



Org Nr: 769612-4143

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Org.nr: 769612-4143

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm (769612-4143) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Ängsö 1, Ängsö 2, Ängsö 3, Gåsö 1 och Ängsö 6 med tomträtt. Fastigheterna upplåts till bostadsrätter, hyreslägenheter, lokaler samt garage. Fastigheterna uppfördes åren 1993 - 1996.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår momenten fastighetsägaransvar, styrelseansvar, olycksfall, inbrott, brand, skadegörelse, vattenskada, försäkring mot ohyra samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastighetsbesiktning har utförts under året.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 233 medlemslägenheter har under året 31 överlåtits.

Två st hyreslägenheter har under året sagts upp, renoverats vid behov och sålts av föreningen som bostadsrätter genom Fastighetsbyrån, Farsta. Försäljningarna har skett på den öppna marknaden och budgivning har tillämpats vid samtliga tillfällen.

Föreningen upplåter 25 lägenheter, 2 gruppboenden, 1 äldreboende, 8 affärslokaler, 7 förråd samt 1 mobilmast med hyresrätt.

Föreningen disponerar en mötes/samlingslokal för 40 pers, en mötes/konferens/samlingslokal med tillhörande bastu för 30 pers, en bastu med relaxrum samt ett övernattningsrum.

Samlingslokalerna är fullt utrustade med husgeråd, spis, kyl, frys och diskmaskin.

Samlingslokalerna och övernattningsrummet kan hyras av medlem i Brf Ängsö.

Bastu med relaxrum kan användas kostnadsfritt.

I nedanstående tabell specificeras innehållet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Yta (kvm)</u>	<u>Kommentarer</u>
233	lägenheter (bostadsrätt)	17329	1 RoK 3 st, 2 RoK 86 st, 3 RoK 88 st, 4 RoK 46 st 5 RoK 10 st.
25	lägenheter (hyresrätt)	1999	2 RoK 12 st, 3 RoK 9 st, 4 RoK 4 st,
8	affärslokaler (hyresrätt)	540	Glavag. 7, 13 ,27 Farsta Strpl. 2, 10, 12, 14, 16
3	lokaler (hyresrätt)	410	gemensamhetslokaler grupp & äldreboende
1	gruppboende (hyresrätt)	333	bostäder Glavagatan 1-3
1	gruppboende (hyresrätt)	301	bostäder Glavagatan 23-25
1	äldreboende (hyresrätt)	905	bostäder Glavagatan 21
7	förråd (hyresrätt)	98	
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	övernattningsrum (3 bäddar)		Glavagatan 29
1	föreningskontor		Glavagatan 11

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2012-12-31. Byggnader: **213 607 000** kr. Mark: **89 453 000** kr.

Parkeringar

I parkeringshuset finns 205 garageplatser. Vid årsskiftet var 152 platser uthyrda till medlemmar / bostads / lokalhyresgäster, 14 platser till externa, 39 platser var outhyrda. På gatumark finns 19 parkeringsplatser. Vid årsskiftet var 18 platser uthyrda till medlemmar / bostads / lokalhyresgäster, En plats var outhyrd (Handikappplats). Gästparkeringsplatser finns längs Glavagatan 7 t.o.m 41. Handikappplatser finns reserverade utanför Glavagatan 15. Samtliga gästparkeringsplatser är avgiftsbelagda och administreras av Svepab AB. Intäkterna tillfaller till största delen föreningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-05-22. På stämman deltog 44 medlemmar varav 2 fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 338 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse

Pontus Plaahn	ordförande
Patrik Willhans	vice ordförande
Jonas Brunemalm	sekreterare
Lilian Falkbäck	ledamot
Sabahudin Sacirovic	ledamot
Sune Eriksson	ledamot
Lars Törnberg	ledamot
Susanna Dahlman Wallström	ledamot
Leif Gustafsson	ledamot
Sten Boström	ledamot
Madeleine Young Tulldal	ledamot utsedd av HSB Stockholm
Anders Karlsson	Suppleant
Branisa Todorovic	Suppleant
Kajsa Bergman	Suppleant

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

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

Lilian Falkbäck
Susanna Dahlman Wallström
Leif Gustafsson
Sabahudin Sacirovic
Sune Eriksson
Anders Karlsson (Avflyttad) 

Branisa Todorovic
Kajsa Bergman.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda ordinarie sammanträden samt ett konstituerande.

