allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Trängen 1

716422-1637

Räkenskapsåret

2016

allabrf.se

Styrelsen för Brf Trängen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-07-19.

Föreningens fastighet, Trängen 1 bebyggdes 1939 och är belägen i Stockholms kommun.
På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 70 lägenheter varav per 2016-12-31 62 lägenheter var bostadsrätter och 8 lägenheter är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:
33 st 1,5 rum och kök
4 st 2 rum och kök
31 st 2,5 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 3. 395 kvm
Källare: 377 kvm
Total area: 3. 772 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-31 bestått av:

Ordinarie	Christina Skantze	Ordförande
	Hélène Berlin	V. ordförande
	Rosita Lindgren	Ledamot
	Malin Rasteby	Ledamot
	Malin Andersson	Ledamot (avgick 2016-09-08)
Suppleanter	Gill Westergård	
	Per Grängsjö	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Katarina Nyberg	Hummelkläppen AB
Suppleant	Hummelkläppen AB	

Valberedning

Erika Wetterdal
Anton Blidhem

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
En extra föreningsstämma skedde 2016-07-21 p g a stadgeändring.
En extra föreningsstämma skedde 2016-09-07 p g a bytte till säkerhetsdörrar.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av ADB Fastighetsservice.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008-10-11 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2015-08-06 (intervall var 6:e år).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har upprättat en särskild bilaga till årsredovisningen om väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Under perioden har 9 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 8 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 90 (88) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 633	-1 312	-650	-508
Balansomslutning tkr	40 361	38 342	39 680	40 276
Soliditet (%)	59	58	59	60
Kassalikviditet (%)	658	337	407	489
Nettoomsättning tkr	2 824	2 847	2 785	2 674

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

allabrf.se

Förändring eget kapital

	Medlemsin-satser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 200 258	11 263 538	201 340	-6 260 627	-1 311 751
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			149 149	-149 149	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-1 311 751	1 311 751
Upplåtelse av ny bostadsrätt	100 000	3 300 000			
Årets resultat					-1 632 990
Belopp vid årets utgång	18 300 258	14 563 538	350 489	-7 721 527	-1 632 990

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 721 527
årets förlust	-1 632 991
	-9 354 518

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	297 000
i ny räkning överföres	-9 651 518
	-9 354 518

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 823 703	2 847 168
Övriga rörelseintäkter		35 494	23 335
Summa rörelseintäkter		**2 859 197**	**2 870 503**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 067 036	-2 614 414
Övriga externa kostnader	5	-224 141	-205 128
Personalkostnader	6	-132 049	-119 671
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-944 994	-947 834
Summa rörelsekostnader		**-4 368 220**	**-3 887 048**
Rörelseresultat		**-1 509 023**	**-1 016 545**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		659	1 132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 627	-296 338
Summa finansiella poster		**-123 968**	**-295 206**
Resultat efter finansiella poster		**-1 632 991**	**-1 311 751**
Resultat före skatt		**-1 632 991**	**-1 311 751**
Årets resultat		**-1 632 991**	**-1 311 751**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	35 884 453	36 812 574
Inventarier, verktyg och installationer	8	134 987	151 860
Summa materiella anläggningstillgångar		**36 019 440**	**36 964 434**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		**36 022 940**	**36 967 934**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		3 530	0
Övriga fordringar	9	4 083 186	1 116 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	59 947	66 568
Summa kortfristiga fordringar		**4 146 663**	**1 182 705**
Kassa och bank			
Kassa och bank		191 365	191 448
Summa kassa och bank		**191 365**	**191 448**
Summa omsättningstillgångar		**4 338 028**	**1 374 153**
SUMMA TILLGÅNGAR		**40 360 968**	**38 342 087**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 863 796	29 463 796
Reservfond		30 000	30 000
Yttre reparationsfond		350 489	201 340
Summa bundet eget kapital		**33 244 285**	**29 695 136**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 721 527	-6 260 627
Årets resultat		-1 632 991	-1 311 751
Summa fritt eget kapital		**-9 354 518**	**-7 572 378**
Summa eget kapital		**23 889 767**	**22 122 758**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	15 811 690	15 811 690
Summa långfristiga skulder		**15 811 690**	**15 811 690**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		270 750	101 104
Övriga skulder		40	39
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	388 721	306 496
Summa kortfristiga skulder		**659 511**	**407 639**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**40 360 968**	**38 342 087**

