

Årsredovisning 2015

BRF ÄNGSMARKEN 9
769606-3077

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-11-01.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ängsmarken 9 på adressen Essingestråket 11 i Stockholm. Föreningen har 18 lägenheter om totalt 787 kvm och 2 lokaler om 183 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Lars Svensson	Ordförande
Felicia Canclini	Ledamot
Julia Nilsson	Ledamot
Poojan Ravandoust	Ledamot

Valberedning

Camilla Björkenmark.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anders Persson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen.

Utförda historiska underhåll

2015-11-01 Fasadrenovering



Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Fastighetsel	Enkla Elbolaget i Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Stockholm
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten VA AB
Eldistribution	Fortum
Byggkonsultation	Plåt & Byggkonsult J-E Svensson AB
Byggtreprenör	B E Byggnadsfirma Engel AB
Byggtreprenör	Gärdets Bygg AB

Övrig verksamhetsinformation

Fasadrenovering påbörjades och slutfördes samt godkändes under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

Ett lån på 2 miljoner togs under 2015 hos Stadshypotek för att finansiera fasadrenovering.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 015	900	887	813
Årsresultat	-1 384	49	-69	-70
Soliditet, %	32	40	40	40
Yttre fond	323	280	237	194
Taxeringsvärde	14 445	14 445	14 445	14 308
Bostadsyta, kvm	787	787	787	787
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	972	826	778	778
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 841	13 407	13 506	13 571
Genomsnittlig skuldränta, %	1,54	2,98	3,50	4,00
Belåningsgrad, %	71,51	60,31	60,54	60,62

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark



Förslag till disposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-454
Årets resultat	<u>-1 384</u>
Totalt	-1 838

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande
reservering fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning	43
	<u>-1 882</u>
	-1 838

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 015	900
Rörelseintäkter		-0	-0
Summa rörelseintäkter		1 015	900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3, 5, 6	-2 032	-378
Övriga externa kostnader	7	-93	-75
Personalkostnader	8	-35	-21
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-62	-62
Summa rörelsekostnader		-2 222	-536
Rörelseresultat		-1 207	364
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-177	-315
Summa finansiella poster		-177	-315
Resultat efter finansiella poster		-1 384	49
Årets resultat		-1 384	49

Balansräkning

Not 2015-12-31 2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	17 434	17 496
Pågående projekt		-7	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>17 427</i>	<i>17 496</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>17 427</i>	<i>17 496</i>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		-1	34
Övriga fordringar	11	26	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	41	42
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>66</i>	<i>102</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		1 068	498
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 068</i>	<i>498</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 134</i>	<i>600</i>

Summa tillgångar

18 561 18 096

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 440	7 440
Fond för yttre underhåll		323	280
Summa bundet eget kapital		7 763	7 719
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-454	-460
Årets resultat		-1 384	49
Summa fritt eget kapital		-1 838	-411
Summa eget kapital		5 924	7 309
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 385	10 447
Summa långfristiga skulder		12 385	10 447
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		82	104
Leverantörsskulder		59	114
Övriga kortfristiga skulder		4	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	106	118
Summa kortfristiga skulder		252	340
Summa eget kapital och skulder		18 561	18 096
Ställda säkerheter	16	12 537	11 300

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ängsmarken 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,48 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, bostäder	56	55
Hysesintäkter, lokaler	236	236
Hysesintäkter, p-platser	6	11
Intäktsreduktion	-14	-25
Årsavgifter, bostäder	724	615
Övriga intäkter	7	7
Summa	1 015	900

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	4	3
Snöskottning	11	4
Städning och fastighetsskötsel	19	14
Summa	34	20

Not 3, Reparationer	2015	2014
Försäkringsskador	138	0
Reparationer	12	7
Summa	150	7

Not 4, Planerade underhåll	2015	2014
Sanering Stora Lokalen	43	69
Fasadrenovering	1 492	0
Skadesanering 2 lgher	27	0
Övrigt	7	0
Summa	1 569	69

Not 5, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	27	27
Sophämtning	17	16
Uppvärmning	137	143
Vatten	20	19
Summa	201	204

Not 6, Övriga driftskostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	15	15
Fastighetsskatt	33	32
Kabel-TV	30	30
Summa	79	77

Not 7, Övriga externa kostnader	2015	2014
Juridiska kostnader	5	1
Kameral förvaltning	30	29
Revisionsarvoden	8	8
Övriga förvaltningskostnader	49	36
Summa	93	75

Not 8, Personalkostnader	2015	2014
Löner, arbetare	27	7
Sociala avgifter	8	14
Summa	35	21

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	177	315
Summa	177	315

Not 10, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	17 637	17 637
Årets inköp	-44	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>17 592</u>	<u>17 637</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-141	-79
Årets avskrivning	-17	-62
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-158</u>	<u>-141</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>17 434</u>	<u>17 496</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	8 123	8 123

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 645	7 645
Taxeringsvärde mark	6 800	6 800
Summa	14 445	14 445

Not 11, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordringar	15	16
Skattkonto	11	11
Summa	26	26

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringspremier	15	0
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	8	8
Räntor	9	6
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	20
Summa	41	42



Not 13, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	6 815	-	-	6 815
Upplåtelseavgifter	625	-	-	625
Fond, yttre underhåll	280	-	43	323
Balanserat resultat	-460	49	-43	-454
Årets resultat	49	-49	-1 384	-1 384
<i>Eget kapital</i>	7 309	0	-1 384	5 924

Not 14, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Handelsbanken	2015-12-11	1,65 %	350	350
Handelsbanken	2016-02-09	1,44 %	3 456	3 491
Stadshypotek	2016-02-01	1,29 %	3 199	3 213
Stadshypotek	2015-12-01	1,1 %	3 461	3 497
Stadshypotek	2015-12-01	1,05 %	2 000	
<i>Summa</i>			12 467	10 551
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			82	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
El	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	79	86
Uppvärmning	19	22
Utgiftsräntor	6	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1
<i>Summa</i>	106	118

Not 16, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	12 537	11 300
<i>Summa</i>	12 537	11 300



Underskrifter

Stämman 2016-03-29

Ort och datum

Lars Svensson

Lars Svensson
Ordförande

Felicia Canclini

Felicia Canclini
Ledamot

Julia Nilsson

Julia Nilsson
Ledamot

Poojan Ravandoust

Poojan Ravandoust
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 08

Anders Persson

Anders Persson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Brf Ängsmarken 9
org nr 769606-3077

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängsmarken 9 för räkenskapsåret 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 2015-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ängsmarken 9 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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.

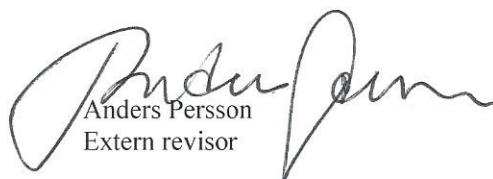
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Lund 2016-04-08

Svensk Fastighetsrevision AB


Anders Persson
Extern revisor