



Org Nr: 769612-4143

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

Org.nr: 769612-4143

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm (769612-4143) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Ängsö 1, Ängsö 2, Ängsö 3, Gåsö 1 och Ängsö 6 med tomträtt. Fastigheterna upplåts till bostadsrätter, hyreslägenheter, lokaler samt garage. Fastigheterna uppfördes åren 1993 - 1996. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår momenten fastighetsägaransvar, styrelseansvar, olycksfall, inbrott, brand, skadegörelse, vattenskada, försäkring mot ohyra samt kollektivt bostadsrättstillägg. Fastighetsbesiktning har utförts under året.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 240 medlemslägenheter har under året 21 överlåtits. Två hyreslägenheter har sålts under året. Föreningen upplåter 18 lägenheter, 2 gruppboenden, 1 äldreboende, 7 affärslokaler, 10 förråd samt 1 mobilmast med hyresrätt. Föreningen disponerar en mötes/samlingslokal för 40 pers, en mötes-/konferens-/samlingslokal med tillhörande bastu för 30 pers, ett gym, en bastu med relaxrum samt 2 övernattningslägenheter/rum. Samlingslokalerna är fullt utrustade med husgeråd, spis, kyl, frys och diskmaskin. Samlingslokalerna och övernattningslägenheten / rummet kan hyras av medlem i Brf Ängsö. Bastu med relaxrum kan användas kostnadsfritt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Yta (kvm)	Kommentarer
240	lägenheter (bostadsrätt)	17690	1 RoK 3 st, 2 RoK 89 st, 3 RoK 92 st, 4 RoK 46 st 5 RoK 10 st.
18	lägenheter (hyresrätt)	1638	2 RoK 9 st, 3 RoK 5 st, 4 RoK 4 st,
7	affärslokaler (hyresrätt)	493	Glavag. 7, 13, 27 Farsta Strpl. 10, 12, 14, 16
1	gruppboende (hyresrätt)	333	bostäder / gemensamhetslok Glavag 1-3
1	gruppboende (hyresrätt)	301	bostäder / gemensamhetslok Glavag 23-25
1	äldreboende (hyresrätt)	705	bostäder / gemensamhetslok Glavag 21
10	förråd (hyresrätt)	99	
1	mobilmast (hyresrätt)	1	Farsta Strandplan 5
1	samlingslokal (40 pers)		Glavagatan 11
1	samlingslokal inkl bastu (30 pers)		Glavagatan 31
1	bastu med relaxrum		Glavagatan 9
1	övernattningslägenhet		Farsta Strandplan 2
1	övernattningsrum		Glavagatan 29
1	föreningskontor		Glavagatan 31
1	gymlokal		Glavagatan 35



Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2015-12-31. Byggnader: 208 546 000 kr. Mark: 86 847 000 kr.

Parkeringar

I parkeringshuset finns 205 garageplatser. Vid årsskiftet nyttjades platserna enligt följande

- 158 platser uthyrda till medlemmar, bostads- och lokalhyresgäster
- 17 uthyrda till externa hyresgäster.
- 3 platser för mc
- 1 plats för en traktor
- 1 plats reserverad för att komma upp på taket
- 25 platser outhyrda

På gatumark finns 19 parkeringsplatser. Vid årsskiftet var all 19 platserna uthyrda till medlemmar / / bostads / lokalhyresgäster, En plats var outhyrd (Handikapplats). Gästparkerings finns längs Glavagatan 7 t.o.m 41. Handikapplatser finns reserverade utanför Glavagatan 15. Samtliga gästparkeringar är avgiftsbelagda och administreras av Svepab AB. Intäkterna tillfaller till största delen föreningen. Svepab AB har dock lagt ner verksamheten under slutet av 2015. Nytt avtal kommer att tecknas med Stockholm-Uppsala Länspartering Bevakning KB.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-05-20. På stämman deltog 36 medlemmar varav 2 med fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 343 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse

Sten Boström	ordförande
Pontus Plaahn	vice ordförande
Inger Eriksson	sekreterare
Adam Ryström	ledamot
Leif Gustafsson	ledamot
Maria Tiholt	ledamot
Lars Törnberg	ledamot
Madeleine Young Tulldahl (Jan-Okt)	ledamot utsedd av HSB Stockholm
Vakant (Nov-Dec)	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Branisa Todorovic suppleant

HSB-Stockholm har inte haft någon utsedd suppleant under året.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2016 är följande ledamöter och suppleanter:

Sten Boström
Leif Gustafsson
Pontus Plaahn
Branisa Todorovic
Lars Törnberg



Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda ordinarie sammanträden samt ett konstituerande.

