



Org Nr: 769612-4143

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Org.nr: 769612-4143

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S' or similar character.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm (769612-4143) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastigheter

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

Fastigheterna uppfördes åren 1993 - 1996.

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

Fastighetsbesiktning har utförts under året.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2018-12-31. Byggnader: 219 120 000 kr. Mark: 91 520 000 kr.

Parkeringar

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

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

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

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-22. På stämman deltog 55 medlemmar varav 4 med fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 360 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse

Maria Tiholt	ordförande
Sten Boström	vice ordförande
Jelena Todorovic	sekreterare
Lars Törnberg	kassör
Inger Eriksson	ledamot (avgick 30 september 2018)
Jonas Reyes	ledamot
Lotta Tornberg	ledamot
Petrus Jansson	ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2019 är följande ledamöter och suppleanter:

Sten Boström
Maria Tiholt
Lotta Tornberg

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda ordinarie sammanträden samt ett konstituerande.

Revisor

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

Valberedning

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

Förvaltning

Under året har våra fastigheter förvaltats och skötts av:

Administrativ förvaltning / HSB Stockholm
Fastighetsskötsel / HSB Stockholm.
Markskötsel och gårdar / HSB Stockholm Mark & trädgård.
Parkering / Q-park AB
Städning, klottersanering / Samhall AB. Fr o m 1 juni KEAB-Gruppen AB
Grovsophämtning / Ragnsells AB
Sophämtning / Stockholm Avfall AB
Hissar / Schindler Hiss AB
Nycklar & lås / Brandbergens Lås
Kabel TV / Com Hem
Internet / Telenor
Skalskydd / Brandbergens Lås
Glasmästeri / Farsta Glas AB
Snöröjning tak /Södertörns Plåt AB



Dessutom har föreningen avtal med följande företag:

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

Som förvaltare har Kjell Ottosson, HSB Stockholm, fungerat.
Administratör för hyresärenden, lägenhetsöverlåtelser etc har under året varit HSB Kund- och Medlemservice (KOMS).

Medlemsinformation

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 244 medlemslägenheter har under året 13 överlåtit helt eller delvis. Två hyreslägenheter har sålts under året

Föreningen upplåter 14 lägenheter, 2 gruppboenden, 1 äldreboende, 7 affärslokaler, 19 förråd samt 1 mobilmast med hyresrätt.

Föreningen disponerar en mötes-/samlingslokal för 40 pers, en mötes-/konferens-/ samlingslokal med tillhörande bastu för 30 pers, ett gym, en bastu med relaxrum samt 2 övernattningslägenheter/rum. Samlingslokalerna är fullt utrustade med husgeråd, spis, kyl, frys och diskmaskin. Samlingslokalerna och övernattningslägenheten / rummet kan hyras av medlem i Brf Ängsö. Bastu med relaxrum kan användas kostnadsfritt.

I nedanstående tabell specificeras innehållet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Yta (kvm)</u>	<u>Kommentarer</u>
244	lägenheter (bostadsrätt)	18361	1 RoK 3 st, 2 RoK 92 st, 3 RoK 94 st, 4 RoK 45 st 5 RoK 10 st.
14	lägenheter (hyresrätt)	1022	2 RoK 6 st, 3 RoK 4 st, 4 RoK 4 st,
7	affärslokaler (hyresrätt)	493	Glavag. 7, 13, 27 Farsta Strpl. 10, 12, 14, 16
1	gruppboende (hyresrätt)	333	bostäder / gemensamhetslok Glavag 1-3
1	gruppboende (hyresrätt)	301	bostäder / gemensamhetslok Glavag 23-25
1	äldreboende (hyresrätt)	705	bostäder / gemensamhetslok Glavag 21

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Yta (kvm)</u>	<u>Kommentarer</u>
19	förråd (hyresrätt)	200	
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	övernattninglägenhet		Farsta Strandplan 2
1	övernattningsrum		Glavagatan 29
1	föreningskontor		Glavagatan 31
1	gymlokal		Glavagatan 35

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	777	765	778	770	746
Totala Intäkter kr/kvm	943	948	918	926	899
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	346	354	272	239	155
Belåning, kr/kvm	5 514	5 743	5 973	6 203	6 432
Räntekänslighet	8%	9%	9%	10%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	512	495	519	476	501
Energikostnader kr/kvm	179	167	164	153	164

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	20 533	20 642	19 970	20 154	19 563
Resultat efter finansiella poster	1 752	2 748	596	-1 655	-3 575
Soliditet	66%	65%	63%	62%	61%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		20 532 527
Rörelsekostnader	-	17 616 813
Finansiella poster	-	1 163 417
Årets resultat		1 752 297
Planerat underhåll	+	1 778 672
Avskrivningar	+	4 000 854
Årets sparande		7 486 543

Årets sparande per kvm total yta **346**



Förändring av eget Kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	217 277 144	17 951 347	5 470 654	-8 836 348	2 748 423
Reservering till fond 2018			2 644 000	-2 644 000	
Reservering till fond 2017			2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-1 778 672	1 778 672	
Ianspråktagande av fond 2017			-959 423	959 423	
Upplåtelse lägenheter Balanserad i ny räkning	1 700 307	2 909 693		2 748 423	-2 748 423
Årets resultat					1 752 297
Belopp vid årets slut	218 977 451	20 861 040	7 376 559	-7 993 831	1 752 297

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

- Avtal om utbyte av hissar är tecknat
- Utbyte av trappbelysning är genomförd på Söder- och Östergården (FS 1-8 och G 35-43).
- Avtal är tecknat med ny städentreprenör.
- Aktiviteter för att förebygga kriminalitet inom vårt område har kontinuerligt genomförts.
- Kontakt har etablerats med polis, stadsdelsförvaltning m.fl. för att skapa en säkrare miljö på och runt Stieg Trenters torg samt på allmän gatumark.
- Besiktning av fastigheter och mark har genomförts.
- Lekplatsbesiktning har skett och lekplatserna har iordningställas enligt gällande säkerhetskrav.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har påbörjats.
- Gruppvaktal om bredband är tecknat med Telenor

Aktiviteter

- Aktuell information läggs ut på infotavlorna och kan även nås via föreningens hemsida.
- Ängsö seniorer har haft en flitig verksamhet under året med många olika aktiviteter.
- Två informationsmöten med boende har hållits under året.
- Ett antal PUB-aftnar har genomfördes med ca 30-talet boende vid varje tillfälle.
- En gårdsfest anordnades i augusti för boende i föreningen.
- Trädgårdsföreningen har haft aktiviteter under året på varje gård.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade på styrelsemötet 2017-10-03 att höja årsavgifterna fr.o.m. 2018-01-01 med 1%. Från samma datum garageplatser för medlemmar och parkeringsplatser utomhus med 25 kr/månad. P-tillstånd höjs med 50 kr/månad. Hyrorna för hyresrätter (bostäder) höjdes med 1 % fr o m. 2017-01-01. Förhandlingar med Hyresgästföreningen inleddes under hösten och avser hyror gällande 2018. Hyrorna för hyresrätter (lokaler) uppräknades enligt indexavtal. De index som används är de officiella från SCB. Omförhandling av dessa avtal sker regelbundet.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften för bostadsrätter med 1% fr o m 1 juli 2019.

Övrigt

Mycket tid har också gått åt till kontakter med boende vilket är naturligt i en så stor förening som Brf Ängsö. Av dessa kontakter är många ärenden som varit i form av rena felanmälningar, vilka istället ska ställas direkt till HSB Kund- och Medlemsservice (KOMS) via mail eller telefon.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Planerade arbeten och underhåll 2019 – 2020

- Utbyte av hissar på Västergården (G 1-17) beräknas ske under 2019. Tidplan för övriga gårdar är ännu inte fastställd.
- Fortsatt kontroll av fastigheternas stommar.
- Byte av trappbelysning genomförs på Väster- och Mittgården (G 1-17 och G 23-33) i början på 2019.
- Byte av termostater till element på Väster- och Mittgårdens trapphus samt tillhörande allmänutrymmen.
- Förebyggande åtgärder mot kriminella element i området.
- Förbättring av planteringar på gårdar och yttre ytor.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) slutförs på samtliga lägenheter.
- Underhållsplanen anpassas till verkligheten och ges en tydligare och enklare utformning.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-7 128 503
Årets resultat	1 752 297
Reservering till underhållsfond	-2 644 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>1 778 672</u>
Summa till stämmans förfogande	-6 241 533

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-6 241 533
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 532 527	20 641 713
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-12 931 149	-11 732 481
Övriga externa kostnader	Not 3	-330 121	-247 176
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-354 689	-428 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 000 854	-4 000 876
Summa rörelsekostnader		<u>-17 616 813</u>	<u>-16 408 911</u>
Rörelseresultat		2 915 714	4 232 802
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	51 693	39 553
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 215 110</u>	<u>-1 523 932</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 163 417</u>	<u>-1 484 379</u>
Årets resultat		1 752 297	2 748 423

**HSB Bostadsrättsförening Angsö i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	342 470 684	346 381 613
Inventarier och maskiner	Not 8	269 775	359 700
		<u>342 740 459</u>	<u>346 741 313</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>342 740 959</u>	<u>346 741 813</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		182 232	61 787
Övriga fordringar	Not 10	10 541 592	6 947 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	991 652	871 775
		<u>11 715 477</u>	<u>7 880 979</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	10 000 000	9 000 000
Kassa och bank	Not 13	1 563 705	23 705
Summa omsättningstillgångar		<u>23 279 182</u>	<u>16 904 684</u>
Summa tillgångar		<u>366 020 141</u>	<u>363 646 497</u>

**HSB Bostadsrättsförening Angsö i Stockholm**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	239 838 491	235 228 491
Yttre underhållsfond	<u>7 376 559</u>	<u>5 470 654</u>
	247 215 050	240 699 145
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 993 831	-8 836 348
Årets resultat	<u>1 752 297</u>	<u>2 748 423</u>
	-6 241 533	-6 087 926
Summa eget kapital	<u>240 973 516</u>	<u>234 611 219</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>120 000 000</u>	<u>125 000 000</u>
	120 000 000	125 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	1 348 979	790 245
Skatteskulder	36 622	30 946
Övriga skulder	Not 15 41 860	193 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>3 619 164</u>	<u>3 020 401</u>
	5 046 624	4 035 278
Summa skulder	<u>125 046 624</u>	<u>129 035 278</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>366 020 141</u>	<u>363 646 497</u>

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

	2018-01-01	2017-01-01
Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 752 297	2 748 423
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 000 854	4 000 876
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 753 151</u>	<u>6 749 299</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-297 656	188 032
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 011 346	563 174
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 466 841</u>	<u>7 500 504</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-5 000 000	-5 000 000
Inbetalda insatser	4 610 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-390 000</u>	<u>-5 000 000</u>
Årets kassaflöde	6 076 841	2 500 504
Likvida medel vid årets början	15 900 147	13 399 643
Likvida medel vid årets slut	21 976 988	15 900 147

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



HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,99 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3,5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 264 740	14 043 517
Hyror	5 986 085	6 027 098
Bredband	95 250	0
Övriga intäkter	364 189	756 949
Bruttoomsättning	<u>20 710 264</u>	<u>20 827 564</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-177 739	-185 740
Hyresförluster	2	-111
	20 532 527	20 641 713
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	1 878 662	1 913 728
Reparationer	1 868 658	1 736 650
El	760 904	657 470
Uppvärmning	2 527 604	2 420 524
Vatten	614 467	550 253
Sophämtning	445 012	382 801
Fastighetsförsäkring	162 506	160 158
Kabel-TV och bredband	113 903	190 021
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	607 346	601 670
Förvaltningsarvoden	716 466	675 948
Tomträttsavgäld	1 397 600	1 397 350
Övriga driftkostnader	59 349	86 484
Planerat underhåll	1 778 672	959 423
	12 931 149	11 732 481
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	1 898	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	73 570	46 917
Administrationskostnader	108 182	153 487
Extern revision	20 625	18 142
Konsultkostnader	90 000	-5 000
Medlemsavgifter	35 845	33 630
	330 121	247 176
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	242 500	313 602
Revisionsarvode	11 425	5 600
Övriga arvoden	17 424	13 190
Sociala avgifter	83 340	95 987
	354 689	428 379
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 203	2 816
Ränteintäkter skattekonto	0	21
Ränteintäkter HSB bunden placering	47 288	34 136
Övriga ränteintäkter	1 202	2 580
	51 693	39 553
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 211 983	1 523 089
Övriga räntekostnader	3 127	843
	1 215 110	1 523 932

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	365 273 669	365 273 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	365 273 669	365 273 669
Ingående avskrivningar	-18 892 056	-14 981 105
Årets avskrivningar	-3 910 929	-3 910 951
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 802 985	-18 892 056
Utgående redovisat värde	342 470 684	346 381 613
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	199 000 000	199 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	20 120 000	20 120 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	85 400 000	85 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 120 000	6 120 000
Summa taxeringsvärde	310 640 000	310 640 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	899 250	899 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	899 250	899 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-539 550	-449 625
Årets avskrivningar	-89 925	-89 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-629 475	-539 550
Bokfört värde	269 775	359 700
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	68 509	70 975
Avräkningskonto HSB Stockholm	10 413 283	6 876 442
Schindler	59 800	0
	10 541 592	6 947 417

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	984 989	865 275
Upplupna intäkter	6 663	6 500
	<u>991 652</u>	<u>871 775</u>

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

Not 12 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	10 000 000	9 000 000
	<u>10 000 000</u>	<u>9 000 000</u>

Not 13 Kassa och bank

Swedbank	1 563 705	23 705
	<u>1 563 705</u>	<u>23 705</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2755818453	1,16%	2020-08-25	20 000 000	0
Swedbank	2755818602	1,02%		10 000 000	0
Swedbank	2755818669	0,44%	2019-04-06	12 000 000	0
Swedbank	2755818735	1,04%		25 000 000	0
Swedbank	2757802760	0,85%	2019-02-24	15 000 000	0
Swedbank	2851683025	1,02%	2019-06-19	12 000 000	0
Swedbank	2852894209	0,53%		13 000 000	0
Swedbank	2853996383	1,38%		13 000 000	0
				<u>120 000 000</u>	<u>0</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 120 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 102 000 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 241 500 000 241 500 000

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	20 000	20 000
Momsskuld	21 860	63 817
Källskatt	0	108 870
Övriga kortfristiga skulder	0	1 000
	<u>41 860</u>	<u>193 687</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	2 077 604	2 063 446
Övriga upplupna kostnader	1 761 537	956 955
	<u>3 839 141</u>	<u>3 020 401</u>

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 769612-4143

HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 2 april 2019


Inger Eriksson


Jelena Todorovic


Jonas Reyes


Lars Törnberg


Liselotte Tornberg


Maria Tiholt


Petrus Jansson


Sten Boström

Vår revisionsberättelse har 20190424 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jan Karpe

Av föreningen vald revisor


Joakim Mattsson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängsö i Stockholm, org.nr. 716412-4143

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängsö i Stockholm för räkenskapsår 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill jvi 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisom 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. Risker 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 Ångsö i Stockholm för räkenskapsår 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 24 / 4 2019

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Jan Karpe

Av föreningen vald revisor