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2).*

Föreningens fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

allabrf.se

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Hyresintäkter, bostäder	532 461	532 596
Hyresintäkter, övriga	3 204	3 204
Årsavgifter bostäder	2 155 796	2 153 568
Kabel-TV / Internet	158 594	158 400
Hyresbortfall	-600	-600
Outhyrt bostäder	-25 752	0
	2 823 703	**2 847 168**

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	745 316	265 706
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	973 562	1 109 715
	1 718 878	**1 375 421**

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	92 938	96 178
Hyressättningsavgift	1 251	1 251
Besiktning / Serviceavtal	14 257	17 772
Yttre skötsel / Snöröjning	148 023	86 992
Fastighetsel	59 325	49 776
Uppvärmning	578 327	542 843
Vatten	85 454	76 050
Sophämtning	51 458	47 382
Fastighetsförsäkring	64 884	76 979
Kabel-TV / Internet	157 000	156 760
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	88 760	87 010
Övriga myndighetsbesiktningar	6 480	0
Öresutjämning	1	0
	1 348 158	**1 238 993**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Revisionsarvode	13 772	12 281
Förvaltningsarvode	86 273	85 482
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 799	30 752
Möteskostnad styrelse	6 300	12 245
Konsultarvoden	21 062	0
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	6 270	6 270
Övriga förvaltningskostnader	21 859	9 423
Möteskostnad stämma	3 705	21 924
Möteskostnad övriga	0	5 426
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordringar	0	21 325
Mäklararvoden	44 200	0
Juridiska åtgärder	15 900	0
	224 140	**205 128**

allabrf.se

Not 6 Personalkostnader

	2016	**2015**
Styrelsearvode	89 000	88 800
Utbildning	1 869	9 478
Sociala avgifter	22 994	21 393
Mötesarvoden	10 625	0
Trivselkostnader	7 561	0
	132 049	**119 671**

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	**2015-12-31**
Ingående anskaffningsvärden byggnad	41 617 221	41 617 221
Ingående anskaffningsvärden mark	8 099 000	8 099 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**49 716 221**	**49 716 221**
Ingående avskrivningar	-12 903 647	-11 975 526
Årets avskrivningar	-928 121	-928 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 831 768**	**-12 903 647**
Utgående redovisat värde	**35 884 453**	**36 812 574**
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	62 000 000	46 000 000
	99 000 000	**82 000 000**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	**2015-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	249 628	249 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**249 628**	**249 628**
Ingående avskrivningar	-97 768	-78 056
Årets avskrivningar	-16 873	-19 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-114 641**	**-97 768**
Utgående redovisat värde	**134 987**	**151 860**

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	**2015-12-31**
Avräkning skattekonto	57 302	56 720
Skattefordringar	32 471	34 221
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	3 993 413	1 025 196
	4 083 186	**1 116 137**

allabrf.se

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 398	16 546
Förutbetald kabel-TV	4 629	4 543
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 920	45 480
	59 947	**66 569**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Statshypotek	0,800 %	Löpande	2 000 000	2 000 000
Statshypotek	0,800 %	Löpande	4 800 000	4 800 000
Statshypotek	0,800 %	Löpande	2 385 440	2 385 440
Statshypotek	0,800 %	Löpande	2 626 250	2 626 250
Statshypotek	0,800 %	Löpande	2 750 000	2 750 000
Statshypotek	0,800 %	Löpande	1 250 000	1 250 000
			15 811 690	**15 811 690**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 811 690 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	18 561 000	18 561 000
	18 561 000	**18 561 000**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	15 904	16 430
Förskottsbetalda hyror och avgifter	227 569	177 634
Upplupna uppvärmningskostnader	84 851	77 231
Upplupna elavgifter	7 723	4 410
Upplupna renhållningsavgifter	522	9 366
Upplupna reparationer och underhåll	49 025	6 719
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 125	0
Periodisering hyresintäkter	0	1 127
Upplupna VA avgifter	0	13 579
Öresutjämning	2	0
	388 721	**306 496**