Revisor

Revisorer har varit Peter Lindström, vald vid föreningsstämman, samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Gårdsombud

Gårdsombud har under året har varit

- Västergården Hans Nygren
- Mittgården Peter Rahu
- Östergården Adam Rydström
- Södergården vakant

Representanter i HSBs distriktsstämma, Stockholm

Föreningen var inte representerad vid årets distriktsstämma.

Valberedning

Till valberedning valdes Marianne Frohm, Christian Guvenius (sammankallande) och Jonas Pettersson.

Studie- och Fritidsverksamhet

Några styrelsemedlemmar, valberedningen och revisorer har under året deltagit i HSB:s kurser.

Förvaltning

Under året har våra fastigheter förvaltats och sköts av:

Administrativ förvaltning / HSB Stockholm
Fastighetsskötsel / HSB Stockholm.
Markskötsel och gårdar / HSB Stockholm Mark & trädgård.
Parkering / Svepab AB
Städning, klottersanering / Zirkon AB.
Grovsophämtning / Ragnsells AB
Sophämtning / Trafikkontoret Stockholms stad
Hissar / Schindler Hiss AB
Nycklar & lås / Brandbergens Lås
Kabel Tv / Com Hem
Internet / Bredbandsbolaget
Skalskydd service / Brandbergens Lås

Dessutom har föreningen avtal med följande företag:

Vatten / Stockholm vatten AB
Snöröjning tak / Dynamicco AB
Fjärrvärme / Fortum AB
El / Fortum AB
Glasmästeri / Farsta glas AB



Som förvaltare har Kjell Ottosson HSB Stockholm fungerat.
Administratör för hyresärenden, lägenhetsöverlåtelse, etc har under året varit HSB Stockholm Service Center.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2011	2012	2013	2014	2015
Nettoomsättning tkr	18718	19334	19394	19564	20154
Rörelseresultat tkr	5566	6252	6004	888	1981
Resultat efter finansiella poster tk	25	668	952	- 3575	-1655
Balansomslutning tkr	367462	368922	373429	367987	364630
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	636	667	674	674	681
Fond för yttre underhåll, tkr	974	1474	2074	2974	3874

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Färdigställande av gym.

Reparation av tak.

Byte av pumpar för värme och vatten.

Byte av fläktar för ventilation.

Komplettering av elfunktioner.

Aktiviteter för att förebygga kriminalitet inom vårt område

Besiktning av fastigheter och mark har genomförts.

Lekplatsbesiktning har skett och lekplatserna har iordningställas enligt gällande säkerhetskrav.

Aktiviteter

Aktuell information läggs ut på infotavlorna och kan även nås via föreningens hemsida.

Ängsö seniorer har haft en flitig verksamhet under året med många olika aktiviteter.

Ett informationsmöte med boende har hållits under året.

En första PUB-afton genomfördes med ett 30-tal boende närvarande. Styrelsen kommer att återkomma med fler aftnar under kommande år.

En gårdsfest anordnades i augusti för boende i föreningen.

Julgranar beställdes och sattes upp på alla gårdar.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade på styrelsemötet 2015-11-03 att inte förändra årsavgifterna fr.o.m 2016-01-01. Detsamma gäller avgifter för garage och parkeringsplatser.

Hyrorna för hyresrätter (bostäder) höjdes med 1,2 % fr.o.m 2015-01-01.

Förhandlingar med Hyresgästföreningen inleddes under hösten och avser hyror gällande 2016.

