



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF ÄNGSGÅRDEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Ängsgården i Södertälje, 715600-1435 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svärdet 2 på Viksängsvägen 1 i Södertälje. Fastigheten byggdes år 1956. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår

Bostäder och lokaler

Samtliga 32 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 1576,5 kvm. Föreningen har 1 lokal med den totala lokalytan 24 kvm. Föreningen har 30 parkeringsplatser, varav 2 hyrs ut till utomstående och resterande till föreningens medlemmar.

Styrelse

Jonna Tornemark	Ordförande
Sofia Andersson	Ledamot
Johannes Karlsson	Ledamot
Erik Vestersten	Ledamot
Inger Hellström	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Lena Nilsson, samt Lena Zozulyak från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Ulla Bigren (sammankallande) och Susanne Karlsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-15.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening	Fastighetsskötsel
HSB Södertälje ek förening	Driftteknik
HSB Södertälje ek förening	Vicevärdstjänst
Jonssons fastighetsjour	Jour
Trädgårdsprakt AB	Trädgårdsskötsel
Centric Service AB	Snöröjning/halkbekämpning
ComHem	Kabel-TV
Telge nät	El, vatten och fjärrvärme
Telge Energi	El
Telge Återvinning	Sophantering
Kone	Service av hiss
Söderberg & Partner/ Protector	Fastighetsförsäkring
Berendsens Textil	Entrématta
Nomor AB	Skadedjursbekämpning
Tibs Städtjänst	Trappstädning
Parkeringsservice Svenska AB	Parkeringstjänst besöksparkering
Lås-Hantverkarn i Södertälje AB	Nyckelhantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2020-09-10

Årets investeringar

Renovering av tvättstuga i form av målning samt klinkerplattor samt installation av ny tvättmaskin, torktumlare och torkskåp.

Årets utförda underhåll

Dränering av fuktskada i fasad.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3,0% inför 2021.

Medlemsinformation

Under året har 7 överlåtelse skett. Föreningen hade 38 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År
Fönster	2022
Yttertak	2022
Hissar	2025
Värme	2031
Stammar	2044
El	2044
Fasad	2045

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Rengöring av värmeväxlare	2021	31
Renovering, gemensam toalett i källaren	2021	15
Taksäkerhetsbesiktning	2021	25

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 890	128 305	1 677 011	584 853	-114 512
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			52 000	-52 000	
Uttag ur yttre fond			-108 750	108 750	
Balanseras i ny räkning				-114 512	114 512
Årets resultat					-303 417
Vid årets utgång	45 890	128 305	1 620 261	527 091	-303 417

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	1 610 521	1 533 837	1 506 931	1 440 735	1 386 361
Årets resultat	-303 417	-114 512	-51 164	64 891	64 446
Soliditet %	19	21	23	23	39
Likviditet %	274	324	143	151	92
Snittränta lån den 31/12 %	1,2	1,2	1,0	0,9	1,2
Räntekänslighet %	5,8	6,0	5,5	6,0	2,8
Årsavgift i kr/ kvm	919	906	892	850	817
Skuldsättning i kr/ kvm	5 262	5 385	4 871	4 981	2 229
Sparande i kr/ kvm	108	145	113	185	
Energikostnad i kr/ kvm	158	166	155	170	

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet 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.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		1 629 623	809 513
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		1 610 521	1 533 837
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		1 261	741
Nya lån			1 000 000
Ökning av kortfristiga skulder		243	
Summa årets flöde in		1 612 025	2 534 578
Pengar ut			
Driftskostnader		-965 797	-852 741
Övriga externa kostnader		-259 308	-227 470
Underhåll enligt plan		-222 500	-108 750
Personalkostnader		-110 491	-114 001
Köp av anläggningstillgångar		-264 513	
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-104 097	-108 501
Ökning av kortfristiga fordringar		-50 111	-33 505
Minskning av kortfristiga skulder			-92 500
Amortering av lån		-197 000	-177 000
Summa årets flöde ut		-2 173 817	-1 714 468
Summa av kassaflödet		-561 792	820 110
Likvida medel vid årets början		1 629 623	809 513
Likvida medel vid årets slut		1 067 831	1 629 623

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	527 091
Årets resultat	-303 417
Summa	<u>223 674</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-222 500
Överföring till yttre fond	24 000
Balanseras i ny räkning	<u>422 174</u>
	223 674

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 610 521	1 533 837
Summa rörelseintäkter		1 610 521	1 533 837
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-965 797	-852 741
Övriga externa kostnader	4	-259 309	-226 997
Underhåll enligt plan	5	-222 500	-108 750
Personalkostnader och arvoden	6	-110 491	-114 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 006	-238 100
Rörelseresultat		-200 582	-6 752
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 262	741
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 097	-108 501
Resultat efter finansiella poster		-303 417	-114 512
Årets resultat		-303 417	-114 512

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 565 673	9 554 166
		<u>9 565 673</u>	<u>9 554 166</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 566 173</u>	<u>9 554 666</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 258	2 136
Övriga fordringar		1 192	19 786
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 067 831	1 629 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	113 074	67 492
		<u>1 207 355</u>	<u>1 719 037</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 207 355</u>	<u>1 719 037</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 773 528</u>	<u>11 273 703</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 890	45 890
Fond för yttre underhåll		1 620 261	1 677 011
Upplåtelseavgifter		128 305	128 305
		<u>1 794 456</u>	<u>1 851 206</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		527 091	584 853
Årets resultat		-303 417	-114 512
		<u>223 674</u>	<u>470 341</u>
Summa eget kapital		<u>2 018 130</u>	<u>2 321 547</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>4 629 500</u>	<u>6 712 750</u>
		4 629 500	6 712 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 792 000	1 905 750
Leverantörsskulder		141 740	121 386
Skatteskulder		5 157	3 493
Övriga kortfristiga skulder	10	31 231	31 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>155 770</u>	<u>177 014</u>
		4 125 898	2 239 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 773 528</u>	<u>11 273 703</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Markanläggningar skrivs av med 10 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 449 228	1 427 820
Hyrer, garage	61 200	61 600
Hyrer, P-platser	29 772	31 452
Hyresbortfall	-875	-725
Övriga intäkter	13 023	13 690
Försäkringsärende	58 173	
Summa	1 610 521	1 533 837

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	28 615	29 703
Fastighetsskötsel	186 650	203 189
Försäkringar	50 905	21 452
Försäkringsärende	20 239	0
Kabel-tv/ bredband	42 997	42 072
Kommunal fastighetsavgift	48 398	46 734
Löpande underhåll	242 259	100 750
Sophantering	42 413	45 087
Uppvärmning	224 433	236 648
Vatten och avlopp	78 450	96 418
Övrigt	438	30 688
Summa	965 797	852 741

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	114 213	96 776
Avgift för andrahandsuthyrning	575	
Föreningsverksamhet	405	
Föreningsstämma/ styrelsemöte		2 656
Konsultarvoden	62 291	30 418
Kreditupplysningar		625
Kontorsmaterial och trycksaker		2 113
Medlemsavgift HSB	14 600	14 600
Pantförskrivningsavgifter	1 890	1 395
Postbefordran		2 475
Revisionsarvoden	9 875	10 700
Vicevärd/ förvaltare	49 328	60 316
Överlåtelseavgifter	5 913	4 650
Övrigt	219	273
Summa	259 309	226 997

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Undercentral	-	68 750
Byte LED	-	40 000
Dränering	222 500	
Summa	222 500	108 750

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	82 075	78 187
Arvode, föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	-	500
Sociala avgifter	26 416	25 195
Övriga personalkostnader	-	8 119
Summa	110 491	114 001

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2075.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1956

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	12 498 015	12 498 015
Ingående anskaffningsvärden mark	44 730	44 730
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	86 800	86 800
Årets investering byggnader	264 513	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 894 058	12 629 545
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 075 379	-2 837 279
Årets avskrivningar	-253 006	-238 100
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 328 385	-3 075 379
Redovisat värde vid årets slut	9 565 673	9 554 166
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	207 000	207 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	60 000	60 000
Summa	17 867 000	17 867 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	76 276	27 780
Övriga förutbetalda kostnader	36 798	39 712
Summa	113 074	67 492

Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,18	2021-04-21	3 685 000	3 775 000
Nordea Hypotek	1,35	2023-11-15	3 027 750	3 134 750
Nordea Hypotek	1,08	2024-09-18	1 708 750	-
Nordea Hypotek	1,05	2020-10-14	-	1 708 750
Summa			8 421 500	8 618 500

Nästa års amortering beräknas uppgå till 107 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 3 685 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 629 500

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 788 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 7 633 500

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 641 000	8 641 000
Summa	8 641 000	8 641 000

Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	13 004	12 783
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	879	879
Personalens källskatt	15 016	14 793
Redovisningskonto för moms	2 332	3 308
Summa	31 231	31 763

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	99 710	119 250
Upplupna räntekostnader	16 296	16 345
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 764	41 419
	155 770	177 014

Underskrifter

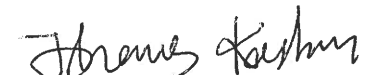
Södertälje den 21 april 2021



Jonna Tornemark



Sofia Andersson



Johannes Karlsson



Erik Vestersten

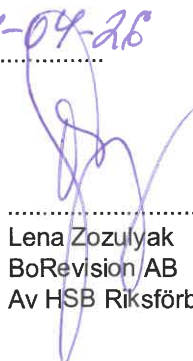


Inger Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-26



Lena Nilsson
Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängsgården i Södertälje, org.nr. 715600-1435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängsgården i Södertälje för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfälskning, 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.

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.

02

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 Ängsgården i Södertälje för räkenskapsåret 2020 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:

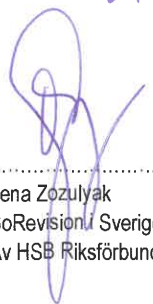
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 26 / 04 2021


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lena Nilsson
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Ängsgården i Södertälje

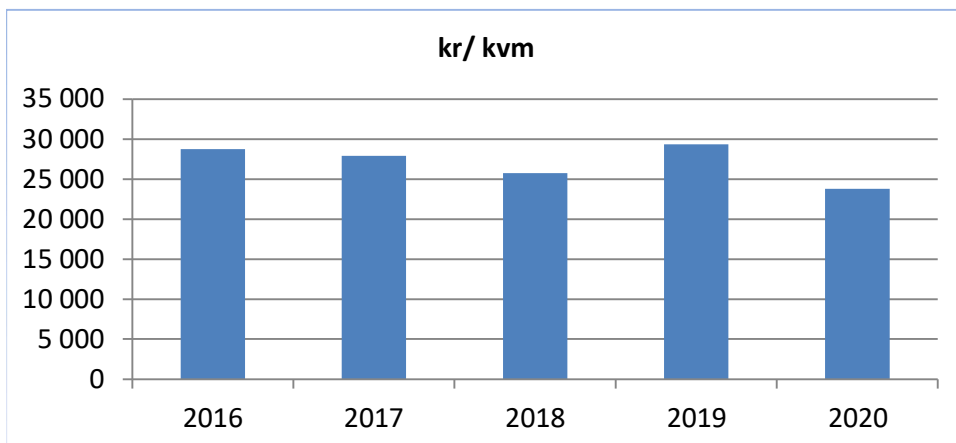
Fakta och statistik 2020

Fritidsverksamheten

Container med tillhörande elektronikbur fanns på plats 22-24 maj. På grund av rådande pandemi hölls ingen trivseldag i föreningen.

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Tidigare års betydande underhåll

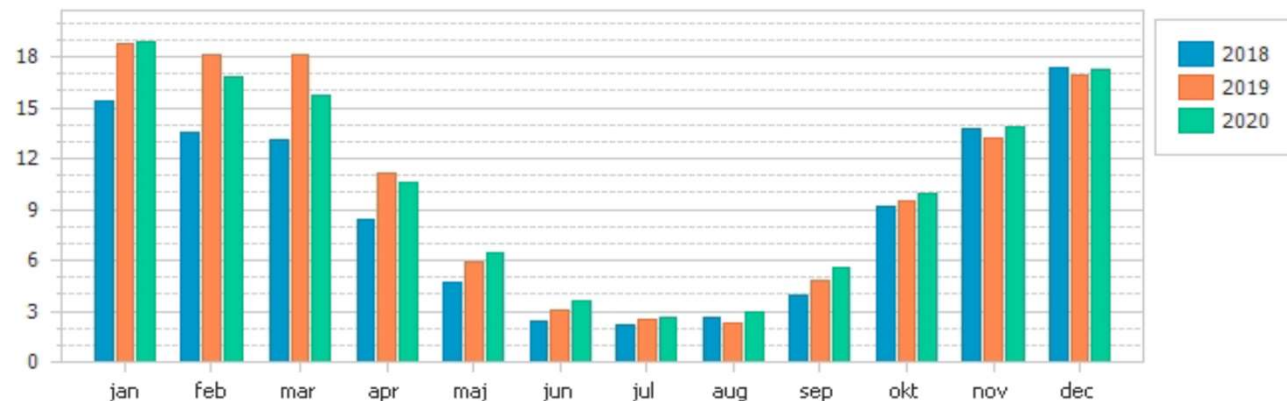
Balkong- och fasadrenovering med tilläggsisolering

2017

Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolymer det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder. Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

	2018	2019	2020
Energivolymer i kWh/m ²	106,6	124	124



NOTERINGAR

NOTERINGAR

NOTERINGAR

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje