

Årsredovisning för

HSB Brf Ängstorp i Sollentuna

716417-4844

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Ängstorp i Sollentuna, 716417-4844, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar fastigheterna Träbiten 14 och Träflisan 15 i Sollentuna kommun med äganderätt. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1982 - 1983.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 27 824 m². Taxeringsvärdet är 213 676 tkr, varav byggnadsvärdet är 128 040 tkr och markvärdet 85 636 tkr.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	114	12662
Fördelning per fastighet		
- Träbiten 14	80	8875
- Träflisan 15	34	3787
Lokaler (ink förråd)	33	276
Garage	115	-
Bilplatser	32	-
	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 Värmland - Energioptimering

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

Föreningen har återigen fått förnyelse på förvaltersidan då Carl Franzén slutade sin anställning hos HSB under sommaren. Under ett par månader över sommaren och en bit in på hösten ansvarade interimförvaltaren Bo Lundqvist för förvaltningen innan han lämnade över till vår nu permanenta förvaltare Daniel Hjern i september.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Peter Wallman

Nilton Vargas Yong

Helena Karlsson

Daniel Jönsson

Pernilla Norell

Håkan Silén

Pia Hinterschuster

Gilles Gaume

Carl Franzén

Bo Lundqvist

Daniel Hjern

Ordförande

Vice ordförande/Lån och avtal

Sekreterare

Fastighetsansvarig

Miljö

Ekonomi

Information

Uthyrningsansvarig

HSB-Ledamot t.o.m 14/6

HSB-Ledamot mellan 17/6 och 24/9

HSB-ledamot fr.o.m 24/9

Styrelsesuppleanter

Magid Hamidi-Nowin

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Peter Wallman, Nilton Vargas Yong, Helena Karlsson, Pia Hinterschuster, Håkan Silén och Gilles Gaume, samt Magid Hamidi-Nowin som suppleant.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Wallman, Nilton Vargas Yong, Håkan Silén och Daniel Jönsson, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 168 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Lazaros Tsantaridis med Mats Premfors som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Nanna Bäckström, Monika Nestler och Mimi Wretman med Nanna Bäckström som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Peter Wallman

Nilton Vargas Yong

Ordinarie

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7 548	7 431	7 079	6 856	6 586
Årets resultat, tkr	1 020	1 306	1 441	387	-1 692
Fond för yttre underhåll, tkr	3 304	3 563	2 355	1 589	3 529
Belåning, kr/kvm totalyta	2 549	2 761	2 855	2 696	2 790
Räntekänslighet*	4,8	5	5,7	5,5	5,7
Soliditet, %	27	24	21	20	19
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	542	529	504	491	492
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	237	252	205	206	211

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 557 800	3 563 273	3 140 396	1 305 545
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-259 375	1 564 920	-1 305 545
Årets resultat				1 019 738
	3 557 800	3 303 898	4 705 316	1 019 738

Styrelsens kommentarer

Årets resultat visar på ett överskott med 1 019 tkr. Jämfört med föregående år en försämring med ca 300 tkr. Den största orsaken till resultatskillnaden från föregående år avser en ökning av driftkostnaderna i jämförelse mot 2018.

Föreningens ekonomi är stabil och vi kan med fog anta en fortsatt stabil utveckling.

Händelser under året

Föreningsstämma

På den ordinarie stämman 28:e maj så deltog 39 röstberättigade medlemmar, 6 medlemmar utan rösträtt och 2 icke medlemmar varav en var HSB:s ekonom. Totalt 47 personer närvarade.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 10 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Sedvanlig fastighetsbesiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren inför arbetet med underhållsplanen och budgeten för 2020.

Överlåtelse

Av föreningens 114 bostadslägenheter har fyra (4) överlåtits under året. Föregående år var det sex (6) överlåtelse. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Ingen lägenhet är uthyrd i andra hand.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under verksamhetsåret har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

År	Åtgärd
2019	Besiktning av alla lekplatser (detta görs varje år enligt lagkrav)
2019	Beskärning av träd, buskar och häckar
2019	Justerat belysningsfundament och byggt skyddsräcken på två ställen
2019	Stamspolning i alla lägenheter och gemensamma utrymmen
2019	Renovering av lekutrustning samt sandbyte på lekplatsen vid torpet
2019	Inköp av ny mangel i ena tvättstugan

De två äldre tvättmaskinerna i ena tvättstugan är enligt senaste besiktningen fortfarande i gott skick så byte av dessa har skjutits upp.

Aktiviteter

Ett av föreningens viktigaste projekt är Fuktprojektet. Det syftar till att förebygga vattenskador genom att se till så icke godkända golvvärmar och orginaltättskikt byts ut i badrum och duschrum. Under 2019 så har ytterligare 5 badrum renoverats vilket gör att vi närmar oss 60% av alla badrum.

För att minska risken för framtida vattenskador eller dåligt genomförda renoveringar så har styrelsen jobbat med att dokumentera och förtydliga vilka krav som ställs på den som renoverar eller bygger om våtrum och/eller lägenhet. Under hösten så publicerades därför en första version av ett Våtrumsdokument där regler och andra tips finns. Bland annat så måste man komma ihåg att alltid anmäla till styrelsen före man påbörjar en renovering av våtrum. Där finns också kraven som föreningen ställer på dokumentation och intyg för att man efter renovering ska få bidraget från Fuktprojektet utbetalt.

Vi har under året även färdigställt en hel del rester från tidigare års projekt. Bland annat har vi gjort åtgärder i ett tiotal lägenheter där brister identifierades i samband med OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Vi har även genomfört åtgärder i nästan lika många lägenheter efter radonmätningarna förra året. Det finns numera tre radonsugar installerade i föreningen i de lägenheter där de högsta värdena uppmättes. Förutom det så har det tätats kring avloppsrör och liknande ställen i ett antal lägenheter och vid årets slut så pågick det nya kontrollmätningar i alla lägenheter för att utvärdera effekten.

En lite tråkigare trend är att felanmälningarna kring våra nya köksfläktar ökade rejält på slutet av året. Det fanns lite tecken på ett ökat antal gnislande remmar och motorbyten redan förra vintern men i år var det lite värre i samband med de första minusgraderna kom i november. På grund av anstormningen av felanmälningar så har en del åtgärder dragit ut lite på tiden men vår servicepartner har försökt ta hand om alla så fort som möjligt och alla åtgärder har fallit in under fläktarnas garanti.

För att underlätta för laddning av framtida elbilar i föreningen så genomförde vi på våren en uppgradering av elen till alla radgarage på Turevägen. Enligt våra beräkningar så kan det nu utan problem laddas ca 3 elbilar parallellt i varje radgaragelänga. Om ännu fler laddas samtidigt så kommer kapaciteten till varje bil istället sänkas, detta justeras i moderna laddare via trådlös kommunikation. Vid radgaragen och i parkeringshuset på Tellusvägen fanns det redan kapacitet för ca 6 elbilsaddare så där behövdes inga åtgärder sättas in.

Andra nämnvärda händelser under året är alla bra förslag från er medlemmar:

- Köpt in en hjärtstartare till Torpet
- Bytt ut ett sopkärl för brännbara sopor mot ett extra för plast i alla soprum
- Asfalterat permanenta farthinder så vi minskar hastigheterna på området året runt
- Nystart av grannsamverkan
- Bytt ut alla adressskyltar i området
- Genomfört ett andra tillfälle med utbildning i hjärt-/lungräddning (HLR)
- Renoverat trottoaren på rampen vid parkeringshuset

Vi har tryckt en ny utgåva av boendehandboken och delat ut till alla lägenheter. Även här har vi fått in många bra förslag från er medlemmar.

Nyttjandet av föreningslokalen Torpet har ökat under året, både vad gäller gästrum och festlokal. Festlokalen har varit uthyrd 24 tillfällen (23 tillfällen 2018) och gästrummet har använts 88 nätter (73 nätter 2018). Möjligheten att betala med Swish är fortfarande väldigt populär och står för merparten av betalningarna.

5 nummer av Ängstorpsbladet har utkommit under året i januari, mars, juni, oktober och december.

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.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen har utarbetat en positiv budget för 2020.

Planerade underhåll och investeringar

Under 2020 så är det framförallt planerat för en renovering av föreningslokalen Torpet. Det innefattar alla ytskikt så som golv, väggar och tak i samlingslokalen, gästrummet och relaxavdelningen vid bastun. Vi kommer även byta ut alla vitvaror i kök och gästrum samt se över ljudanläggningen. Tvättstugorna, toaletterna och duschrum/bastu kommer vi däremot inte renovera i dagsläget.

Vi kommer även byta ytterdörr, balkongdörr samt alla fönster i Torpet då vi fick nedslag på dessa vid fönsterbesiktningen för något år sedan. Det finns nya säkerhetskrav på fönster och glas som vi inte uppfyller idag.

Förutom renoveringen av Torpet så är följande underhållsåtgärder planerade:

- Filterbyte i alla köksfläktar (utdelning av filter på Ängstorpsdagar)
- Målning av trästaket bakom Tellusvägen 110-116



Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	4 705 316
Årets resultat	1 019 737
	5 725 053

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	5 725 053
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	994 084
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-452 750
Balanserat resultat efter disposition	6 266 387

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 303 898
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-541 334
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	2 762 564

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Avsättning till underhållsfond

Många förknippar ordet fond med en stor summa pengar varifrån ekonomiska medel kan hämtas för diverse ändamål. **Underhållsfonden är inte ett konto med sparade pengar.**

Det som kallas avsättning till underhållsfond är en **bokföringsteknisk transaktion**. Genom att reservera medel till den yttre fonden förs kapitalet från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid uttag ur fonden gäller det omvända, kapitalet förs från bundet till fritt eget i balansräkningen. Storleken på avsättning till fonden baseras på underhållsplanens årliga snittkostnad för underhåll.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 547 651	7 430 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 738 182	-3 429 756
Planerat underhåll	4	-994 084	-829 975
Fastighetsskatt		-218 149	-216 828
Avskrivningar	5	-1 056 279	-1 060 677
		<u>-6 006 694</u>	<u>-5 537 236</u>
Rörelseresultat		1 540 957	1 893 713
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 276	4 934
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-524 495	-593 102
		<u>-521 219</u>	<u>-588 168</u>
Årets resultat		1 019 738	1 305 545

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	37 119 491	38 175 770
Mark		6 520 000	6 520 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	390 213	112 750
		<u>44 029 704</u>	<u>44 808 520</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 029 704</u>	<u>44 808 520</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-	1 040
Avräkningskonto HSB		3 085 748	2 991 853
Övriga fordringar	10	2 146	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	203 479	175 255
		<u>3 291 373</u>	<u>3 168 247</u>
Kassa och bank	12	8 548	29 316
Summa omsättningstillgångar		<u>3 299 921</u>	<u>3 197 563</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>47 329 625</u>	<u>48 006 083</u>

90.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 557 800	3 557 800
Fond för yttre underhåll		3 303 898	3 563 273
		<u>6 861 698</u>	<u>7 121 073</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		4 705 316	3 140 396
Årets resultat		1 019 738	1 305 545
		<u>5 725 054</u>	<u>4 445 941</u>
Summa eget kapital		<u>12 586 752</u>	<u>11 567 014</u>
Lång- och kortfristiga skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	31 790 886	33 778 354
		<u>31 790 886</u>	<u>33 778 354</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 187 468	1 187 468
Leverantörsskulder		596 599	218 261
Skatteskulder		16 401	23 032
Övriga kortfristiga skulder	15	162 458	232 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	989 061	999 438
		<u>2 951 987</u>	<u>2 660 715</u>
Summa lång- och kortfristiga skulder		<u>34 742 873</u>	<u>36 439 069</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>47 329 625</u>	<u>48 006 083</u>

90.

Noter

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
Stomme	Komponentavskrivning	1,18	2102
Stammar	Komponentavskrivning	6,67	2032
EL	Komponentavskrivning	20,00	2022
Fasad	Komponentavskrivning	6,67	2032
Fönster	Komponentavskrivning	6,67	2032
Yttertak	Komponentavskrivning	20,00	2052
Ventilation	Komponentavskrivning	4,00	2042
Inre Underhåll	Komponentavskrivning	1,18	2102
Styr och Övervak	Komponentavskrivning	10,00	2027
Rest	Komponentavskrivning	6,67	2032

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 8 797 tkr till omförhandling under 2020. 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 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 31 277 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har haft 1 anställd under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	142 200	134 400
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	3 300	-
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Övriga arvoden och ersättningar	3 498	4 999
Utbildning och konferenser	4 875	-
Löner till anställda	44 000	47 500
Social kostnader	52 427	59 000
	253 800	249 399

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	6 859 776	6 702 433
Hysesintäkter lokaler	68 988	66 554
Hysesintäkter garage och p-platser	580 330	593 239
Försäkringsersättning	23 970	36 147
Övriga intäkter	14 587	32 576
	7 547 651	7 430 949

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	265 416	239 552
Markskötsel	60 120	33 575
Löpande underhåll	551 497	353 633
El	138 319	156 512
Uppvärmning	866 177	923 453
Vatten	326 033	299 181
Sophämtning	264 793	206 323
Fastighetsförsäkring	164 895	139 600
Förvaltningskostnader	419 776	396 453
Extern revision	10 713	9 825
Personalkostnader	257 800	249 399
Kabel-TV	41 460	41 423
Vinterskötsel	175 355	169 462
HSB Värmland	76 875	56 114
Övrig drift	118 953	155 251
	3 738 182	3 429 756

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	91 624
Utfört underhåll installationer	236 770	75 001
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	526 000
Utfört underhåll mark	592 108	137 350
Utfört underhåll övrigt	81 750	-
Utfört underhåll övrigt - Montering fallskydd brunnar	83 456	-
	994 084	829 975

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 056 279	1 060 677
	1 056 279	1 060 677

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	7	97
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 203	2 863
Övriga ränteintäkter	66	1 974
	3 276	4 934

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	521 073	589 846
Övriga räntekostnader	3 422	3 256
	524 495	593 102

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	60 339 161	56 689 357
-Årets anskaffningar		3 649 804
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	60 339 161	60 339 161

<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-22 163 391	-21 102 714
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 056 279	-1 060 677
	-23 219 670	-22 163 391

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	37 119 491	38 175 770
--	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	125 000 000	107 000 000
Byggnader - lokaler	3 040 000	2 381 000
	128 040 000	109 381 000

Mark - bostäder	82 000 000	56 000 000
Mark - lokaler	3 636 000	2 988 000
	85 636 000	58 988 000

Summa taxeringsvärde	213 676 000	168 369 000
-----------------------------	--------------------	--------------------

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	112 750	112 750
Årets anskaffningar Projekt Garageförstärkning	277 463	-
Redovisat värde vid årets slut	390 213	112 750

90.

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 146	99
	2 146	99

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	34 309	10 361
Fastighetsförsäkring	169 170	164 895
	203 479	175 256

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	-	26 726
SEB	8 548	2 590
	8 548	29 316

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
SEB	25016653	0,61	2021-12-28	2 708 210	3 740 478
SEB	25016793	1,47	2021-10-28	4 698 125	4 948 125
SEB	25137531	0,61	2021-12-28	2 794 610	3 044 610
SEB	34482276	1,81	2020-01-28	5 597 006	5 885 006
SEB	34482322	1,06	2024-12-28	6 749 007	6 749 007
SEB	36117605	1,38	2021-03-28	7 231 396	7 398 596
SEB	40701109	1,46	2020-02-28	3 200 000	3 200 000
				32 978 354	34 965 822

Nästa års beräknade amortering	-1 187 468	-1 187 468
--------------------------------	------------	------------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	31 790 886	33 778 354
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	27 841 014	29 028 482
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	56 406 000	56 406 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	56 406 000	56 406 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 187 468	1 187 468
	1 187 468	1 187 468

30.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	-	5 550
Arbetsgivaravgift	-	5 841
Inre fond	161 748	219 650
Övriga kortfristiga skulder	710	1 475
	162 458	232 516

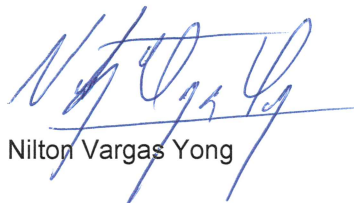
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	104 899	95 127
Förutbetalda hyror och avgifter	602 668	593 125
Upplupna räntekostnader	1 889	4 046
Upplupen el	15 281	17 448
Upplupen vatten	51 313	50 066
Upplupen värme	125 535	134 466
Upplupen sophämtning	15 463	17 612
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 014	87 549
	989 062	999 439

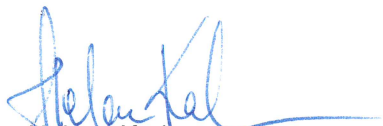
Sollentuna 2020-03-19



Peter Wallman



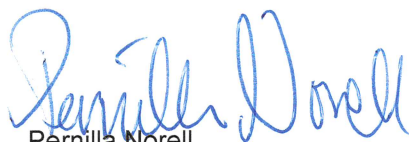
Nilton Vargas Yong



Helena Karlsson



Daniel Jönsson



Pernilla Norell



Håkan Silén



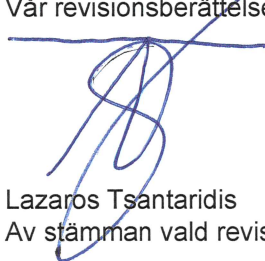
Pia Hinterschuster

Gilles Gaume

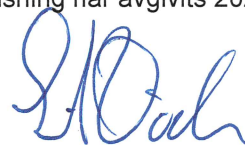


Daniel Hjern

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-23



Lazaros Tsantaridis
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
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 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter

kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningssåtgärder 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 granskningssåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2019 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 fortlopande 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.

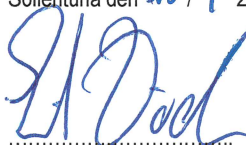
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

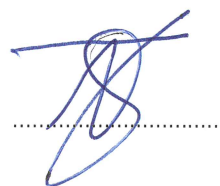
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor 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.

Sollentuna den 23 / 4 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor
Lazaros Tsantaridis