

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Ängstorp i Sollentuna

Org.nr: 716417-4844

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

e

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Träbiten 14 och Träflisan 15 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1982-1983. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 27 824 m². Taxeringsvärdet är 168 369 tkr, varav byggnadsvärdet är 109 381 tkr och markvärdet 58 988 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. En kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring ingår i avgiften.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	114	12 662
Fördelning per fastighet		
- Träbiten 14	80	8 875
- Träflisan 15	34	3 787
Lokaler (inkl. förråd)	33	276
Garage	115	-
Bilplatser	32	-
Summa	294	12 938

Föreningen har inga kommersiella lokaler.

Fastighetsadresser

Tellusvägen 36-116 A+B

Turevägen 24-56 A+B

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

- HSB Norra Stor-Stockholm - Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
- HSB Norra Stor-Stockholm - Administrativ/ekonomisk förvaltning
- HSB Norra Stor-Stockholm, styr- och driftoptimering avseende värme (fram till 30:e sept)
- HSB Värmland, energioptimering (från 1a oktober)

Härutöver har föreningen serviceavtal med ComHem om TV-utbudet och Anticimex för skadedjursbekämpning.

Johan Hultgren som var tillfällig förvaltare lämnade under våren över ansvaret till vår nuvarande förvaltare Carl Franzén. Fastighetsskötare har Thomas Säll varit.

Q

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Peter Wallman	Ordförande
Helena Karlsson	Sekreterare
Patric Gelin	Fastighetsansvarig
Jon Friström	Miljö
Håkan Silén	Ekonomi
Nilton Vargas Yong	Lån och avtal/Vice ordförande
Pia Hinterschuster	Information
Gilles Gaume	Uthyrning
Johan Hultgren	HSB-ledamot t.o.m. 4/2
Carl Franzén	HSB-ledamot fr.o.m. 5/2

Styrelsesuppleanter

-

Avgående styrelseledamöter

Gilles Gaume
Patric Gelin
Nilton Vargas Yong
Jon Friström
Håkan Silén
Pia Hinterschuster

Avgående styrelsesuppleanter

-

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Peter Wallman, Patric Gelin, Nilton Vargas Young och Håkan Silén, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Lazaros Tsantaridis

Revisorsuppleant

Mats Premfors

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Franciska Rivera Diestre Sammankallande
Suzanne Bermann
Mimi Wretman

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Peter Wallman

Suppleant

-



Ekonomi

	2018	2017	2016	2015	2014
1. Nettoomsättning, tkr	7 431	7 079	6 856	6 856	6 853
2. Årets resultat, tkr	1 306	1 441	387	-1 692	1 576
3. Fond för yttre underhåll, tkr	3 563	2 355	1 589	3 529	1 956
4. Belåning, kr/kvm totalyta	2 761	2 855	2 696	2 790	2 899
5. Räntekänslighet	5,2	5,7	5,5	5,7	5,9
6. Soliditet, %	24,1	21,4	19,9	18,5	20,9
7. Årsavgift bostäder, kr/kvm	529	504	491	492	491
8. Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta	252	205	206	211	192
9. Energikostnad (el, värme & vatten), kr/kvm totalyta	108,9	103,1	101,2	92,8	95,0

- Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.
- Energikostnaden omfattar vatten, el och fjärrvärme fördelat per kvm/total yta
Riktvärde ca 200 kr/kvm
- Räntekänslighet – anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 557 800	0	2 355 053	2 907 204	1 441 412
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 208 220	233 192	-1 441 412
Årets resultat					1 305 545
Belopp vid årets slut	3 557 800	0	3 563 273	3 140 396	1 305 545

Styrelsens kommentarer

Årets resultat visar på ett överskott med 1 306 tkr. Driftkostnaderna för 2018 ligger för övrigt i en rimlig nivå med 2017. Föreningens ekonomi är stabil och vi kan med fog anta en fortsatt stabil utveckling.