Revisor

Revisorer har varit Maria Tiholt och Tommy Lyxell, valda vid föreningsstämman, samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Gårdsombud

Gårdsombud har under året varit

- Västergården Hans Nygren
- Mittgården Peter Rahu
- Östergården Bertil Carlsson/Adam Rydström
- Södergården Gretel Carlsson.

Representanter i HSBs distriktsstämma, Stockholm

Föreningen var representerad vid årets distriktsstämma.

Valberedning

Till valberedning valdes Sharon Melkerud (sammankallande), Christian Guvenius och Ingela Schön och Sharon Melkerud.

Studie- och Fritidsverksamhet

Några styrelsemedlemmar och revisorer har under året deltagit i HSB:s kurser för brf förtroendevalda.

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 / Svepab AB

Städning, klottersanering / Zirkon AB.

Grovsophämtning / Ragnsells AB

Sophämtning (sopsug) / Trafikkontoret Stockholms stad

Hissar / Deve Schindler Hiss AB

Nycklar & lås / Brandbergens Lås

Kabel Tv / Com Hem

Internet / Bredbandsbolaget

Skalskydd service / Säkerhetsintegrering AB

Dessutom har föreningen avtal med följande företag:

Vatten / Stockholm vatten AB
Snöröjning tak / Monary AB
Fjärrvärme / Fortum AB
El / Fortum AB
Glasmästeri / Exclusive glas AB

Som förvaltare / förvaltningsassistent har Johan Lundin & Hans Öhman HSB Stockholm fungerat.

Administratör för hyresärenden, lägenhetsöverlåtelse, etc har under året varit HSB Stockholm Service Center.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2008	2009	2010	2011	2012
Nettoomsättning tkr	18372	18916	18574	18718	19334
Rörelseresultat tkr	5963	6952	5756	5566	6252
Resultat efter finansiella poster tk	-1500	453	628	25	668
Balansomslutning tkr	363633	362010	363586	367462	368878
Avgiftsbortfall %	1,06	1,4	0,8	0,6	0,5
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	557	597	608	636	667
Fond för yttre underhåll, tkr	0	0	400	974	1474

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Besiktning av fastigheter och mark har genomförts.

Lekplatsbesiktning har skett och lekplatserna har iordningställas enligt gällande säkerhetskrav.

Reparationer av vattenskador vilka upptäckts vid lägenhetsbesiktning har slutförts.

Två tvättstugor har renoverats.

Målning av slitna golvytor i källare har genomförts.

Aktiviteter

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

Gårdsfest avhölls i augusti på mittgården med hjälp av Ängsö seniorer.

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

Två st informationsmöten med boende har hållits under året.

Julgranar beställdes och sattes upp på alla gårdar.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade på styrelsemötet 2012-11-06 att höja årsavgifterna med 1,5 % fr.o.m 2013-01-01 samt garage och parkeringsplatser med 25 kr fr.o.m 2013-01-01.

Hyrona för hyresrätter (bostäder) höjdes med 2,5 % fr.o.m 2012-04-01.

Förhandlingar med Hyresgästföreningen inleddes under hösten och avser hyror gällande fr.o.m 2013
Hyrorerna för hyresrätter (lokaler) uppräknades enligt indexavtal. De index som används är de officiella från SCB.

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 så är många ärenden egentligen rena felanmälningar vilka ska ställas direkt till HSB felanmälan via mail eller telefon.

Förväntad framtida utveckling

Planerade arbeten och underhåll 2013 – 2014

Renovering (byte) av hissar med början på Västgården.

Renovering av garaget, lägga tak på översta planet.

Slutföra renoveringar av våra tvättstugor.

Energibesparing i gemensamma utrymmen (värme, belysning).

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:


Ansamlad förlust	-1 826 009
Årets resultat	<u>668 412</u>
	-1 157 597

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande ur Fond för yttre underhåll	-
Överföring till Fond för yttre underhåll	600 000
Balanserat resultat (Dispositionsfond)	<u>-1 757 597</u>
	-1 157 597

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

HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	19 333 669	18 718 021
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-11 002 330	-11 718 864
Planerat underhåll		-827 384	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-523 508	-795 401
Avskrivningar	Not 3	-728 008	-637 283
Summa fastighetskostnader		<u>-13 081 230</u>	<u>-13 151 548</u>
Rörelseresultat		6 252 440	5 566 473
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 4	125 663	93 309
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-5 709 691	-5 634 378
Summa finansiella poster		<u>-5 584 028</u>	<u>-5 541 069</u>
Årets resultat		668 412	25 404 

