

Årsredovisning för

Brf Ängsknarren 2001

769607-2912

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Noter	14-17
Övriga noter	18
Underskrifter	19

ÅRSREDOVISNING ÅR 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängsknarren 2001 (769607-2912) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ängsknarren 4 i Stockholms stad, Kungsholmen omfattande adresserna Geijersvägen 14-24, Kristinebergsvägen 2-50 och Lindhagensgatan 71-81. Fastigheten byggdes år 1979-1980. Fastigheten omfattar sex bostadshus, garage och mark. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta m ²
292	lägenheter, bostadsrätt	22 475
32	lägenheter, hyresrätt	2 279
324	totalt lägenheter	24 754
49	lokaler, hyresrätt	2 746

På föreningens fastighet finns 186 parkeringsplatser.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-25. På stämman deltog 61 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Jack Lindstedt	Ordförande
Christina Barnard	Kassör
Karin Wing	Sekreterare
Sebastian Dehman	Ledamot
Hans Hedlund	Ledamot
Kristoffer Jarmelid	Ledamot
Gunnar Krånghed	Ledamot

Nina Blom	Suppleant
Malin Leo	Suppleant
Gunilla Sterner	Suppleant

Mandattiden är uppnådd vid ordinarie föreningsstämma för

Jack Lindstedt
Christina Barnard
Kristoffer Jarmelid

Nina Blom
Malin Leo
Gunilla Sterner

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.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer valda vid föreningsstämman 2019 har varit:

Per-Göran Mattis	Ordinarie, auktoriserad	Grant Thornton
Gunilla Lundskog	Suppleant	Grant Thornton

Valberedningen har utgjorts av

Anders Eriksson	Ledamot
Tove Rundström	Ledamot
Roger Strömbäck	Ledamot

Föreningen har förvaltat fastigheten under 17 år. Fastigheten övertogs per den 2 december 2002 efter genomförd "köpestämma" den 14 oktober 2002, där 81% av "lägenheterna" röstade för ett köp. Lagfarten blev klar våren 2003.

Anslutningsgraden var initialt 71% och är 90% idag efter försäljningar av hyreslägenheter.

Föreningen upplåter 324 lägenheter, varav 292 (289) med bostadsrätt och 32 (35) lägenheter med hyresrätt samt 48 lokaler med hyresrätt: Butiker 3 st, kontor 5 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.

Två av lokalerna hyrs ut till Kungsholmens stadsdelsförvaltning för förskoleverksamhet.

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.

Hyresförhandlingar för föreningens hyreslägenheter sköts genom fullmakt av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Föreningen har ComHem som distributör för TV. Bredband levereras av Ownit.

Förvaltningen och styrelsen kommunicerar genom hemsidan www.angsknarren.se och anslagstavlor i portuppgångar och hissinformationstavlor.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2014	Fasadrenovering hus 6, 5, och 4
2015	Fasadrenovering hus 1, 2 och 3
2016	Samtliga hustak: Gångbryggor och stegar Garagerenovering samt öppning av hela plan 3300
2017	LED-belysning i allmänna utrymmen och på gårdar
2018	Branddörrar i allmänna utrymmen, projekt Aptus

Årsavgifterna höjdes inte år 2019 för trettonde året i rad.

Under 2020 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med LED-projektet har gått vidare med LED-skena utanför portar och utbyte av korgbelysning i hissar till LED-armaturer.

I ett flertal tvättstugor har utrangerade torktumlare och tvättmaskiner ersatts med nya.

Nya porttelefoner i Aptussystemet har installerats.

Dörrpartierna i portarna har blivit förstärkta och isolering har kompletterats.

I garaget har farthindren bytts till mjukare Flexibumphinder.

Ett antal dörrar i garaget har bytts ut till brand- och inbrottssäkrare.

Ängsknarrens vägar har fått nya farthinder av granit anlagda. Samtidigt har gamla farthinder och ojämnheter tagits bort.

Verktögsutlåning för boende på Ängsknarren har utökats med utlåning för bord och stolar.

De tre innegårdarna har fått lekstugor med plåttak och panel målad med linoljefärg.

Gårdarna har fått kompletterande häckplantering och flera magnolior är planterade.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 454 st. Under året har 32 st. tillkommit samt 25 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 461 st.

Under året har 16 (18) överlåtelse av bostadsrätt skett av medlemmar. Föreningen har upplåtit 3 (2) med bostadsrätt under året. Överlåtelse andra halvåret visar ett snittpris på 66 tkr per m² med en variation mellan 42 tkr och 83 tkr per m².

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året tillhandahållits av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Föreningen har haft en heltidsanställd förvaltare. Fastighetsskötaren gick i pension i juli 2019.

Ekonomi

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

Kassaflödesanalys

tkr	2019
Medlemsavgifter	12 251
Hyror	9 763
Nya lån	0
Försäljning hyresrätter	13 908 ¹
Övriga intäkter	296 ²
Summa inkomster	36 218
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-19 222
Investeringar	0
Räntor	-987
Amorteringar	-18 000
Övriga utgifter	0
Summa utgifter	-38 209
Förändring kortfristiga skulder	-998 ³
Summa årets kassaflöde	- 2 989
Ingående saldo kassa/bank	13 473
Utgående saldo kassa/bank	10 484

- 1) Försäljning av lägenhet 1055 inkl. omk. 4 674 tkr
Försäljning av lägenhet 1218 inkl. omk. 4 523 tkr
Försäljning av lägenhet 1120 inkl. omk. 4 711 tkr
2) Inkluderar utdelning från Brandkontoret 47 tkr
3) Kassapåverkande förändringar i kundfordringar och leverantörsskulder

Föreningens lån på 20 000 tkr i SEB förföll 2019-03-28. 15 000 tkr bands med en ränta på 1,17% att gälla i 5 år, 5 000 tkr togs till rörlig ränta.

Amorteringar och avslut av rörliga lån

Swedbank	5 000 tkr	2019-03-28
SEB	3 000 tkr	2019-06-19
Swedbank	5 000 tkr	2019-07-28
SEB	5 000 tkr	2019-12-18

Enligt ett stämmobeslut i början av föreningens verksamhet beslutades att amorteringar ska prioriteras, när resurser finns och att föreningen tar upp lån vid behov.

Resultatanalys

Resultatet för år 2019 är -2 955 tkr mot förra årets -5 570 tkr och budget -3 674 tkr. Resultatet är 719 tkr bättre än budget och 2 615 tkr bättre än förra året.

Intäkter:

Intäkterna 2019 har varit 22 262 tkr mot budget 21 841 tkr och förra året 22 089 tkr.

Uthyrda bostäder under året var 3 191 tkr mot budget 3 408 tkr och förra året 3 375 tkr. Tre lägenheter har sålts i föreningens regi under året och blivit bostadsrätter, vilket förklarar det lägre beloppet år 2019 för hyresrätter.

Hyresintäkter för lokaler var under året 6 157 tkr mot budget 5 816 tkr och förra året 5 932 tkr.

Årsavgiften höjdes inte för trettonde året i rad.

Kostnader: (Kommenteras endast poster med större avvikelse från 2018 och/eller budget för 2019.)

Fastighetsskötsel

I fastighetsskötsel ingår städning, tillsyn, besiktning, trädgårdsskötsel och snöröjning.

Kostnaden var -2 345 tkr mot förra årets -1 439 tkr. Budget var -1 656 tkr. Snöröjningen underskred budget med 377 tkr men var högre än förra årets kostnader med 103 tkr. Föreningens fastighetsskötare pensionerades i juli förra året och fastighetsskötseln utförs nu av AMT. Kostnader under hösten var 138 tkr. Trädgårdsskötseln var 588 tkr mot föregående 315 tkr och budget 25 tkr. Kostnaderna förklaras av betydande genomfört arbete med återplantering av häckar, utökad trädbeskärning, plantering av magnolior samt återställande av gräsmattor. Den låga budgeten förklaras av att tidigare anställd fastighetsskötare utfört delar av trädgårdsarbetet.

Reparationer

Kostnaden blev -1 257 tkr mot förra årets -1 856 tkr och budget -1 515 tkr.

Reparationer har utförts av undercentraler och avloppsspölning. Problem med innerdörrar i hissarna och med styrteknik samt reparation av Una-portarna och sprinkler har åtgärdats.

Underhåll

Kostnader blev -5 819 tkr mot föregående år -8 035 tkr och budget -6 500 tkr.