Händelser under året

Föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls den 13:e mars för att behandla de nya stadgarna. Där deltog det 13 stycken röstberättigade.

På den ordinarie stämman den 29:e maj så deltog det 40 stycken röstberättigade. De nya stadgarna röstades där igenom.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 167 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Planen ligger till grund

för föreningsstämman beslut om fondering eller lanspråktagande av fondmedel.

Under verksamhetsåret har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Genomfört en fuktmätning i de 88 badrum som har originalgolvvärnar.
- Avslutat bytet av köksfläktar.
- Genomfört en första omgång med filterbyten och service på köksfläktarna.
- Genomfört taktvätt och besiktning på alla fastigheter.
- Genomfört besiktning av alla lekplatser (detta görs varje år i underhållande syfte).
- Genomfört beskärning av träd, buskar och häckar.
- Genomfört besiktning av fönster för att utreda behov av byte eller renovering.

Aktiviteter

Fuktprojektet har pågått i 12 år nu. Hittills är endast 56% av alla golvvärnar utbytta och under 2018 så färdigställdes två badrumsrenoveringar (det var fyra under 2017). Fuktprojektet syftar till att förebygga fuktskador genom att se till så boende i samband med badrums- och duschrumsrenovering byter originalgolvvärnarna och tätskikten. Föreningen lämnar därför bidrag på 30 000 kr för de små duschrummen och 40 000 kr för de större badrummen.

Ett annat stort projekt som pågått under flera år är bytet av köksfläktar. 2011 så inleddes projektet med att pilotfläktarna installerades och efter beslutet om fläktmodell togs så har det nu installerats 110st Flexit K2 i föreningen. De sista 12 fläktarna installerades i början av 2018 och i april så inleddes det första gemensamma filterbytet tillsammans med en servicegenomgång och en OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Föreningen har i och med detta etablerat ett gott samarbete med en av Flexits svenska servicepartners vilket gör att vi har mycket bra kompetens och stöd att tillgå vid frågor och felanmälningar.

Förutom OVK så har föreningen under året genomfört andra viktiga och lagstadgade aktiviteter. En sådan är upprättande av ny energideklaration för våra fastigheter. Den ska göras var 10:e år och beskriver grovt sett hur effektiv fastighetens energianvändning är och vilken energiklassning den har. Dessutom så har vi påbörjat en radonmätning i föreningens alla bottenvåningar samt 20% av alla övervåningar. Den senaste radonmätningen gjordes 2007 och eftersom vi nyligen bytt alla köksfläktar så var det lämpligt att göra en ny mätning för att se att inga förhöjda värden finns.

Arbetet med att förbereda våra garage för elbilar har intensifierats under året. Vi har nu tagit fram en åtgärdsplan för radgaragen på Turevägssidan och en uppgradering av elen kommer genomföras våren 2019. I nästa steg så kommer vi att se över behovet, och möjligheterna, på Tellusvägen.

Att det nya regelverket GDPR började gälla i maj har väl inte undgått någon. Det har såklart påverkat föreningens arbete även om det mesta vad gäller personuppgifter inom föreningen hanteras av IT-system som tillhandahålls av HSB. Vi har i enlighet med regelverket, huvudsakligen utifrån rekommendationer från HSB:s jurister, börjat jobba med en åtgärdslista där det finns saker vi måste tänka på i vårt styrelsearbete. Vi har även infört nya rutiner för t.ex. rensning av föreningsarkivet från personuppgifter vid avflyttning.

I september arrangerade föreningen en HLR-kurs för alla intresserade medlemmar. Attunda brandkår kom med instruktörer, en massa provdockor och lät oss prova på hjärt- och lungräddning både på vuxna och barn. Vid detta första tillfälle var det endast ett tiotal medlemmar som kunde närvara men kursen var väldigt uppskattad och förhoppningsvis blir det fler gånger.