**HSB Bostadsrättsförening Angsö i Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	356 907 624	356 854 031
Inventarier	Not 7	809 325	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	126 517	0
		<u>357 843 466</u>	<u>356 854 031</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>357 843 966</u>	<u>356 854 531</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		23 436	27 091
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 201 449	6 399 993
Övriga fordringar	Not 10	31 398	29 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	657 073	487 544
		<u>5 913 356</u>	<u>6 944 218</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	5 000 000	2 500 000
Kassa och bank	Not 13	165 636	1 163 109
Summa omsättningstillgångar		<u>11 078 992</u>	<u>10 607 327</u>
Summa tillgångar		<u>368 922 958</u>	<u>367 461 858</u>

**HSB Bostadsrättsförening Angsö i Stockholm****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

210 679 763

208 753 972

Upplåtelseavgifter

7 393 728

6 074 519

Underhållsfond

1 474 257

974 257

219 547 748215 802 748*Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust

-1 826 009

-1 351 413

Årets resultat

668 412

25 404

-1 157 598-1 326 009

Summa eget kapital

218 390 150214 476 739**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

146 000 000

149 000 000

Leverantörsskulder

630 864

473 516

Övriga skulder

Not 16

111 340

48 691

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

3 790 604

3 462 913

Summa skulder

150 532 808152 985 120**Summa eget kapital och skulder****368 922 958****367 461 858****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

241 500 000

241 500 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

241 500 000

241 500 000


Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	668 412	25 404
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	728 008	637 283
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 396 420</u>	<u>662 687</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 667 683	680 129
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	547 688	-125 348
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-723 575</u>	<u>1 217 467</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-818 193	-4 260 248
Investeringar i maskiner/inventarier	-899 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 717 443</u>	<u>-4 260 248</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 000 000	-2 000 000
Inbetalda insatser	3 245 000	5 976 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>245 000</u>	<u>3 976 000</u>
Årets kassaflöde	-2 196 018	933 219
Likvida medel vid årets början	7 563 103	6 629 884
Likvida medel vid årets slut	5 367 085	7 563 103

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

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 20-30 år.

Avskrivning på maskiner

Avskrivning sker planerligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Fastigheten

Fastigheten är förvärvad via ett Aktiebolag och redovisad enligt alt 2 i RedU9. Fastigheten har därför ett redovisat anskaffningsvärdet som överstiger det skattemässiga värdet med 193 394 700 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheten innebär det att beskattning utgår även på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	299 600	296 803
Sociala kostnader	90 905	87 885
	<u>390 505</u>	<u>384 688</u>
Revisorer		
Föreningsvald	10 000	10 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	10 700	10 600
Sociala kostnader	3 362	3 331
	<u>14 062</u>	<u>13 931</u>
Totalt	414 567	408 619

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 776 013	12 323 553
Hyror	6 329 559	6 195 014
Övriga intäkter	331 625	311 808
Bruttoomsättning	<u>19 437 197</u>	<u>18 830 375</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-103 400	-112 201
Hyresförluster	-128	-153
	<u>19 333 669</u>	<u>18 718 021</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	456 131	462 811
Fastighetskötsel och lokalvård	1 895 181	1 781 307
Reparationer	1 804 153	2 555 692
El	805 310	1 076 484
Uppvärmning	2 579 909	2 558 477
Vatten	524 015	510 876
Sophämtning	360 536	425 328
Fastighetsförsäkring	96 125	116 312
Kabel-TV	161 876	179 327
Övriga avgifter	21 450	21 329
Förvaltningsarvoden	776 655	621 666
Tomträttsavgäld	1 190 675	1 052 422
Övriga driftskostnader	330 314	356 833
	<u>11 002 330</u>	<u>11 718 864</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	409 260	408 460
Om- och tillbyggnad	228 823	228 823
Inventarier	89 925	0
	<u>728 008</u>	<u>637 283</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	17 853	11 989
Ränteintäkter skattekonto	35	0
Specialinlåning	103 259	64 128
Övriga ränteintäkter	4 516	17 192
	<u>125 663</u>	<u>93 309</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	5 708 708	5 634 052
Övriga räntekostnader	983	326
	<u>5 709 691</u>	<u>5 634 378</u>