allabrf.se

Stockholm 2017-05-08

Christina Skanze
Ordförande

Hélène Berlin

Rosita Lindgren

Malin Rasteby

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-09

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor
Hummelkläppen AB

allabrf.se

HUMMEL KLÄPPEN

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trängen 1
Org.nr 716422-1637

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trängen 1 för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

allabrf.se

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 Trängen 1 för räkenskapsåret 2016 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 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 9 maj 2017

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2016

Förändringar inomhus

Ventilationen – nyåret inleddes med att boende på våning 8 klagade på att fläktarna lät onormalt högt. Det var svårt att lokalisera ljudet eftersom det lät olika på vinden och terrassen. Dessutom lyste inga varningslampor i fläktcentralen trots att det lät väldigt högt på terrassen. Vid närmare besiktning av entreprenören så visade det sig att lagret i den ena fläkten gått sönder igen. Det tog ytterligare några dagar innan fläkten blev åtgärdad. Entreprenören meddelade efter några dagar att de skulle göra en ingående undersökning av fläktarna eftersom de är helt nya och ändå har gått sönder.
Utredningen visade att båda fläktarna måste bytas ut samt att en ledning måste dras om. Detta arbete blev slutfört den 12 februari. Under den här perioden rådde eldningsförbud.

Läckage på takterrassen tillhörande lägenhet 901- den 17 juni meddelade vår fastighetsförvaltare att det var läckage i vardagsrumstaket i den lägenhet på plan 8 som tidigare drabbats av detta. Det var på samma ställe, som förra gången i samband med fasadrenoveringen. Då stod det vatten på terrassen på plan 9, vilket medförde att taket på plan 8 rasade in. Denna gång visste vi inte varifrån vattnet kom och den första felsökningen visade ingenting.
Avfuktning av lägenheten startades 28 juni och den 18 augusti började det läcka igen.
Ny läcksökning gjordes av Humidus den 23 augusti och det visade sig vara läckage i tätskiktet. Ekerö Bygg anlitades som huvudentreprenör.
För att undvika ytterligare läckage vid dåligt väder monterades ett väderskydd, som täckte hela terrassen. Hela terrassen måste bilas upp, därefter avfuktning innan återställningen kan påbörjas.
För att bila upp terrassen och frakta bort allt material krävdes att en byggställning monterades upp vilket gjordes i september. Tyvärr blev detta arbete mycket omfattande eftersom man var tvungen att bila upp hela terrassen. Bilningen blev klar i oktober och därefter lades värmeplattor på för att påskynda torkningen. Vid fuktmätningen före jul visade det sig att det inte var torrt och att ytterligare torktid krävdes. När återställningen kan påbörjas är svårt att ha någon uppfattning om då detta är beroende av utetemperaturen. Det krävs varaktigt + 5° för att arbetet ska kunna utföras fackmannamässigt med det material, som kommer att användas. Om inte arbetet utförs vid rätt temperatur finns risk för nya läckage.
Parallellt med arbetet på takterrassen har återställningen av lägenheten på plan 8 pågått.
Tyvärr har alla garantier gått ut, så det är inte möjligt att få ut något på byggförsäkringen. Vid diskussion med vårt försäkringsbolag så gäller tyvärr inte försäkringen eftersom det är utifrån kommande vatten.

Läckage i källarförråd – i juni upptäckte en av våra boende att det droppade från taket i hennes källarförråd. Det visade sig att vattnet kom från golvbrunnen i grovsoprummet och att denna behövde tätas samt att vattenkranen måste bytas. Vid en mer noggrann genomgång av rören som passerar i det aktuella källarförrådet och förrådet bredvid så bedömde ”reliningfirman” att det var bättre och billigare i längden att bila upp och byta ut rören eftersom dessa inte var stambytta. Detta behövdes dock inte göras omedelbart utan kunde vänta till efter semestrarna. Eftersom vi i september hade anlitat Ekerö Bygg

för renovering av takterrassen tillfrågades dessa om vilka åtgärder, som var mest lämpliga att vidta för att undvika ytterligare läckage. De föreslog då att golvbrunnen skulle bytas ut samt att rören i förråden skulle ersättas med nya och mer moderna. Detta arbete kommer att ske i januari nästa år.

Byte till säkerhetsdörrar – den 7 september genomfördes en extra stämma för att rösta om huruvida vi skulle installera säkerhetsdörrar eller inte. Stämman beslutade att installera säkerhetsdörrar med brevinkast och att föreningen skulle stå för denna kostnad. Däremot fick de boende själva betala eventuella tillval i form av säkerhetsbrevlådor på insidan av dörren, kopieringsskyddad ovalcylinder, dörrspärr samt digitalt dörröga.
Samtidigt som färgsättningen av dörrarna diskuterades så diskuterades även färgsättning av väggar och tak i trapphuset eftersom detta arbete skulle påbörjas så snart dörrarna kommit på plats. Vitt tak och väggarna i en gul nyans föreslog den färgkonsult som vi anlitat.
Den 3 november påbörjade Secor installationen av de nya dörrarna och avslutade den 22 november då dörrarna till grovsoprummet och cykelrummet installerades.
Den 29 november genomfördes en slutbesiktning. Allt arbete utfördes på ett mycket professionellt sätt och utan oförutsedda problem.

Målning av trapphuset – upphandling av målningen i trapphuset genomfördes men kan påbörjas först efter årsskiftet. BTH Bygg kommer att utföra arbetet

Ny belysning i trapphuset – orginallamporna monterades ner och kommer att sättas upp igen medan nya ”30-talslampor” har beställts till väggen mitt emot hissarna på respektive plan.

Förändringar utomhus
Inga stora förändringar har vidtagits. De åtgärder som genomförts i trädgården redovisas under Skötsel och underhåll.

Administration
Styrelsen har under året haft 12 ordinarie möten samt 2 extra stämmor varav en rörande stadgeändringar och en gällande installation av säkerhetsdörrar. Årsstämma hölls den 31 maj i vårt tält i trädgården. Efter stämman grillade vi och hade en trevlig kväll tillsammans.

Nytt snöskottningsavtal för taket har tecknats med Sthlm Tak och Byggplåtslageri. ADB Fastighetsservice har skött snöskottningen på planen framför huset och gången till T-banan.

Hyreshöjning - den 1 mars fick vi svar från Hyresgästföreningen rörande 2016 års ansökan om hyreshöjning. Förslaget var 0,75%. Detta bud accepterades med retroaktivitet from 1 januari. Den 28 september skickades en ny ansökan in för 2017.

Byte av fastighetsförsäkring - den 22 mars meddelade Folksam att de sade upp vår försäkring på grund av ändrade rutiner. Efter att ha fått in offerter från tre olika bolag antogs Bostadsrätternas fastighetsförsäkring och därmed sänktes kostnaden per år från

66.182:- till 43.193 sek inklusive Bostadsrättstillägg med en självrisk om 0,5 basbelopp.. Anticimex ingår. Försäkringen började gälla den 1 april.
I juli beslöt styrelsen att teckna en tilläggsförsäkring rörande vatten- och fuktskador till en kostnad av 280kr/lägenhet och år. För att få tillgång till denna tilläggsförsäkring måste en underhållsbesiktning göras i varje lägenhet. Besiktningen kommer sedan att ske vart 3:e år. Besiktningen genomfördes av Anticimex den 28 och 31 oktober och föranledde inga åtgärder för att få teckna denna försäkring.