Från och med oktober månad så har föreningen tecknat ett energioptimeringsavtal med HSB Värmland. HSB Värmland är en väldigt stark och välkänd aktör i hela Sverige vad gäller energioptimering och vi hoppas att det kommer ge oss en mer effektiv energianvändning, bättre inomhusklimat och dessutom ett bra stöd till styrelsen i olika typer av energifrågor.

Under hösten så genomfördes det en vibrationsmätning av Trafikverket efter att flera boende anmält ökade, och kännbara, vibrationer från tågtrafiken. Det finns dock en befogad oro för att mätningen genomfördes under för torra omständigheter och att det kommer bli värre under våren. Vi väntar dock på svar från mätningen och får ta beslut om nästa steg därefter.

Nyttjandet av föreningslokalen Torpet har ökat under året, både vad gäller gästrum och festlokal. Festlokalen har varit uthyrd 23 tillfällen (17 tillfällen 2017) och gästrummet har använts 73 nätter (50 nätter 2017). Möjligheten att betala med Swish är fortfarande väldigt populär och står för merparten av betalningarna.

6 nummer av Ängstörpsbladet har utkommit under året i januari, mars, april, juni, september och november.

Styrelsens e-postadress angstorpbrf@gmail.com har använts flitigt av de boende för både förbättringsförslag och frågor. På föreningens grupp på Facebook så ställs det både frågor, görs efterlysningar och andra hjälpförfrågningar boende emellan.

Årlig besiktning

Sedvanlig besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren inför arbetet med underhållsplan och budget 2019.

Överlåtelse

Av föreningens 114 bostadslägenheter har sex (6) överlåtits under året. Föregående år var det endast en (1) överlåtelse. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Ingen lägenhet är uthyrd i andra hand.

Framtida utveckling

Budget för 2019

Styrelsen har utarbetat en positiv budget för 2019.

Underhåll

Under verksamhetsåret 2019 är följande åtgärder planerade:

- Filterbyte i alla köksfläktar
- Förbättra elen vid radgarage på Turevägen
- Renovera trottoaren på rampen vid parkeringshuset
- Sandtvätt och påfyllning av sand på alla lekplatser/sandlådor
- Renovering av lekutrustning
- Byte av mangel och eventuellt byte av två äldre tvättmaskiner
- Byta läckande expansionsfog mellan skyddsrum och parkeringshus (garantiåtgärd)
- Justering av belysningsfundament



Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	3 140 396
Årets resultat	<u>1 305 545</u>
	4 445 941

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	4 445 941
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	829 975
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget	<u>-570 600</u>
Balanserat resultat efter disposition	4 705 316

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	3 563 273
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-259 375</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	3 303 898

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

2

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	7 430 949	7 079 036
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-3 429 756	-3 438 904
Planerat underhåll	Not 4	-829 975	-187 780
Fastighetsskatt		-216 828	-203 206
Avskrivningar	Not 5	-1 060 677	-969 773
Summa fastighetskostnader		-5 537 236	-4 799 663
Rörelseresultat		1 893 713	2 279 373
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 934	4 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-593 102	-842 596
Summa finansiella poster		-588 168	-837 961
Årets resultat		1 305 545	1 441 412

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	38 175 770	35 586 643
Mark		6 520 000	6 520 000
Pågående byggnation	Not 9	112 750	1 337 500
Summa anläggningstillgångar		44 808 520	43 444 143

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 040	45 592
Avräkningskonto HSB		2 991 853	4 170 659
Övriga fordringar	Not 10	99	29 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	175 256	180 411
		3 168 248	4 425 930

Kassa och bank	Not 12	29 316	28 142
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		3 197 563	4 454 071
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa tillgångar		48 006 083	47 898 214
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