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	358 647 587	352 545 339
Årets investeringar	691 676	6 102 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>359 339 263</u>	<u>358 647 587</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 793 556	-1 156 273
Årets avskrivningar	-638 083	-637 283
Utgående avskrivningar	<u>-2 431 639</u>	<u>-1 793 556</u>
Bokfört värde	356 907 624	356 854 031
Taxeringsvärde		
Byggnader	213 607 000	213 607 000
Mark	89 453 000	89 453 000
	<u>303 060 000</u>	<u>303 060 000</u>
Not 7 Inventarier		
Årets investeringar	899 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>899 250</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-89 925	0
Utgående avskrivningar	<u>-89 925</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	809 325	0
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 842 000
Årets investeringar	126 517	-1 842 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>126 517</u>	<u>0</u>
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	31 398	23 585
Skattekonto	0	6 004
	<u>31 398</u>	<u>29 589</u>
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	551 830	418 410
Upplupna intäkter	105 243	69 134
	<u>657 073</u>	<u>487 544</u>
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	5 000 000	2 500 000
	<u>5 000 000</u>	<u>2 500 000</u>
Not 13 Kassa och bank		
Swedbank	165 636	1 163 109
	<u>165 636</u>	<u>1 163 109</u>

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm****Noter** **2012-12-31** **2011-12-31**

Not 14	Förändring av eget kapital					Årets resultat
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	
	Belopp vid årets ingång	208 753 972	6 074 519	974 257	-1 351 413	25 404
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			500 000	-474 596	-25 404
	Försäljning lägenheter	1 925 791	1 319 209	0	0	0
	Årets resultat					668 412
	Belopp vid årets slut	210 679 763	7 393 728	1 474 257	-1 826 009	668 412

Not 15	Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
		Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr. dag	
	Swedbank	2755818453	3,26%	2014-01-10	27 000 000	0
	Swedbank	2755818602	3,21%	2013-04-25	14 000 000	0
	Swedbank	2755818669	2,97%	2016-08-25	14 000 000	0
	Swedbank	2755818735	5,05%	2015-09-25	30 000 000	0
	Swedbank	2757802760	3,36%	2013-09-25	33 000 000	0
	Swedbank	2851683025	3,17%	2014-09-09	14 000 000	0
	Swedbank	2852894209	2,90%	2015-08-25	14 000 000	0
					146 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 146 000 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 135 000 000

Not 16	Övriga skulder		
		Belopp	Nästa års amortering
	Momsskuld	34 929	37 191
	Skattekonto	44 911	
	Övriga kortfristiga skulder	31 500	11 500
		111 340	48 691

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
		Belopp	Nästa års amortering
	Upplupna räntekostnader	843 372	1 002 627
	Snörenhållning	178 574	
	Löpande underhåll	284 060	
	Fjärrvärme, el, vatten och sopor	590 836	380 943
	Städning	50 000	
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 822 317	1 933 975
	Övriga upplupna kostnader	21 445	145 368
		3 790 604	3 462 913

Stockholm, den 5 Mars 2013

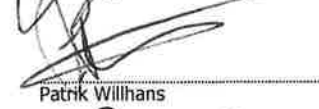

Jonas Brunemalm

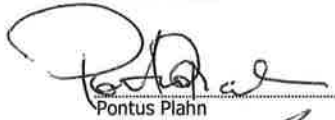

Lars Törnberg

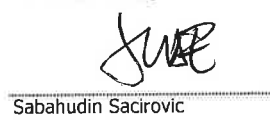

Lef Gustafsson


Lillian Falkbäck

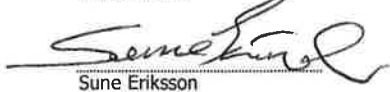

Madeline Young Tuldahl


Patrik Willhans


Pontus Plahn

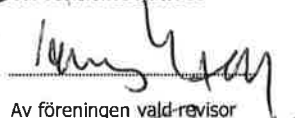

Sabahudin Sacirovic


Sten Boström

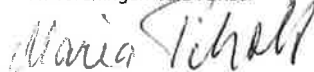

Sune Eriksson


Susanna Dahlman Wallström

Vår revisionsberättelse har 2013-04-15 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Jörgen Götehed



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättat årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

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

Stockholm den 15/4 2013


Jörgen Götehed
Av föreningen vald BoRevision AB
revisor Av HSB Riksförbund
förordnad revisor


Maria Tithelet