Slutförande av säkerhetsförbättrande åtgärder i garage och hus 5 av dörrportaler har gjorts. Fastsättning, isolering och LED-belysning i 36 portar har utförts. Hobbylokalen har fräschats upp. Utrangerade tvättmaskiner och torktumlare har ersatts. Ballofixer och fönsterhandtag har bytts ut. Kompletterande LED i portar, hissar och delvis allmänna utrymmen samt uppgradering av Aptus-systemet har utförts. Lekstugor har bytts ut samt förbättringar på lekplatserna har utförts. Nya farthinder på uppfartsvägarna har iordningsställts.

Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader var -5 324 tkr mot -5 433 tkr föregående år och budget -5 435 tkr. De ligger i linje med budget och föregående år.

Övriga driftskostnader

Förvaltningskostnader avs. panter och överlåtelse motsvarar 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 administration av överlåtelse och pantsättning.

Övriga driftskostnader blev totalt -3 398 tkr mot budget -3 321 tkr och föregående år -3 392 tkr.

Avskrivningar

Avskrivningarna blev -5 056 tkr mot -5 056 tkr för budget och -5 094 förra året. Investeringarna som avskrivits före år 2014 fortsätter att löpa som tidigare.

Finansiella kostnader

På kostnadssidan har räntekostnaderna minskat från -1 151 tkr till 987 tkr vilket beror på amortering samt lägre räntor på lån.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	22 213	22 023	21 281	20 970
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 955	-5 570	-9 227	-3 846
Soliditet (%)	83,8	79,6	78,7	77,5

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	334 998 536	70 828 083	0	-57 005 041	-5 569 669
Resultatdis- position enligt föreningsstä- mma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			2 451 000		
Anspråk taga- nde av fond för yttre underhåll			-2 451 000		
Balanseras i ny räkning				-5 569 669	5 569 669
Upplåtelse av ny bostadsrätt	3 502 323	10 406 421			
Årets resultat					-2 955 085
Belopp vid årets utgång	338 500 859	81 234 504	0	-62 574 710	-2 955 085

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ansamlad förlust	-62 574 710
Årets resultat	-2 955 085
Totalt	-65 529 795

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 451 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 451 000
Balanseras i ny räkning	-65 529 795
Totalt	-65 529 795

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	22 213 199	22 023 032
Övriga rörelseintäkter		49 193	66 277
Summa rörelseintäkter		22 262 392	22 089 309
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-17 419 277	-19 501 984
Övriga externa kostnader	4	-373 569	-303 114
Personalkostnader och arvoden	5	-1 429 042	-1 656 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 056 274	-5 093 898
Summa rörelsekostnader		-24 278 162	-26 555 158
Rörelseresultat		-2 015 770	-4 465 849
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		47 175	47 175
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139	171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-986 630	-1 151 166
Summa finansiella poster		-939 316	-1 103 820
Resultat efter finansiella poster		-2 955 086	-5 569 669
Resultat före skatt		-2 955 086	-5 569 669
Årets resultat		-2 955 085	-5 569 669

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	409 501 051	414 347 585
Inventarier, maskiner och installationer	7	1 893 761	2 103 501
Summa materiella anläggningstillgångar		411 394 812	416 451 086
Summa anläggningstillgångar		411 394 812	416 451 086
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		175 378	195 157
Övriga fordringar		369 357	386 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		459 357	616 466
Summa kortfristiga fordringar		1 004 092	1 198 085
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		10 483 820	13 473 124
Summa kassa och bank		10 483 820	13 473 124
Summa omsättningstillgångar		11 487 912	14 671 209
SUMMA TILLGÅNGAR		422 882 724	431 122 295

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		419 735 364	405 826 620
Summa bundet eget kapital		419 735 364	405 826 620
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-62 574 710	-57 005 041
Årets resultat		-2 955 085	-5 569 669
Summa fritt eget kapital		-65 529 795	-62 574 710
Summa eget kapital		354 205 569	343 251 910
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	63 000 000	81 000 000
Summa långfristiga skulder		63 000 000	81 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 174 121	1 384 057
Skatteskulder		-	34 619
Övriga skulder		621 573	590 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 881 461	4 861 080
Summa kortfristiga skulder		5 677 155	6 870 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		422 882 724	431 122 295

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
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

