

---

Årsredovisning för  
**HSB Brf Ängstorp**  
716417-4844

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Ängstorp, 716417-4844, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## 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 m<sup>2</sup>. 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          |
| <b>Fördelning per fastighet</b> |              |                |
| - 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
- Anticimex - Skadedjursbekämpning
- ComHem - Tv
- Bahnhof - Bredband (sedan november 2020)

Förutom detta har föreningen har serviceavtal med Assa för garageporten på parkeringshuset och med Söderkyl för tvättstugorna.

Föreningen har återigen fått en ny förvaltare då Daniel Hjern avslutade sin anställning den 23:e november. Sedan dess är det Lena Borg som är föreningens förvaltare och Alexandru Tudor har klivit in som HSB-ledamot i styrelsen.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Peter Wallman

Nilton Vargas Yong

Helena Karlsson

Daniel Jönsson

Pernilla Norell

Håkan Silén

Pia Hinterschuster

Anders Tegle

Daniel Hjern

Lena Borg

Alexandru Tudor

Ordförande

Vice ordförande/Lån och avtal

Sekreterare

Fastighetsansvarig

Miljö

Ekonomi

Information

Uthyrningsansvarig

Förvaltare och HSB-Ledamot t.o.m 24/11

Förvaltare från 24/11

HSB-ledamot fr.o.m 24/11

Styrelsesuppleanter

Magid Hamidi-Nowin

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Daniel Jönsson, Pernilla Norell, Helena Karlsson, Pia Hinterschuster och Håkan Silén , 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 170 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.

### 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

|                                                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|----------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                                           | 7 525 | 7 548 | 7 431 | 7 079 | 6 856 |
| Årets resultat, tkr                                            | 668   | 1 020 | 1 306 | 1 441 | 387   |
| Fond för yttre underhåll, tkr                                  | 2 763 | 3 304 | 3 563 | 2 355 | 1 589 |
| Belåning, kr/kvm totalyta                                      | 2 457 | 2 549 | 2 761 | 2 855 | 2 696 |
| Räntekänslighet*                                               | 4,6   | 5     | 5,2   | 5,7   | 5,5   |
| Soliditet, %                                                   | 29    | 27    | 24    | 21    | 20    |
| Årsavgifter bostäder, kr/kvm                                   | 542   | 542   | 529   | 504   | 491   |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta** | 194   | 237   | 252   | 205   | 206   |

\*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        | 3 303 898                       | 4 705 316                  | 1 019 738             |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut |                  | -541 334                        | 1 561 071                  | -1 019 738            |
| Årets resultat               |                  |                                 |                            | 668 494               |
|                              | <b>3 557 800</b> | <b>2 762 564</b>                | <b>6 266 387</b>           | <b>668 494</b>        |

### Händelser under året

#### Föreningsstämma

Den ordinarie stämman hölls den 26:e maj via poströstning p.g.a. pandemin. Totalt deltog det 22 röstberättigade medlemmar, 2 medlemmar utan rösträtt och 1 icke medlemmar, HSB:s ekonom. Totalt 25 personer närvarade.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Årlig besiktning

Sedvanlig fastighetsbesiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren inför arbetet med underhållsplanen och budgeten för 2021.

#### Överlåtelse

Av föreningens 114 bostadslägenheter har fyra (4) överlåtits under året, samma antal som föregående år. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet är i dagsläget 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:

- Besiktning av alla lekplatser (varje år enligt lagkrav).
- Brandskyddsbesiktning (varje år)
- Besiktning av skyddsrum (var 10:e år)
- Beskrining av träd, buskar och häckar.
- Byte av ventilationsgaller till lägenheternas tilluft.
- Byte av fönster i Torpet.
- Återstående åtgärder på garage och lås (tidigare projekt).

I samband med fönsterbytet i Torpet så var även en stor renovering planerad att genomföras av alla ytskikt i Torpet, inkl. kök och gästrum. På grund av förseningar i upphandlingsprocessen samt fönstertillverkningen så kommer renoveringen starta i januari 2021.

## Aktiviteter

2020 blev verkligen ett digitaliseringsår för många av oss. Den 1:a januari så övergick föreningens TV-utbud hos ComHem till digitala sändningar, under sommaren så aktiverades HSB:s nya digitala köhanterings tjänst för våra förråd och parkeringsplatser och efter en hel del förseningar så genomfördes en gruppanslutning av föreningen till Bahnhofs bredband.

Föreningen har även påbörjat ett införande av ett nytt styrsystem för fjärrvärmens istället för att styras på utetemperaturen kommer använda sig av temperaturgivare i lägenheterna. På så sätt så kommer vi kunna hålla en jämnare temperatur i lägenheterna och kunna hålla nere temperaturen på fjärrvärmens vilket kommer minska uppvärmningskostnaderna. Själva styrsystemet är redan inkopplat men p.g.a. Coronapandemin så får vi vänta på installationerna av temperaturgivarna i lägenheterna.

Det nu fleråriga samarbetet med Anticimex har börjat visa goda resultat. Det är mycket färre råttor och möss som syns i området än tidigare vilket är glädjande. Vi har under året fortsatt göra en del insatser för att täppa till hålrum och sprickor under fastigheter samt försvåra åtkomst till vatten.

Andra mindre händelser under året är att vi asfalterat små ramper till trädgårdsförråden och bytt papperskorgarna i området till fågelsäkra varianter med lock. Vi har också tagit fram en elbilspolicy som går att hitta på föreningens hemsida.

Som så mycket annat så har nyttjandet av föreningslokalen och gästrummet påverkats av Coronapandemin. Festlokalen har bara varit uthyrd 10 tillfällen (24 tillfällen 2019) och gästrummet har använts 30 nätter (88 nätter 2019).

5 nummer av Ängstorpsbladet har utkommit under året i januari, mars, juni, september och november.

Styrelsens e-postadress [angstorpbrf@gmail.com](mailto:angstorpbrf@gmail.com) <<mailto: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 budget i balans för 2021.

### Planerade underhåll och investeringar

Under 2021 så kommer vi först och främst behöva färdigställa renoveringen av Torpet. Den 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 ljud- och bildanläggningen.

Förutom renoveringen av Torpet så är följande underhållsåtgärder planerade:

- Filterbyte i alla köksfläktar (utdelning av filter på Ängstorspdagar)
- Byte/tvätt av sand i sandlådor
- Målning av gårdarnas sittmöbler
- Målning och underhåll av lekutrustning
- Inspektion och luftning av värmesystem i lägenheter

### Förslag till resultatdisposition

|                                                | Belopp i kr |
|------------------------------------------------|-------------|
| Till årsstämman förfogande står följande medel |             |
| Tidigare års balanserade resultat              | 6 266 387   |
| Årets resultat                                 | 668 494     |
|                                                | <hr/>       |
|                                                | 6 934 881   |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Att disponera                                                                    | 6 934 881 |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll | 791 616   |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan                   | -452 750  |
|                                                                                  | <hr/>     |
| Balanserat resultat efter disposition                                            | 7 273 747 |

### Fond för yttre underhåll

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| Fond för yttre underhåll vid årets slut                  | 2 762 564 |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition          | -338 866  |
|                                                          | <hr/>     |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut | 2 423 698 |

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>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 7 524 503                         | 7 547 651                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                            | 3          | -4 441 579                        | -3 738 182                        |
| Planerat underhåll                         | 4          | -791 616                          | -994 084                          |
| Fastighetsskatt                            |            | -232 010                          | -218 149                          |
| Avskrivningar                              | 5          | -1 056 279                        | -1 056 279                        |
|                                            |            | <u>-6 521 484</u>                 | <u>-6 006 694</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>1 003 019</b>                  | <b>1 540 957</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 6          | 3 423                             | 3 276                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7          | -337 948                          | -524 495                          |
|                                            |            | <u>-334 525</u>                   | <u>-521 219</u>                   |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>668 494</b>                    | <b>1 019 738</b>                  |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                                                             | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>                                 |            |                   |                   |
| Byggnader och ombyggnader                                                      | 8          | 36 063 212        | 37 119 491        |
| Mark                                                                           |            | 6 520 000         | 6 520 000         |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9          | -                 | 390 213           |
|                                                                                |            | 42 583 212        | 44 029 704        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |            | 42 583 212        | 44 029 704        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>                                          |            |                   |                   |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                       |            | 250               | -                 |
| Avräkningskonto HSB                                                            |            | 3 680 757         | 3 085 748         |
| Övriga fordringar                                                              | 10         | 2 357             | 2 146             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 11         | 244 401           | 203 479           |
|                                                                                |            | 3 927 765         | 3 291 373         |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          | 12         | 4 542             | 8 548             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |            | 3 932 307         | 3 299 921         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |            | 46 515 519        | 47 329 625        |



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 3 557 800         | 3 557 800         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 762 564         | 3 303 898         |
|                                              |            | <u>6 320 364</u>  | <u>6 861 698</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad resultat                          |            | 6 266 387         | 4 705 316         |
| Årets resultat                               |            | 668 494           | 1 019 738         |
|                                              |            | <u>6 934 881</u>  | <u>5 725 054</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>13 255 245</u> | <u>12 586 752</u> |
| <b><i>Lång- och kortfristiga skulder</i></b> |            |                   |                   |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13         | 6 749 007         | 31 790 886        |
|                                              |            | <u>6 749 007</u>  | <u>31 790 886</u> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 25 041 879        | 1 187 468         |
| Leverantörsskulder                           |            | 316 903           | 596 599           |
| Skatteskulder                                |            | 24 373            | 16 401            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 14         | 119 549           | 162 458           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 1 008 563         | 989 061           |
|                                              |            | <u>26 511 267</u> | <u>2 951 987</u>  |
| <b>Summa lång- och kortfristiga skulder</b>  |            | <u>33 260 274</u> | <u>34 742 873</u> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>46 515 519</u> | <u>47 329 625</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                           | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                              |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                            | 668 494                           | 1 019 738                         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |                                   |                                   |
| Avskrivningar                                                                | 1 056 279                         | 1 056 278                         |
| Pågående arbete föregående år                                                | 390 213                           |                                   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 114 986                         | 2 076 016                         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                 | -41 383                           | -29 230                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                    | -295 132                          | 291 273                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                              | <b>1 778 471</b>                  | <b>2 338 059</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                              |                                   |                                   |
| Investeringar i fastigheter                                                  | -                                 | -277 463                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                              | <b>-</b>                          | <b>-277 463</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                             |                                   |                                   |
| Amortering av långfristiga skulder                                           | -1 187 468                        | -1 987 468                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                             | <b>-1 187 468</b>                 | <b>-1 987 468</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                      | <b>591 003</b>                    | <b>73 128</b>                     |
| Likvida medel vid årets början                                               | 3 094 296                         | 3 021 168                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                          | <b>3 685 299</b>                  | <b>3 094 296</b>                  |
| <b>Likvida medel</b>                                                         |                                   |                                   |
|                                                                              | <i>2020-12-31</i>                 | <i>2019-12-31</i>                 |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>                        |                                   |                                   |
| Avräkning HSB                                                                | 3 680 757                         | 3 085 748                         |
| Kassa och bank                                                               | 4 542                             | 8 548                             |
|                                                                              | <b>3 685 299</b>                  | <b>3 094 296</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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.

| <b>Anläggningstillgångar</b> | <b>Avskr. plan</b>   | <b>%</b> | <b>Slutår</b> |
|------------------------------|----------------------|----------|---------------|
| 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

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader, redovisas som kortfristiga.

### 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 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

|                                           | 2020           | 2019           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Föreningen har haft 1 anställd under året |                |                |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut        | 141 900        | 142 200        |
| Mötesarvode                               | 5 000          |                |
| Ersättning för förlorad arbetsförtjänst   | -              | 3 300          |
| Arvode föreningsvald revisor              | 3 500          | 3 500          |
| Övriga arvoden och ersättningar           | 3 498          | 3 498          |
| Utbildning och konferenser                | -              | 4 875          |
| Löner till anställda                      | 52 000         | 44 000         |
| Sociala kostnader                         | 61 386         | 52 427         |
|                                           | <b>267 284</b> | <b>253 800</b> |

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2020             | 2019             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 6 859 776        | 6 859 776        |
| Hysesintäkter lokaler              | 68 988           | 68 988           |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 581 357          | 580 330          |
| Försäkringersättning               | -                | 23 970           |
| Övriga intäkter                    | 14 382           | 14 587           |
|                                    | <b>7 524 503</b> | <b>7 547 651</b> |

## Not 3 Drift

|                       | 2020             | 2019             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel     | 225 355          | 265 416          |
| Marskötsel            | 68 650           | 60 120           |
| Löpande underhåll     | 978 162          | 551 497          |
| El                    | 108 129          | 138 319          |
| Uppvärmning           | 823 440          | 866 177          |
| Vatten                | 378 762          | 326 033          |
| Sophämtning           | 385 153          | 264 793          |
| Fastighetsförsäkring  | 169 170          | 164 895          |
| Förvaltningskostnader | 620 020          | 419 776          |
| Extern revision       | 11 125           | 10 713           |
| Personalkostnader     | 267 284          | 257 800          |
| Kabel-TV              | 137 239          | 41 460           |
| Bredband              | 27 385           | -                |
| Vinterskötsel         | 36 468           | 175 355          |
| Övrig drift           | 205 237          | 195 828          |
|                       | <b>4 441 579</b> | <b>3 738 182</b> |

## Not 4 Planerat underhåll

|                                       | 2020           | 2019           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen | 300 170        | -              |
| Utfört underhåll installationer       | 155 793        | 236 770        |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt   | 31 640         | -              |
| Utfört underhåll mark                 | -              | 592 108        |
| Utfört underhåll garage och parkering | 304 013        | -              |
| Utfört underhåll övrigt               | -              | 165 206        |
|                                       | <b>791 616</b> | <b>994 084</b> |

20.

## Not 5 Avskrivningar

|           | 2020             | 2019             |
|-----------|------------------|------------------|
| Byggnader | 1 056 279        | 1 056 279        |
|           | <b>1 056 279</b> | <b>1 056 279</b> |

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                   | 2020         | 2019         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter bankkonto           | -            | 7            |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 3 066        | 3 203        |
| Övriga ränteintäkter              | 357          | 66           |
|                                   | <b>3 423</b> | <b>3 276</b> |

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                         | 2020           | 2019           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 336 541        | 521 073        |
| Övriga räntekostnader                   | 1 407          | 3 422          |
|                                         | <b>337 948</b> | <b>524 495</b> |

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

|                                                       | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>              |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | 60 339 161         | 60 339 161         |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>60 339 161</b>  | <b>60 339 161</b>  |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | -23 219 670        | -22 163 391        |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | -1 056 279         | -1 056 279         |
|                                                       | <b>-24 275 949</b> | <b>-23 219 670</b> |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>  | <b>36 063 212</b>  | <b>37 119 491</b>  |
| <i>Taxeringsvärde</i>                                 |                    |                    |
| Byggnader - bostäder                                  | 125 000 000        | 125 000 000        |
| Byggnader - lokaler                                   | 3 040 000          | 3 040 000          |
|                                                       | <b>128 040 000</b> | <b>128 040 000</b> |
| Mark - bostäder                                       | 82 000 000         | 82 000 000         |
| Mark - lokaler                                        | 3 636 000          | 3 636 000          |
|                                                       | <b>85 636 000</b>  | <b>85 636 000</b>  |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                           | <b>213 676 000</b> | <b>213 676 000</b> |

## Not 9 Pågående nyanläggningar

|                                                | 2020-12-31 | 2019-12-31     |
|------------------------------------------------|------------|----------------|
| Vid årets början                               | 390 213    | 112 750        |
| Årets anskaffningar Projekt Garageförstärkning | -          | 277 463        |
| Kostnadsfört som reparation                    | -390 213   | -              |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>-</b>   | <b>390 213</b> |

## Not 10 Övriga fordringar

|             | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|-------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 2 357        | 2 146        |
|             | <b>2 357</b> | <b>2 146</b> |

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Kabel-tv och bredband | 61 697         | 34 309         |
| Fastighetsförsäkring  | 182 704        | 169 170        |
|                       | <b>244 401</b> | <b>203 479</b> |

## Not 12 Kassa och bank

|     | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|-----|--------------|--------------|
| SEB | 4 542        | 8 548        |
|     | <b>4 542</b> | <b>8 548</b> |

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv. datum | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|-------------|-------|-------------|------------|------------|
| SEB          | 25016653    | 0,49  | 2021-12-28  | 2 475 942  | 2 708 210  |
| SEB          | 25016793    | 1,47  | 2021-10-28  | 4 448 125  | 4 698 125  |
| SEB          | 25137531    | 0,49  | 2021-12-28  | 2 544 610  | 2 794 610  |
| SEB          | 34482276    | 0,33  | 2021-01-28  | 5 309 006  | 5 597 006  |
| SEB          | 34482322    | 1,06  | 2024-12-28  | 6 749 007  | 6 749 007  |
| SEB          | 36117605    | 1,38  | 2021-03-28  | 7 064 196  | 7 231 396  |
| SEB          | 40701109    | 0,55  | 2021-03-28  | 3 200 000  | 3 200 000  |

31 790 886 32 978 354

|                                |             |            |
|--------------------------------|-------------|------------|
| Nästa års låneomsättning       | -23 854 411 | -          |
| Nästa års beräknade amortering | -1 187 468  | -1 187 468 |

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 749 007 31 790 886**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 25 853 546 27 841 014

## Fastighetsinteckningar

|                                                | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| 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 kortfristiga skulder

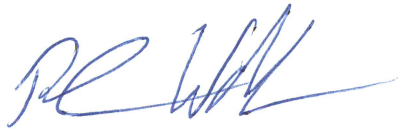
|                             | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Källskatt                   | 2 400          | -              |
| Arbetsgivaravgift           | 2 516          | -              |
| Inre fond                   | 114 033        | 161 748        |
| Övriga kortfristiga skulder | 600            | 710            |
|                             | <b>119 549</b> | <b>162 458</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

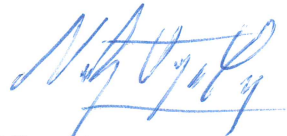
|                                                     | 2020-12-31       | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 101 217          | 104 899        |
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 644 359          | 602 668        |
| Upplupna räntekostnader                             | 3 046            | 1 889          |
| Upplupen el                                         | 8 889            | 15 281         |
| Upplupen vatten                                     | 79 365           | 51 313         |
| Upplupen värme                                      | 115 321          | 125 535        |
| Upplupen sophämtning                                | 6 624            | 15 463         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 49 742           | 72 013         |
|                                                     | <b>1 008 563</b> | <b>989 061</b> |

21.

Sollentuna 2021-<sup>03-18</sup>.....



Peter Wallman



Nilton Vargas Yong



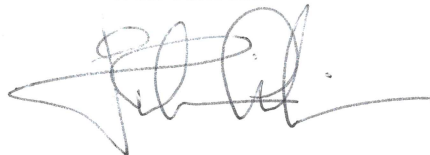
Helena Karlsson



Daniel Jönsson



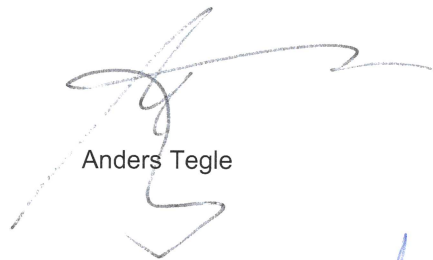
Pernilla Norell



Håkan Silén



Pia Hinterschuster

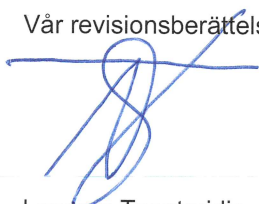


Anders Tegle

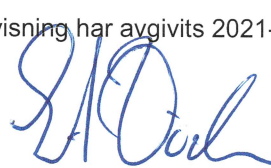
Alexandru Tudor



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-<sup>04-14</sup>.....



Lazaros Tsantaridis  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängstorp, org.nr. 716417-4844

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängstorp för år 2020.

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 2020 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. Revisorens 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.

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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.

90.

## 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 Ångstorp för år 2020 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. Revisorn 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

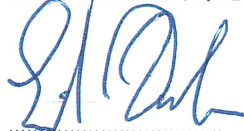
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 14/4 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Lazaros Tsantaris

Av föreningen vald revisor