

Årsredovisning för

# **HSB Brf Ängstorp i Sollentuna**

716417-4844

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Ängstorp i Sollentuna, 716417-4844, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## 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 - Energiptimering
- Anticimex - Skadedjursbekämpning
- ComHem - Tv
- Bahnhof - Bredband

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

Föreningen fick en ny förvaltare per 1:a april då Lena Borg bytte arbetsuppgifter internt på HSB. Kevin Wohlfel heter vår nya förvaltare. Alexandru Tudor är fortsatt HSB-ledamot i styrelsen.

90.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Peter Wallman

Nilton Vargas Yong

Ingrid Wennebo

Pernilla Norell

Håkan Silén

Pia Hinterschuster

Anders Tegle

Alexandru Tudor

Ordförande

Lån och avtal (Vice ordförande)

Sekreterare

Miljö

Ekonomi

Information

Uthyrningsansvarig

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

*\*) På föreningsstämman i maj 2021 så fanns inget förslag till rollen som fastighetsansvarig. Den rollen delades därför på av Peter Wallman och Anders Tegle. Efter att Anders flyttade i november 2021 så tog Peter över den rollen helt medan Pia Hinterschuster tog hand om Anders roll som uthyrningsansvarig.*

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Peter Wallman, Nilton Vargas Yong, Pernilla Norell.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Wallman, Nilton Vargas Yong, Håkan Silén och Anders Tegle, två i förening. ( Anders Tegle fram till 31/10 och Pia Hinterschuster från 1/11).

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 167 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

20.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                                                | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|----------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                                           | 7 659 | 7 525 | 7 548 | 7 431 | 7 079 |
| Årets resultat, tkr                                            | 741   | 668   | 1 020 | 1 306 | 1 441 |
| Fond för yttre underhåll, tkr                                  | 2 424 | 2 763 | 3 304 | 3 563 | 2 355 |
| Belåning, kr/kvm totalyta                                      | 2 366 | 2 457 | 2 549 | 2 761 | 2 855 |
| Räntekänslighet*                                               | 4,5   | 5     | 4,8   | 5,2   | 5,7   |
| Soliditet, %                                                   | 30    | 29    | 27    | 24    | 21    |
| Årsavgifter bostäder, kr/kvm                                   | 542   | 542   | 542   | 529   | 504   |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta** | 187   | 194   | 237   | 252   | 205   |

\*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        | 2 762 564                       | 6 266 387                  | 668 494               |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut |                  | -338 866                        | 1 007 360                  | -668 494              |
| Årets resultat               |                  |                                 |                            | 740 503               |
|                              | <b>3 557 800</b> | <b>2 423 698</b>                | <b>7 273 747</b>           | <b>740 503</b>        |

### Händelser under året

#### Föreningsstämma

Den ordinarie stämman hölls den 25:e maj enbart via poströstning p.g.a. pandemin. Endast styrelsen och stämmoderförande närvarade fysiskt. Totalt deltog det 17 röstberättigade medlemmar.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Årlig besiktning

Sedvanlig fastighetsbesiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren inför arbetet med underhållsplanen och budgeten för 2022.

#### Överlåtelse

Av föreningens 114 bostadslägenheter har två (2) överlåtits under året, jämfört med fyra (4) under föregående år. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt, inga är uthyrda i andra hand.

#### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Planen ligger till grund för

föreningsstämman 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).
- Beskräring av träd, buskar och häckar.
- Renovering av alla ytskikt i föreningslokalen Torpet.
- Målning av utemöbler och lekplatser
- Underhållsåtgärder i skyddsrummen och på tillhörande utrustning

## Aktiviteter

Pandemin fortsätter runt om i världen i våg efter våg och det har påverkat oss alla. Årsstämman 2021 blev, precis som föregående år, en stängd variant med endast poströstning. Många av oss ser såklart fram emot en riktig årsstämma där vi alla kan träffas men med tanke på alla nya virusvarianter så är det ännu inte helt säkert hur 2022 kommer bli.

Men förvaltningen av föreningen fortsätter såklart oavsett namn på viruset. Styrelsen har numera bra rutiner för att sköta vårt uppdrag digitalt och även om vi såklart helst träffas fysiskt så finns alltid digitala möjligheter att närvara på styrelsemöten eller andra möten.

Den digitalisering och modernisering som påbörjades i föreningen 2020 fortsatte även under 2021. Vi har sedan våren 2021 haft ett digitalt lås- och bokningssystem för tvättstugor, gästrummet, bastun och föreningslokalen. I och med att pandemins restriktioner lättade så har vi också haft flitigt nyttjande av de gemensamma lokalerna och systemets enkelhet har fått lovord från många.

Under 2021, från det att det digitala bokningssystemet togs i drift före sommaren, har festlokalen varit uthyrd 22 tillfällen (10 tillfällen 2020) och gästrummet har använts 41 nätter (30 nätter 2020).

En annan modernisering är att föreningen under 2021 har installerat 4 elbilsaddare, denna gång i parkeringshuset på Tellusvägen. Totalt har vi nu 5 elbilsaddare tillsammans med det radgarage på Turevägen som var först ut i slutet av 2020. Platserna med elbilsaddare hyrs ut precis som övriga platser via HSB:s digitala kösystem och förutom ett schablontillägg på månadsavgiften så mäts och debiteras elförbrukningen automatiskt via HSB.

Föreningens långkörare, Fuktprojektet, som avser att få medlemmar att renovera sina äldre badrum (där golvbrunnarna är i originalutförande) har också rullat på under året. Det har renoverats 6 badrum under året och redan nu innan årsskiftet är det nästan 10 badrum som planeras att renoveras under 2022. Kom ihåg att om ni planerar renovering, både badrum, kök eller annat, så läs föreningens riktlinjer för renovering innan och informera era hantverkare vad som gäller. Dessa finns på föreningens hemsida.

För många av oss boende i Ängstorp så är utemiljön en viktig del. Hittills så har all skötsel av utemiljön skett på beställning från styrelsen vilket kräver en hel del planering och avstämning mellan styrelsen och entreprenörerna. För att förenkla förvaltningen, få kortare beslutsvägar och även kunna förbättra utemiljön så har vi under hösten förhandlat fram ett komplett skötselavtal med MK Trädgård som träder i kraft per 1a mars 2022. Avtalet omfattar skötseln av hela vår utemiljö, från beskärning av träd, buskar och häckar till gräsklippning och ogräsrensning. Föreningen kommer genom avtalet få en egen trädgårdsmästare som ansvarar för vårt område och som ser till att skötseln planeras in och genomförs. Även vinterskötseln kommer att läggas över på MK Trädgård men det blir först vintern 2022/2023.

Våra två städdagar under året har trots pandemin varit välbesökta och lyckade. Även på vårstäddningen där vi inte hade någon servering som belöning så var vi ändå många som hjälptes åt.

Trots all digitalisering och modernisering som sker så kommer vårt Ängstorpsblad bestå. Detta eftersom vi alla inte är lika digitaliserade och det är viktigt att få ut information till er alla. Under 2021 så delades det ut 5 nummer av Ängstorpsbladet (i januari, april, september, november och december).

Som vanligt så har styrelsens e-postadress [angstorpbrf@gmail.com](mailto:angstorpbrf@gmail.com) använts flitigt under året och på föreningens grupp på Facebook så ställs det både frågor, görs efterlysningar och andra förfrågningar

an

boende emellan. Vi i styrelsen vill självklart vara tillgängliga för alla medlemmar och försöker alltid ge snabba svar oavsett var ni ställer dem.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen har utarbetat en budget i balans för 2022.

### Planerade underhåll och investeringar

Under 2022 så kommer vi framför allt påbörja byte av tak i hela föreningen. Upphandlingen pågår i skrivande stund men det ser ut som vi kommer behöva dela upp det på tre år, lite beroende på hur tidigt man kan starta 2022. I samband med takbyte så ser man alltid över brandskyddet på vindarna och taksäkerheten. Vi kommer även byta alla hängrännor och stuprör vilka varit orsak till en hel del felanmälningar senaste åren.