I oktober hade vi besök av Miljöförvaltningen rörande vårt egenkontrollarbete, vilket innebar att vi redovisade vår underhållsplan, energideklaration, vår säkerhet när det gäller brand samt övriga rutiner och underhåll. Detta är helt nytt för bostadsrättsföreningar, obligatoriskt och kommer att ske vart 3:e år. Allt noterades utan anmärkning.

Uppdatering av hemsidan www.trängen.se har skett kontinuerligt Andrëa Grängsjö.

Vårt fina nyhetsbrev, som alltid görs av Gill Westergård, har delades ut i mars, oktober och december.

Skötsel och underhåll
I februari gick båda portkoddoserna till ytterportarna sönder och nya, bättre installerades. Med dessa på plats behöver vi inte informera polis, brandkår, tidningsbud med flera när vi byter kod.
Nya portmattor lades in samt uppsättning av tätningslister i hissdörrarna för att minimera ljudet vid stängning. Nya mattor i hissarna kommer att läggas in så snart trapphuset är färdigställt.

Mikado Trädgårdsservice satte igång bevattningen den 19 april och stängde av den 10 oktober. Bevattningen har utvidgats till att täcka även rondellrabatten.
Klippning av gräsmattorna påbörjades den 13 maj och sedan 1gång/vecka så länge det behövdes.
Jasminhäcken har förtätats på de ställen där hål uppstått.
Ett antal Ligusterbuskar och en syrén har planterats framför jasminhäcken för att minska insynen från tunnelbanan.
Växter i rondellrabatten har flyttats om, tagits bort och ersatts med nya.
Med anledning av läckaget från takterrassen restes en byggnadsställning på södra sidan. Detta medförde att delar av rabatten blev förstörd och måste återställas nästa år.

Utrymmet under det gamla kolintaget på norra sidan har isolerats.

Hissbesiktning har genomförts och medförde inga anmärkningar.

Batteriet i hjärtstartaren byttes i november.

Byte av batterier i samtliga brandvarnare gjordes i december.

Två hyresrätter har efter önskemål fått ommålat.

Aktiviteter

allabrf.se

Trädgårdsdagar genomfördes den 8 maj och 16 oktober med sedvanlig grillning och kaffedrickning.
Den traditionella trädgårdsfesten med grillad korv och kött, gravad lax samt sallader och efterrätter gick av stapeln den 11 augusti i fint väder.
Till 1 Advent inhandlades en julgran och vi drack glögg i trädgården den 12 december, kyligt och mycket trevligt.

Grovsoprummet har varit öppet två veckor, 8-15 maj samt 16 – 23 oktober.

Ekonomi
Renovering av hyresrätt 408 har genomförts i samband med försäljning. Ny ägare tillträdde 1 december.
För närvarande betalar vi 0,8% rörlig ränta på samtliga våra lån. Vi har diskuterat att binda men hittills har det varit mer fördelaktigt med rörlig ränta. SHB har erbjudit oss den bästa räntan vid våra förfrågningar.
Några amorteringar under året har inte skett trotts försäljning av en hyresrätt beroende på dels installation av säkerhetsdörrar och målning dels det oförutsedda takterrassläckaget.

Övrigt
Vi har, liksom övriga Gärdet, haft ett stort antal råttor på besök i vår trädgård. Vid kontakt med Trafik i Stockholm så informerades vi om att de nu skulle sätta ut fällor samt att de även fått dispens att lägga ut gift. Det fick avsedd verkan.

Åtgärder under 2017
Målning av trapphuset samt ådringsmålning av dörrkarmar och hissdörrar
Renovering av namntavlor
Putsning av de gamla sopnedkastluckorna och stänger i trapphuset
Återställning av takterrassen
Återställning av rabatten på södra sidan
Bilning och byte av golvbrunn i grovsoprummet samt av byte rör i källarförråd
Det befintliga staketet mot tunnelbanan ska bytas ut till ett något högre
Rökluckan och hissarna ska besiktigas
Ansökan om hyreshöjning ska skicka in i september