Hyrorna för hyresrätter (lokaler) uppräknades enligt indexavtal. De index som används är de officiella från SCB. Omförhandling av dessa avtal sker regelbundet.

Övrigt

Mycket tid har också gått åt till kontakter med boende vilket är naturligt i en så stor förening som Brf Ängsö.

Av dessa kontakter är det många ärenden som varit i form av rena felanmälningar, vilka ska ställas direkt till HSB felanmälan via mail eller telefon.

Förväntad framtida utveckling

Planerade arbeten och underhåll 2016 – 2017

Plan tas fram för hantering av hissar på kort och lång sikt.

Stomarbeten på fastigheterna.

Viss upprustning av tvättstugor.

Energibesparing i gemensamma utrymmen (värme, belysning).

Förebyggande åtgärder mot kriminella element i området.

Förbättra planteringar på gårdar och yttre ytor.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	- 6 181 147
Årets resultat	- 1 655 201
	- 7 836 348

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande ur Fond för yttre underhåll	
Överföring till Fond för yttre underhåll	1 000 000
Balanserat resultat (Dispositionsfond)	
	- 8 836 348
	- 7 836 348

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





Org Nr: 769612-4143

HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 154 297	19 563 544
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-13 208 622	-13 862 920
Övriga externa kostnader	Not 3	-487 648	-349 466
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-475 681	-462 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 000 876	-4 000 876
Summa rörelsekostnader		-18 172 827	-18 676 014
Rörelseresultat		1 981 470	887 531
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	25 310	46 191
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 661 981	-4 508 967
Summa finansiella poster		-3 636 671	-4 462 776
Årets resultat		-1 655 201	-3 575 245

28



Org Nr: 769612-4143

HSB Bostadsrättsförening Angsö i Stockholm

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	354 203 515	358 114 466
Inventarier och maskiner	Not 8	539 550	629 475
		<u>354 743 065</u>	<u>358 743 941</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>354 743 565</u>	<u>358 744 441</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		82 765	27 507
Övriga fordringar	Not 10	4 834 489	5 962 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	404 053	1 218 458
		<u>5 321 307</u>	<u>7 208 496</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	564 911	34 199
Summa omsättningstillgångar		<u>9 886 217</u>	<u>9 242 695</u>
Summa tillgångar		<u>364 629 782</u>	<u>367 987 136</u>



Org Nr: 769612-4143

HSB Bostadsrättsförening Angsö i Stockholm

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	230 498 491	225 478 491
Yttre underhållsfond	3 874 257	2 974 257
	<u>234 372 748</u>	<u>228 452 748</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 181 147	-1 705 902
Årets resultat	-1 655 201	-3 575 245
	<u>-7 836 348</u>	<u>-5 281 147</u>
Summa eget kapital	<u>226 536 400</u>	<u>223 171 601</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>135 000 000</u>	<u>140 000 000</u>
	135 000 000	140 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	442 173	723 007
Aktuell skatteskuld	5 900	0
Övriga skulder	Not 16	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	<u>2 458 522</u>	<u>4 030 190</u>
	3 093 383	4 815 535
Summa skulder	<u>138 093 383</u>	<u>144 815 535</u>
Summa eget kapital och skulder	364 629 782	367 987 136
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	241 500 000	241 500 000
Summa ställda säkerheter	241 500 000	241 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Org Nr: 769612-4143

HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med %.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).



Org Nr: 769612-4143

HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Ärsavgifter	14 142 790	13 691 952
Hyrar	5 855 139	5 685 073
Övriga intäkter	316 493	321 106
Bruttoomsättning	20 314 422	19 698 131
Avgifts- och hyresbortfall	-160 111	-134 587
Hyresförluster	-14	0
	20 154 297	19 563 544
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	2 123 761	1 915 752
Reparationer	1 563 267	2 068 490
El	586 528	676 673
Uppvärmning	2 279 851	2 360 462
Vatten	473 239	535 728
Sophämtning	360 971	337 065
Fastighetsförsäkring	91 728	99 322
Kabel-TV och bredband	197 434	188 867
Fastighetsskatt	576 624	569 916
Förvaltningsarvoden	611 535	693 634
Tomträttsavgäld	1 397 350	1 397 850
Övriga driftskostnader	93 604	62 372
Planerat underhåll	2 852 729	2 956 788
	13 208 622	13 862 920
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	63 795	7 970
Förbrukningsinventarier och varuinköp	82 706	124 791
Administrationskostnader	230 398	171 789
Extern revision	16 623	16 297
Konsultkostnader	64 825	-681
Medlemsavgifter	29 300	29 300
	487 648	349 466
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	310 800	311 500
Revisionsarvode	11 100	11 124
Övriga arvoden	14 100	12 324
Sociala avgifter	105 796	104 061
Övriga personalkostnader	33 885	23 743
	475 681	462 752
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 529	6 881
Ränteintäkter skattekonto	468	192
Ränteintäkter HSB bunden placering	21 356	36 583
Övriga ränteintäkter	957	2 535
	25 310	46 191
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 660 737	4 508 967
Övriga räntekostnader	1 244	0
	3 661 981	4 508 967



Org Nr: 769612-4143

HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	365 273 669	365 273 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	365 273 669	365 273 669
Ingående avskrivningar	-7 159 203	-3 248 252
Årets avskrivningar	-3 910 951	-3 910 951
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 070 154	-7 159 203
Utgående bokfört värde	354 203 515	358 114 466
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	192 000 000	192 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	16 546 000	16 546 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	77 800 000	77 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 047 000	9 047 000
Summa taxeringsvärde	295 393 000	295 393 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	899 250	899 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	899 250	899 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-269 775	-179 850
Årets avskrivningar	-89 925	-89 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-359 700	-269 775
Bokfört värde	539 550	629 475
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 041	573
Skattefordran	0	808
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 833 448	5 961 150
	4 834 489	5 962 531
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	400 225	712 060
Upplupna intäkter	3 828	506 398
	404 053	1 218 458
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	4 000 000	2 000 000
	4 000 000	2 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Swedbank	564 911	34 199
	564 911	34 199



Org Nr: 768612-4143

HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**Noter****2015-12-31 2014-12-31****Not 14 Förändring av eget kapital**

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	213 986 500	11 491 991	2 974 257	-1 705 902	-3 575 245
Resultatdisposition			900 000	-4 475 245	3 575 245
Försäljning lägenheter	1 764 570	3 255 430	0	0	0
Årets resultat					-1 655 201
Belopp vid årets slut	215 751 070	14 747 421	3 874 257	-6 181 147	-1 655 201

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2755818453	0,70%	2016-08-25	25 000 000	0
Swedbank	2755818602	2,63%	2017-02-27	13 000 000	0
Swedbank	2755818669	2,97%	2016-08-25	14 000 000	0
Swedbank	2755818735	1,02%	2018-09-25	27 000 000	0
Swedbank	2757802760	2,98%	2016-02-22	15 000 000	0
Swedbank	2851683025	1,52%	2016-01-30	12 000 000	0
Swedbank	2852894209	0,67%	2016-08-25	14 000 000	0
Swedbank	2853996383	3,39%	2017-08-25	15 000 000	0
				135 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

135 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

119 000 000

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	20 000	20 000
Momsskuld	69 408	42 338
Övriga kortfristiga skulder	97 380	0
	186 788	62 338

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 457 814	2 549 188
Övriga upplupna kostnader	1 000 708	1 481 002
	2 458 522	4 030 190

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den

1 mars 2016

Adam Rydström

Inger Eriksson

Lars Törnberg

Leif Gustafsson

Maria Tibolt

Petrus Jansson

Pontus Plaahn

Sten Boström

Vår revisionsberättelse har 2016-03-09 lämnats beträffande denna årsredovisning

Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.

Johannes Aasa

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm, org.nr. 769612-4143.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 allt 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 den 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

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 av 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.

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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag belysa att det vid föreningsstämman 2015 valdes två revisorer. Enligt uppgift har den föreningsvalde revisorn inte haft möjlighet att utföra revisionen varför jag avger revisionsberättelse ensam.

Stockholm den 9 mars 2016



Johannes Aasa

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor