



Org Nr: 769612-4143

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Org.nr: 769612-4143

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	20 641 713	19 970 388
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-11 689 152	-12 607 759
Övriga externa kostnader	Not 3	-247 176	-393 331
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-428 379	-414 724
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 000 876	-4 000 876
Summa rörelsekostnader		<u>-16 365 582</u>	<u>-17 416 689</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 276 131</b>	<b>2 553 699</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	39 553	38 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 523 932</u>	<u>-1 995 411</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 484 379</u>	<u>-1 957 302</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 791 752</b>	<b>596 397</b>

**HSB Bostadsrättsförening Angsö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	346 381 613	350 292 564
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>359 700</u>	<u>449 625</u>
		346 741 313	350 742 189
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>346 741 813</u>	<u>350 742 689</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		61 787	158 631
Övriga fordringar	Not 10	6 947 417	5 083 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>819 975</u>	<u>962 984</u>
		7 829 179	6 205 051
Kortfristiga placeringar	Not 12	9 000 000	6 000 000
Kassa och bank	Not 13	23 705	2 387 161
Summa omsättningstillgångar		<u>16 852 884</u>	<u>14 592 212</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>363 594 697</u></b>	<b><u>365 334 901</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Angsö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		235 228 491	235 228 491
Yttre underhållsfond		5 470 654	4 874 257
		<u>240 699 145</u>	<u>240 102 748</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 836 348	-8 836 348
Årets resultat		2 791 752	596 397
		<u>-6 044 597</u>	<u>-8 239 951</u>
Summa eget kapital		<u>234 654 548</u>	<u>231 862 797</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>125 000 000</u>	<u>130 000 000</u>
		125 000 000	130 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		790 245	1 131 381
Skatteskulder		30 946	18 820
Övriga skulder	Not 16	193 687	66 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>2 925 272</u>	<u>2 255 542</u>
		3 940 149	3 472 104
Summa skulder		<u>128 940 149</u>	<u>133 472 104</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>363 594 697</u></b>	<b><u>365 334 901</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 791 752	596 397
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 000 876	4 000 876
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 792 628</u>	<u>4 597 273</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	239 832	-704 710
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>468 045</u>	<u>378 722</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 500 504</u>	<u>4 271 284</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-5 000 000	-5 000 000
Inbetalda insatser	<u>0</u>	<u>4 730 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-5 000 000</u>	<u>-270 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 500 504</b>	<b>4 001 284</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>13 399 643</b>	<b>9 398 359</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 900 147</b>	<b>13 399 643</b>

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.

#### 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 1 % 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 5,5 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 3,5 % 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 stämman.

#### 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 1 315 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**

<b>Noter</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	14 043 517	14 275 870
Hyror	6 027 098	5 717 896
Övriga intäkter	756 949	189 945
Bruttoomsättning	<u>20 827 564</u>	<u>20 183 711</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-185 740	-213 248
Hyresförluster	-111	-75
	<b>20 641 713</b>	<b>19 970 388</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 873 449	2 078 567
Reparationer	1 733 600	2 249 784
El	657 470	649 422
Uppvärmning	2 420 524	2 406 549
Vatten	550 253	509 415
Sophämtning	382 801	380 942
Fastighetsförsäkring	160 158	114 874
Kabel-TV och bredband	190 021	201 494
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	601 670	589 544
Förvaltningsarvoden	675 948	639 770
Tomträttsavgäld	1 397 350	1 397 850
Övriga driftkostnader	86 484	77 576
Planerat underhåll	959 423	1 311 973
	<b>11 689 152</b>	<b>12 607 759</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	46 917	120 957
Administrationskostnader	153 487	157 440
Extern revision	18 142	17 656
Konsultkostnader	-5 000	67 978
Medlemsavgifter	33 630	29 300
	<b>247 176</b>	<b>393 331</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	313 602	310 000
Revisionsarvode	5 600	0
Övriga arvoden	13 190	13 100
Sociala avgifter	95 987	91 624
	<b>428 379</b>	<b>414 724</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 816	2 545
Ränteintäkter skattekonto	21	-87
Ränteintäkter HSB bunden placering	34 136	26 786
Övriga ränteintäkter	2 580	8 865
	<b>39 553</b>	<b>38 109</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 523 089	1 994 496
Övriga räntekostnader	843	915
	<b>1 523 932</b>	<b>1 995 411</b>

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	365 273 669	365 273 669
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>365 273 669</b>	<b>365 273 669</b>
Ingående avskrivningar	-14 981 105	-11 070 154
Årets avskrivningar	-3 910 951	-3 910 951
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 892 056</b>	<b>-14 981 105</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>346 381 613</b>	<b>350 292 564</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>310 640 000</b>	<b>310 640 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	899 250	899 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>899 250</b>	<b>899 250</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-449 625	-359 700
Årets avskrivningar	-89 925	-89 925
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-539 550</b>	<b>-449 625</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>359 700</b>	<b>449 625</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	70 975	70 954
Avräkningskonto HSB Stockholm	6 876 442	5 012 482
	<b>6 947 417</b>	<b>5 083 436</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	813 475	933 370
Upplupna intäkter	6 500	29 614
	<b>819 975</b>	<b>962 984</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>			
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	9 000 000	6 000 000			
	<b>9 000 000</b>	<b>6 000 000</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Swedbank	23 705	2 387 161			
	<b>23 705</b>	<b>2 387 161</b>			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	217 277 144	17 951 347	4 874 257	-8 836 348	596 397
Resultatdisposition			596 397	0	-596 397
Årets resultat					2 791 752
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>217 277 144</b>	<b>17 951 347</b>	<b>5 470 654</b>	<b>-8 836 348</b>	<b>2 791 752</b>
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2755818453	1,16%	2020-08-25	20 000 000	0
Swedbank	2755818602	1,02%	2020-02-25	10 000 000	0
Swedbank	2755818669	0,51%	2018-03-03	14 000 000	0
Swedbank	2755818735	1,02%	2018-09-25	27 000 000	0
Swedbank	2757802760	0,85%	2019-02-25	15 000 000	0
Swedbank	2851683025	1,02%	2019-06-19	12 000 000	0
Swedbank	2852894209	0,91%	2018-08-24	14 000 000	0
Swedbank	2853996383	1,38%	2021-08-25	13 000 000	0
				<b>125 000 000</b>	<b>0</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					125 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					90 000 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				241 500 000	241 500 000
<b>Not 16 Övriga skulder</b>					
Depositioner				20 000	20 000
Momsskuld				63 817	46 361
Källskatt				108 870	0
Övriga kortfristiga skulder				1 000	0
				<b>193 687</b>	<b>66 361</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				2 063 446	1 424 578
Övriga upplupna kostnader				861 826	830 964
				<b>2 925 272</b>	<b>2 255 542</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

**Noter**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

Stockholm, den .....

.....  
Christoffer Haagen

.....  
Inger Eriksson

.....  
Jelena Todorovic

.....  
Lars Törnberg

.....  
Liselotte Törnberg

.....  
Maria Tiholt

.....  
Petrus Jansson

.....  
Woldeghebriel Tesfay

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor