



Org Nr: 769612-4143

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Org.nr: 769612-4143

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm (769612-4143) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt kommunalskattelagen (1999:1229).

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 Protector. Fr o m 1 december 2019 är försäkringen flyttad till Gjensidige Forsikring ASA. I försäkringen ingår momenten fastighetsägaransvar, styrelseansvar, olycksfall, inbrott, brand, skadegörelse, vattenskada, försäkring mot ohyra samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastighetsbesiktning har utförts under året.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2019-12-31. Byggnader: 229 475 000 kr. Mark: 138 708 000 kr.

Parkeringar

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

- 148 platser uthyrda till medlemmar, bostads- och lokalhyresgäster
- 38 uthyrda till externa hyresgäster.
- 3 platser för MC
- 1 plats för en traktor
- 1 plats reserverad för att komma upp på taket
- 14 platser outhyrda

På gatumark finns 19 parkeringsplatser. Vid årsskiftet var samtliga platser uthyrda till medlemmar/ bostads/ lokalhyresgäster.

Gästparkering finns längs Glavagatan 7 t.o.m 41. Handikapplats finns reserverad utanför Glavagatan 15. Samtliga gästparkeringar är avgiftsbelagda och administreras av Amio Park AB (tidigare Q-park). Större delen av parkeringsavgifterna tillfaller föreningen. 

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-21. På stämman deltog 43 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 361 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse

Maria Tiholt	ordförande
Bo Nilsson	vice ordförande
Mikaela Norén	sekreterare
Lars Törnberg	kassör
Jelena Todorovic	vice kassör
Avinash Dongre	ledamot
Susanne Olsson	ledamot (avgick i augusti 2019)
Jonas Reyes	ledamot
Lotta Tornberg	ledamot
Petrus Jansson	ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2020 är följande ledamöter:

Jonas Reyes
Maria Tiholt
Jelena Todorovic
Lars Törnberg

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda ordinarie sammanträden.

Revisor

Föreningsrevisor har varit Jan Karpe med Erik Bergqvist som revisorssuppleant. Båda valdes vid föreningsstämman där även en revisor från Borevision, utsedd av HSBs Riksförbund, valdes.

Valberedning

Till valberedning valdes Ann-Marie Eriksson (sammankallande), Anna Moberg och Sara Parnaby.

Förvaltning

Under året har våra fastigheter förvaltats och skötts av:

Administrativ förvaltning / HSB Stockholm
Fastighetsskötsel / HSB Stockholm.
Markskötsel och gårdar / HSB Stockholm Mark & trädgård.
Parkering / Amio Park AB
Städning, klottersanering / KEAB-Gruppen AB
Grovsophämtning / Ragnsells AB
Sophämtning / Stockholm Vatten AB
Hissar / Schindler Hiss AB
Nycklar & lås / Brandbergens Lås
Kabel TV / ComHem AB
Internet / Telenor



Skalskydd / Brandbergens Lås
Glasmästeri / Farsta Glas AB
Snöröjning tak och takarbeten / Södertörns Plåt AB

Dessutom har föreningen avtal med följande företag:

Vatten / Stockholm Vatten AB
Fjärrvärme / AB Fortum Värme
El / Ellevio AB-Fortum Markets AB

Som förvaltare har Kjell Ottosson och Marie Wahlén, HSB Stockholm, fungerat.
Administratör för hyresärenden, lägenhetsöverlåtelse etc har under året varit HSB Kund- och Medlemsservice (KOMS).

Medlemsinformation

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 245 medlemslägenheter har under året 17 överlåtits helt eller delvis. En hyreslägenhet har sålts under året.

Föreningen upplåter 13 lägenheter, 2 gruppboenden, 1 äldreboende, 7 affärslokaler, 20 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:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Yta (kvm)</u>	<u>Kommentarer</u>
245	lägenheter (bostadsrätt)	18423	1 RoK 3 st, 2 RoK 93 st, 3 RoK 94 st, 4 RoK 45 st 5 RoK 10 st.
13	lägenheter (hyresrätt)	960	2 RoK 5 st, 3 RoK 4 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)	905	bostäder / gemensamhetslok Glavag 21

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Yta (kvm)</u>	<u>Kommentarer</u>
20	förråd (hyresrätt)	192	
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	overnattningslägenhet		Farsta Strandplan 2
1	overnattningsrum		Glavagatan 29
1	föreningskontor		Glavagatan 31
1	gymlokal		Glavagatan 35

15

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	780	777	765	778	770
Totala intäkter kr/kvm	968	943	948	918	926
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	345	346	354	272	239
Belåning, kr/kvm	5 499	5 514	5 743	5 973	6 203
Räntekänslighet	8%	8%	9%	9%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	540	512	495	519	476
Energikostnader kr/kvm	176	179	167	164	153

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

1x

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	20 946	20 533	20 642	19 970	20 154
Resultat efter finansiella poster	-5 205	1 752	2 748	596	-1 655
Soliditet	66%	66%	65%	63%	62%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	20 946 318
Rörelsekostnader	- 25 052 003
Finansiella poster	- 1 099 518
Årets resultat	-5 205 204
Planerat underhåll	+ 8 668 726
Avskrivningar	+ 3 999 348
Årets sparande	7 462 870

Årets sparande per kvm total yta **345**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	218 977 451	20 861 040	7 376 559	-7 993 831	1 752 297
Reservering till fond 2019			2 807 000	-2 807 000	
Anspråktagande av fond 2019			-8 668 725	8 668 725	
Balanserad i ny räkning				1 752 297	-1 752 297
Upplåtelse lägenheter	778 117	1 221 883			
Årets resultat					-5 205 204
Belopp vid årets slut	219 755 568	22 082 923	1 514 834	-379 808	-5 205 204

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

- Utbyte av trappbelysning är genomförd på Väster- och Mittgården (G 1-17 och G 23-33).
- Utbyte av hissar på Västergården har genomförts.
- Avtal är tecknat om utbyte av hissar på Mittgården.
- Ny bredbandslösning via Telenor har startats upp.
- Besiktning av tak, fastigheter och mark har genomförts.
- Lekplatsbesiktning har skett och lekplatserna har iordningställas enligt gällande säkerhetskrav.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har slutförts.

Aktiviteter

- Diskussioner har inletts med Farsta Stadsdelsförvaltning ang framtida hyresförhållande.
- Aktiviteter för att förebygga kriminalitet inom vårt område har kontinuerligt genomförts.
- Kontakter med polis, stadsdelsförvaltning m.fl. har genomförts för att skapa en säkrare miljö på och runt Stieg Trenters torg samt på allmän gatumark.
- 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.
- Två informationsmöten med boende har hållits under året.
- Ett antal PUB-aftnar har genomfördes med ca 30-talet boende vid varje tillfälle.
- En gårdsfest anordnades i augusti för boende i föreningen.
- Trädgårdsföreningen har haft aktiviteter under året på varje gård.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade på styrelsemötet 2018-11-13 att höja årsavgifterna fr.o.m. 2019-07-01 med 1 %. Avgifter för parkering och parkeringstillstånd lämnades oförändrade.

Hyrorna för hyresrätter (bostäder) höjdes med 1,30 % fr o m. 2018-04-01 och med 2,35% fr o m 2019-01-01.

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 många ärenden som varit i form av rena felanmälningar, vilka istället ska ställas direkt till HSB Kund- och Medlemsservice (KOMS) via mail eller telefon.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Planerade arbeten och underhåll 2020 – 2021

- Utbyte av hissar på Mittgården (G 23–33) kommer att ske under våren 2020. Tidplan för övriga gårdar är ännu inte fastställd.
- Fortsatt kontroll av fastigheternas stommar.
- Reparation av vissa takdelar.
- Uthyrning av lediga hissmaskinrum.
- Förebyggande åtgärder mot kriminella element i området.
- Förbättring av planteringar på gårdar och yttre ytor.
- Fortsatt arbete med att ge underhållsplanen en tydligare och enklare utformning.

Övrigt

- Föreningen har i februari 2020 amorterat 2 milj kr på sina lån. Total låneskuld är därmed 117 milj kr.
- Diskussioner kommer att fortsätta med Farsta Stadsdelsförvaltning angående framtida hyresrelation.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-6 241 533
Årets resultat	-5 205 204
Reservering till underhållsfond	-2 807 000
Ianspråktagande av underhållsfond	8 668 725
Summa till stämmans förfogande	-5 585 012

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-5 585 012
-------------------------	-------------------

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

1A

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 946 318	20 532 527
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-20 352 631	-12 931 149
Övriga externa kostnader	Not 3	-286 024	-330 121
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-414 000	-354 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 999 348	-4 000 854
Summa rörelsekostnader		-25 052 003	-17 616 813
Rörelseresultat		-4 105 686	2 915 714
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	49 846	51 693
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 149 364	-1 215 110
Summa finansiella poster		-1 099 518	-1 163 417
Årets resultat		-5 205 204	1 752 297

h

**HSB Bostadsrättsförening Angsö i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	338 561 261	342 470 684
Inventarier och maskiner	Not 8	179 850	269 775
		<u>338 741 111</u>	<u>342 740 459</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>338 741 611</u>	<u>342 740 959</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		131 416	182 232
Övriga fordringar	Not 10	9 193 533	10 541 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 680 901	991 652
		<u>11 005 850</u>	<u>11 715 477</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	10 000 000	10 000 000
Kassa och bank	Not 13	2 514 933	1 563 705
Summa omsättningstillgångar		<u>23 520 783</u>	<u>23 279 182</u>
Summa tillgångar		<u>362 262 394</u>	<u>366 020 141</u>

AB

**HSB Bostadsrättsförening Angsö i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

241 838 491 239 838 491

Yttre underhållsfond

1 514 834 7 376 559

243 353 325 247 215 050

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-379 808 -7 993 831

Årets resultat

-5 205 204 1 752 297

-5 585 012 -6 241 533

Summa eget kapital

237 768 313 240 973 516

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14 117 000 000 120 000 000

117 000 000 120 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15 2 000 000 0

Leverantörsskulder

1 242 982 1 348 979

Skatteskulder

127 367 36 622

Övriga skulder

Not 16 122 251 41 860

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17 4 001 482 3 619 164

7 494 082 5 046 624

Summa skulder

124 494 082 125 046 624

Summa eget kapital och skulder**362 262 394 366 020 141**

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-5 205 204	1 752 297
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 999 348	4 000 854
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 205 856	5 753 151
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-652 622	-297 656
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	447 458	1 011 346
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 411 020	6 466 841
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 000 000	-5 000 000
Inbetalda insatser	2 000 000	4 610 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 000 000	-390 000
Årets kassaflöde	-411 020	6 076 841
Likvida medel vid årets början	21 976 988	15 900 147
Likvida medel vid årets slut	21 565 968	21 976 988

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- 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 0,99 % 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 3,5 % av anskaffningsvärdet.

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 lanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	14 375 479	14 264 740
	Hyror	6 061 431	5 986 085
	Bredband	388 251	95 250
	Övriga intäkter	321 414	364 189
	Bruttoomsättning	21 146 575	20 710 264
	Avgifts- och hyresbortfall	-200 257	-177 739
	Hyresförluster	0	2
		20 946 318	20 532 527
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	2 012 669	1 878 662
	Reparationer	1 844 116	1 868 658
	El	766 984	760 904
	Uppvärmning	2 484 102	2 527 604
	Vatten	574 913	614 467
	Sophämtning	423 263	445 012
	Fastighetsförsäkring	171 050	162 506
	Kabel-TV och bredband	544 407	113 903
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	704 363	607 346
	Förvaltningsarvoden	710 595	716 466
	Tomträttsavgäld	1 397 600	1 397 600
	Övriga driftkostnader	49 843	59 349
	Planerat underhåll	8 668 726	1 778 672
		20 352 631	12 931 149
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	0	1 898
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	110 468	73 570
	Administrationskostnader	78 104	108 182
	Extern revision	23 838	20 625
	Konsultkostnader	38 038	90 000
	Medlemsavgifter	35 576	35 845
		286 024	330 121
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	277 000	242 500
	Revisionsarvode	12 000	11 425
	Övriga arvoden	25 000	17 424
	Sociala avgifter	100 000	83 340
		414 000	354 689
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 952	3 203
	Ränteintäkter HSB bunden placering	45 000	47 288
	Övriga ränteintäkter	894	1 202
		49 846	51 693
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 149 989	1 211 983
	Övriga räntekostnader	-625	3 127
		1 149 364	1 215 110

26

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 7	Byggnader		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	365 273 669	365 273 669
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	365 273 669	365 273 669
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-22 802 985	-18 892 056
	Årets avskrivningar	-3 909 423	-3 910 929
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 712 408	-22 802 985
	Utgående redovisat värde	338 561 261	342 470 684
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	204 000 000	199 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	25 475 000	20 120 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	129 200 000	85 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 508 000	6 120 000
	Summa taxeringsvärde	368 183 000	310 640 000
Not 8	Inventarier och maskiner		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	899 250	899 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	899 250	899 250
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-629 475	-539 550
	Årets avskrivningar	-89 925	-89 925
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-719 400	-629 475
	Bokfört värde	179 850	269 775
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	82 698	68 509
	Avräkningskonto HSB Stockholm	9 051 035	10 413 283
	Övriga fordringar	59 800	59 800
	9 193 533	10 541 592	
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	1 674 238	984 989
	Upplupna intäkter	6 663	6 663
	1 680 901	991 652	

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

ns

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	10 000 000	10 000 000			
		10 000 000	10 000 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Swedbank	2 514 933	1 563 705			
		2 514 933	1 563 705			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	163162	0,82%	2022-03-01	14 000 000	0
	Stadshypotek	188743	0,82%	2023-06-19	12 000 000	0
	Swedbank	2755818453	1,16%	2020-08-25	20 000 000	0
	Swedbank	2755818602	0,52%	2021-03-01	10 000 000	0
	Swedbank	2755818669	0,52%	2022-03-01	12 000 000	0
	Swedbank	2755818735	1,04%	2020-09-25	25 000 000	0
	Swedbank	2852894209	0,57%	2023-03-01	11 000 000	0
	Swedbank	2853996383	1,38%	2021-08-25	13 000 000	0
					117 000 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					117 000 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					100 000 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				241 500 000	241 500 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				2 000 000	0
					2 000 000	0
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				20 000	20 000
	Momsskuld				102 251	21 860
	Inre fond				0	0
					122 251	41 860
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				157 776	0
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 037 277	2 077 604
	Övriga upplupna kostnader				1 806 429	1 541 560
					4 001 482	3 619 164

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



Org Nr: 769612-4143

HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 23 april 2020

Avinash Dongare

Jonas Reyes

Maria Tiholt

Bo Nilsson

Lars Törnberg

Mikaela Noren

Jelena Todorovic

Liselotte Törnberg

Petrus Jansson

Vår revisionsberättelse har 2020-05-05 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Joakim Högl

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängsö i Stockholm, org.nr. 769612-4134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängsö i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

14

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ängsö i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 05 / 05-2020


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jan Karpe
Av föreningen vald revisor