 992	507 514
Kostnad olja och el	kr	181 365	190 862	227 609	210 174
Kostnad reparation och underhåll	kr	65 917	93 544	26 905	30 191
Rörelseresultat	kr	311 122	355 625	409 192	-59 643
Resultat efter finansiella poster	kr	209 384	128 266	65 106	-436 610
Årets resultat	kr	209 384	128 266	65 106	-436 610
Balansomslutning	kr	29 032 034	28 813 327	29 197 299	29 548 839
Soliditet	%	68	67	66	61

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

LP

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 279 534
Årets resultat	209 384
	<hr/>
	-1 070 150

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	80 724
I ny räkning balanseras	-1 150 874
	<hr/>
	-1 070 150

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	209 384
Dispositioner	-80 724
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	128 660
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	241 148
---	---------

LP

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 336 396	1 353 984
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 336 396	1 353 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-486 940	-497 515
Övriga externa kostnader	4	-155 290	-129 343
Arvoden och personalkostnader	5	-21 684	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 360	-371 501
Summa rörelsekostnader		-1 025 274	-998 359
Rörelseresultat		311 122	355 625
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	17 223	6 623
Finansiella kostnader		-118 961	-233 982
Summa finansiella poster		-101 738	-227 359
Resultat efter finansiella poster		209 384	128 266
Årets resultat		209 384	128 266
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		209 384	128 266
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-80 724	-80 724
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		128 660	47 542

LP

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

27 860 088

28 221 448

Summa materiella anläggningstillgångar

27 860 088

28 221 448

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

4 000

4 000

Insats SBC

2 800

2 800

Summa finansiella anläggningstillgångar

6 800

6 800

Summa anläggningstillgångar

27 866 888

28 228 248

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

23 335

75 512

Övriga fordringar

8

5 355

6 254

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 265

23 300

Klientmedel i SHB

1 076 028

444 293

Summa kortfristiga fordringar

1 126 983

549 359

Kassa och bank

Kassa och Bank

38 163

35 720

Summa kassa och bank

38 163

35 720

Summa omsättningstillgångar

1 165 146

585 079

Summa tillgångar

29 032 034

28 813 327

67

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

20 529 646
160 424

20 529 646
79 700

Summa bundet eget kapital

20 690 070

20 609 346

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-1 279 534
209 384

-1 327 076
128 266

Summa fritt eget kapital

-1 070 150

-1 198 810

Summa eget kapital

19 619 920

19 410 536

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

9 200 000

9 200 000

Summa långfristiga skulder

9 200 000

9 200 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

26 932
10 800
174 382

39 788
10 600
152 403

Summa kortfristiga skulder

212 114

202 791

Summa eget kapital och skulder

29 032 034

28 813 327

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

11 702 000

11 702 000

Summa ställda säkerheter

11 702 000

11 702 000

LP

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	0,5 % per år
Stambyte	2 % per år
Dörrar/lås	5 % per år
Värmesystem	3,33 % per år
Målning trapphus	10 % per år
Altanrenovering	5 % per år
Värmepump	5% per år
Maskiner	10 % per år
Fasadrenovering:	6,67 % per år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	765 924	765 924
Hyror lokaler	149 016	140 736
Hyror parkering	45 124	41 424
Hyror bostäder	322 392	317 745
Övriga hyresintäkter	55 458	27 500
Kabel-TV avgifter	43 200	43 200
Övriga intäkter	-	261
Återförda reserveringar	9 222	34 179
Brutto	1 390 336	1 370 969
Hyresförluster vakanser bostäder	-47 940	-11 985
Övriga vakanser hyresförluster	-6 000	-5 000
Summa nettoomsättning	1 336 396	1 353 984

LP

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	48 450	16 795
Reparationer, löpande underhåll	65 917	93 544
Elavgifter	181 365	190 862
Vatten och avlopp	40 019	39 244
Renhållning	26 571	25 698
Försäkringar	21 939	20 182
Kabel-TV / Internet	45 608	45 068
Övriga fastighetskostnader	-	10 013
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 071	56 109
Summa driftskostnader	<u>486 940</u>	<u>497 515</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	3 495	25 330
Kontorsmaterial	476	187
Porto	897	470
Indrivning	7 984	300
Förlust hyresfordringar	59 689	-
Revision	9 900	9 100
Föreningsmöten	3 131	3 188
Ekonomisk och administrativ förvaltning	52 070	59 160
Övriga förvaltningskostnader	3 911	6 880
Konsultarvoden	-	12 678
Medlems- och föreningsavgifter	13 737	12 050
Summa övriga externa kostnader	<u>155 290</u>	<u>129 343</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	16 500	-
Sociala kostnader	5 184	-
Summa arvoden, personalkostnader	<u>21 684</u>	<u>0</u>

lp

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 182	6 584
Övriga ränteintäkter	101	39
Utdelningar MBF	14 940	-
Summa finansiella intäkter	<u>17 223</u>	<u>6 623</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 613 426	21 613 426
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 613 426	21 613 426
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 820 542	-2 459 182
Årets avskrivningar	-361 360	-361 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 181 902	-2 820 542
Utgående planenligt värde	<u>18 431 524</u>	<u>18 792 884</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 428 564	9 428 564
Utgående planenligt värde	9 428 564	9 428 564
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>27 860 088</u>	<u>28 221 448</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 856 000	13 856 000
Taxeringsvärde mark	13 052 000	13 052 000
	<u>26 908 000</u>	<u>26 908 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	25 800 000	25 800 000
Lokaler	1 108 000	1 108 000
	<u>26 908 000</u>	<u>26 908 000</u>

LP

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	1 959	1 896
Skattefordringar	3 396	4 358
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>5 355</u>	<u>6 254</u>

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	18 789 893	1 739 753	79 700	-1 327 076	128 266
Reservering till yttre fond			80 724	-80 724	
Ianspråktagande av yttre fond					
Balansering av föregående års resultat				128 266	-128 266
Årets resultat					<u>209 384</u>
Belopp vid årets utgång	18 789 893	1 739 753	160 424	-1 279 534	209 384

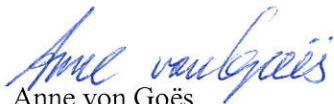
Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	0,770	90-dagars rörligt	3 050 000
SEB	1,140	2018-03-28	3 300 000
SEB	1,040	90-dagars rörligt	2 850 000
Summa:			9 200 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			9 200 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			9 200 000

Not 11 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skulder till MBF	300	100
Deponerade medel	10 500	10 500
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>10 800</u>	<u>10 600</u>

Stockholm 2016-05-11



Anne von Goës
Ordförande



Georg Lagerberg
Vice Ordförande



Åke Johansson
Kassör



Aleksander Bendiksen
Ledamot



Linda Ingemarsson
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-20.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander
Auktoriserad revisor