3 557 800

3 557 800

Fond för yttre underhåll

3 563 273

2 355 053

7 121 073

5 912 853

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 140 396

2 907 204

Årets resultat

1 305 545

1 441 412

4 445 941

4 348 616

Summa eget kapital

11 567 014

10 261 469

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

33 778 354

34 965 822

33 778 354

34 965 822

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 187 468

1 187 468

Leverantörsskulder

218 261

176 163

Skatteskulder

23 032

18 668

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

232 516

236 268

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

999 439

1 052 356

2 660 715

2 670 923

Summa skulder

36 439 069

37 636 745

Summa eget kapital och skulder

48 006 083

47 898 214

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,71	2101
Ombyggnader Ventilation	Linjär	4,0	2042

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 13 534 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 31 277 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft 1 anställd under året.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	134 400	122 224
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Övriga arvoden och ersättningar	4 999	0
Utbildning	0	7 500
Löner till anställda	47 500	38 500
Sociala kostnader	59 000	49 370
Summa	249 399	221 094

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	6 702 433	6 377 742
	Hysesintäkter lokaler	66 554	30 614
	Hysesintäkter garage och p-platser	593 239	608 432
	Försäkringsersättningar	36 147	0
	Övriga intäkter	32 576	62 248
	Brutto	7 430 949	7 079 036
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	243 988	221 331
	Löpande underhåll	351 072	455 457
	El	156 512	124 091
	Uppvärmning	923 453	900 545
	Vatten	299 181	280 646
	Sophämtning	206 323	259 846
	Fastighetsförsäkring	139 600	136 815
	Förvaltningskostnader	396 453	389 920
	Extern revision	9 825	9 300
	Personalkostnader	249 399	221 094
	Kabel-TV	41 423	41 399
	Energiavtal	39 575	0
	Anticimex	34 304	15 934
	Vinterskötsel	169 462	89 482
	Övrig drift	169 186	293 045
		3 429 756	3 438 904
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av bostäder, övrigt	0	24 551
	Underhåll av gem utrymmen, ytskikt	17 810	0
	Underhåll av gem utrymmen, tvättutrustning	0	24 250
	Underhåll av installationer, ventilation	0	17 148
	Underhåll av installationer, el	75 001	0
	Underhåll av installationer, belysning	0	62 513
	Underhåll av installationer, lås	73 814	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, tak	526 000	0
	Underhåll av markytor, lekutrustning	0	26 212
	Underhåll av markytor	137 350	33 106
		829 975	187 780
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	914 985	969 773
	Om- och tillbyggnad	145 992	0
		1 060 977	969 773
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 863	4 207
	Ränteintäkter bankkonto	97	106
	Övriga ränteintäkter	1 974	322
		4 934	4 635
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	589 846	841 196
	Övriga räntekostnader	3 256	1 400
		593 102	842 596

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 8 Byggnader och ombyggnader

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	56 689 357	54 160 695
Årets investeringar	0	2 528 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 689 357	56 689 357

Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 102 714	-17 791 154
Omklassificering från ombyggnad	0	-2 341 787
Årets avskrivningar	-914 685	-969 773
Utgående avskrivningar	-22 017 399	-21 102 714

Bokfört värde byggnader	34 671 958	35 586 643
--------------------------------	-------------------	-------------------

Ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	0	2 528 662
Årets investeringar	3 649 804	-2 528 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 649 804	0

Ingående ackumulerade avskrivningar	0	-2 341 787
Årets avskrivningar	-145 992	2 341 787
Utgående avskrivningar	-145 992	0

Bokfört värde ombyggnader	3 503 812	0
----------------------------------	------------------	----------

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	38 175 770	35 586 643
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	107 000 000	107 000 000
Byggnad - lokaler	2 381 000	2 381 000
	109 381 000	109 381 000

Mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
Mark - lokaler	2 988 000	2 988 000
	58 988 000	58 988 000

Taxvärde totalt	168 369 000	168 369 000
------------------------	--------------------	--------------------

Not 9 Pågående byggnation

Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	1 337 500	0
Överfört till ombyggnad Ventilation	-1 337 500	0
Årets anskaffningar	112 750	1 337 500
Bokfört värde pågående byggnation	112 750	1 337 500

e

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

99

28 137

Övriga fordringar

0

1 131

99

29 268

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring

164 895

146 392

Kabel-TV

10 361

10 354

Övrigt

0

23 665

175 256

180 411

Not 12 Kassa och bank

Handkassa

0

1 026

SBAB

26 726

26 629

SEB

2 590

487

29 316

28 142

Not 13 Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgift

Underh. fond

Balanserat res.

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

3 557 800

0

2 355 053

2 907 204

1 441 412

Vinstdisp enl. stämmobeslut

1 208 220

233 192

-1 441 412

Årets resultat

1 305 545

Belopp vid årets slut

3 557 800

0

3 563 273

3 140 396

1 305 545

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Lånenummer

Ränta

Konv.datum

Belopp

Nästa års amortering

SEB Bolån

25016653

0,77%

2019-11-28

3 740 478

232 268

SEB Bolån

25016793

1,47%

2021-10-28

4 948 125

250 000

SEB Bolån

25137531

1,05%

2019-10-28

3 044 610

250 000

SEB Bolån

34482276

1,81%

2020-01-28

5 885 006

288 000

SEB Bolån

34482322

2,07%

2019-12-28

6 749 007

0

SEB Bolån

36117605

1,38%

2021-03-28

7 398 596

167 200

SEB Bolån

40701109

1,46%

2020-02-28

3 200 000

0

34 965 822

1 187 468

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31

33 778 354

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

29 028 482

Fastighetsinteckningar

Uttag pantbrev i fastighet

56 406 000

56 406 000

Varav obefånade

0

0

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

56 406 000

56 406 000

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 187 468	1 187 468
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	5 550	3 150
Arbetsgivaravgifter	5 841	3 321
Inre fond	219 650	228 230
Övriga kortfristiga skulder	1 475	1 568
	<u>232 516</u>	<u>236 268</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	593 125	602 834
Upplupna räntekostnader	4 046	5 174
Upplupna arvoden	73 534	75 632
Upplupna sociala avgifter	21 593	22 761
Upplupen el	17 448	15 125
Upplupen värme	134 466	128 608
Upplupet vatten	50 066	0
Upplupen sophämtning	17 612	48 420
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 549	153 802
	<u>999 439</u>	<u>1 052 356</u>

Sollentuna 2019-03-12


Peter Wallman


Helena Karlsson


Patric Gelin


Håkan Silén


Jon Friström


Nilton Vargas Yong


Pia Hinterschuster


Gilles Gaume




Carl Franzén

Vår revisionsberättelse har 2019-03-12

avgivits beträffande denna årsredovisning


Adnin Ali

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf ÄNGSTORP I SOLLENTUNA, org.nr. 716417-4844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf ÄNGSTORP I SOLLENTUNA för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 ÄNGSTORP I SOLLENTUNA för år 2018 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. Revisor 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 överträdelse 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 12/3 2019



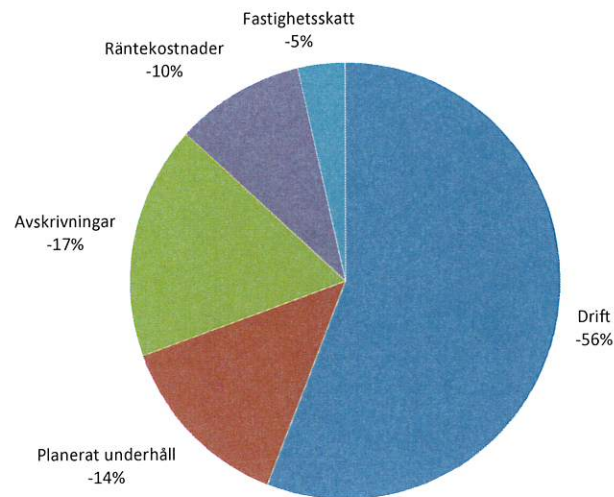
Adnin Ali

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