	2019	2018
Årsavgifter	12 250 998	12 122 005
Hyror	9 762 860	9 726 232
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	67 955	40 256
Övriga hyresintäkter	131 386	134 539
	22 213 199	22 023 032

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	146 436	6 775
Städning	816 071	761 512
Tillsyn, besiktning, kontroller	471 649	135 176
Trädgårdsskötsel	588 088	315 148
Snöröjning	323 061	220 285
Reparationer	1 256 947	1 855 510
El	1 071 712	1 138 137
Uppvärmning	3 080 270	3 026 136
Vatten	409 035	530 059
Sophämtning	763 016	738 768
Försäkringspremie	205 376	205 279
Fastighetsavgift bostäder	446 148	433 188
Fastighetsskatt lokaler	480 000	506 000
Övriga fastighetskostnader	155 796	214 568
Kabel-tv/Bredband/IT	721 947	716 533
Förvaltningsarvode ekonomi	495 507	482 913
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	6 569
Panter och överlåtelse	67 955	40 256
Juridiska åtgärder	30 861	57 885
Övriga externa tjänster	70 620	75 873
	11 600 495	11 466 570
Underhåll		
Bostäder	125 942	1 131 833
Lokaler	-	163 207
Gemensamma utrymmen	338 459	-
Tvättstuga	-	21 705
Installationer	63 688	-
VA/Sanitet	87 256	31 463
Ventilation	-	22 050
El	323 825	542 012
Lås	2 047 581	-
Byggnad	-	69 041
Fönster	37 958	35 385
Balkonger	-	81 250
Mark	-	238 005
Gård	609 937	3 112 510
Garage	90 072	-
Ståldörrar / Säkerhetsdörrar	2 094 064	2 586 953
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	17 419 277	19 501 984

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	115 007	107 425
Konsultarvode	211 344	133 950
Besiktnings- och utredningskostnader	-	11 739
Revisionarvode	47 218	50 000
Summa	373 569	303 114

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	350 000	350 000
Lön	680 200	802 378
Sociala kostnader	398 842	499 245
Utbildning	-	4 539
	1 429 042	1 656 162

Föreningen har 1 fast anställd personal varav 1 är män och 0 kvinnor.

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-63 015 545	-58 144 152
-Årets avskrivning enligt plan	-4 846 534	-4 871 393
	-67 862 079	-63 015 545
Redovisat värde vid årets slut	409 501 051	414 347 585
Taxeringsvärde		
Byggnader	332 000 000	319 000 000
Mark	485 000 000	351 600 000
	817 000 000	670 600 000
Bostäder	769 000 000	620 000 000
Lokaler	48 000 000	50 600 000
	817 000 000	670 600 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 433 843	6 364 924
-Nyanskaffningar	-	68 919
	<u>6 433 843</u>	<u>6 433 843</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 330 342	-4 107 837
-Årets avskrivning enligt plan	-209 740	-222 505
	<u>-4 540 082</u>	<u>-4 330 342</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 893 761	2 103 501

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	1 798 939	5 362 214
SEB	535 104	1 053 784
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	<u>8 149 777</u>	<u>7 057 126</u>
Summa	10 483 820	13 473 124

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Swedbank	2023-03-24	1,66%	20 000 000		20 000 000
Swedbank	2022-01-25	1,64%	15 000 000		15 000 000
Swedbank			-	-5 000 000	5 000 000
Swedbank			-	-5 000 000	5 000 000
SEB Bolån	2020-12-28	1,06%	13 000 000		13 000 000
SEB Bolån	2024-03-28	1,17%	15 000 000	-5 000 000	20 000 000
SEB Bolån			-	-3 000 000	3 000 000
			<u>63 000 000</u>		<u>81 000 000</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2020- 04-09



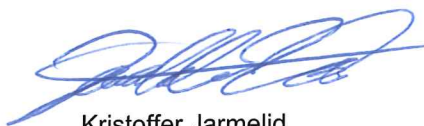
Jack Lindstedt



Christina Barnard



Gunnar Krånghed



Kristoffer Jarmelid



Sebastian Dehman Andersson



Karin Wing



Hans Kenneth Hedlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020- 04-23



Per Göran Mattis
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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 2019 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 revisorssed 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 23 april 2020

Per Göran Mattis

Per Göran Mattis

Auktoriserad revisor