Förutom det så är följande underhållsåtgärder planerade:

- Filterbyte i alla köksfläktar (utdelning av filter vid vårstädningen)
- Byte av sand i sandlådor
- Injustering av värmesystem i alla lägenheter
- Reparation och inventering av fönster

## Förslag till resultatdisposition

|                                                                                  | Belopp i kr |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Till årsstämman förfogande står följande medel                                   |             |
| Tidigare års balanserade resultat                                                | 7 273 747   |
| Årets resultat                                                                   | 740 504     |
|                                                                                  | <hr/>       |
|                                                                                  | 8 014 251   |
| Styrelsen föreslår följande disposition:                                         |             |
| Att disponera                                                                    | 8 014 251   |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll | 573 477     |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan                   | -287 000    |
|                                                                                  | <hr/>       |
| Balanserat resultat efter disposition                                            | 8 300 728   |
| <b>Fond för yttre underhåll</b>                                                  |             |
| Fond för yttre underhåll vid årets slut                                          | 2 423 698   |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition                                  | -286 477    |
|                                                                                  | <hr/>       |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut                         | 2 137 221   |

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 SEK</i>                        | <i>Not</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 7 659 193                         | 7 524 503                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                            | 3          | -4 736 893                        | -4 441 579                        |
| Planerat underhåll                         | 4          | -573 477                          | -791 616                          |
| Fastighetsskatt                            |            | -233 087                          | -232 010                          |
| Avskrivningar                              | 5          | -1 103 372                        | -1 056 279                        |
|                                            |            | <u>-6 646 829</u>                 | <u>-6 521 484</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>1 012 364</b>                  | <b>1 003 019</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 6          | 3 418                             | 3 423                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7          | -275 279                          | -337 948                          |
|                                            |            | <u>-271 861</u>                   | <u>-334 525</u>                   |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>740 503</b>                    | <b>668 494</b>                    |

## Balansräkning

| Belopp i SEK                                                                      | Not | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                                 |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                      |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                           |     |                   |                   |
| Byggnader och ombyggnader                                                         | 8   | 35 901 714        | 36 063 212        |
| Mark                                                                              |     | 6 520 000         | 6 520 000         |
| Pågående nyanläggningar och förskott<br>avseende materiella anläggningstillgångar | 9   | 81 868            | -                 |
|                                                                                   |     | <u>42 503 582</u> | <u>42 583 212</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                                |     | <u>42 503 582</u> | <u>42 583 212</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                      |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                    |     |                   |                   |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                          |     | 29                | 250               |
| Avräkningskonto HSB                                                               |     | 3 517 706         | 3 680 757         |
| Övriga fordringar                                                                 | 10  | 576               | 2 357             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                      | 11  | 279 553           | 244 401           |
|                                                                                   |     | <u>3 797 864</u>  | <u>3 927 765</u>  |
| <b>Kassa och bank</b>                                                             | 12  | 12 853            | 4 542             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                                |     | <u>3 810 717</u>  | <u>3 932 307</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                           |     | <u>46 314 299</u> | <u>46 515 519</u> |

## Balansräkning

| Belopp i SEK                                 | Not | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 3 557 800         | 3 557 800         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 423 698         | 2 762 564         |
|                                              |     | <u>5 981 498</u>  | <u>6 320 364</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserad resultat                          |     | 7 273 747         | 6 266 387         |
| Årets resultat                               |     | 740 503           | 668 494           |
|                                              |     | <u>8 014 250</u>  | <u>6 934 881</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>13 995 748</u> | <u>13 255 245</u> |
| <b>Lång- och kortfristiga skulder</b>        |     |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 29 426 017        | 6 749 007         |
|                                              |     | <u>29 426 017</u> | <u>6 749 007</u>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 1 187 468         | 25 041 879        |
| Leverantörsskulder                           |     | 501 439           | 316 903           |
| Skatteskulder                                |     | 23 449            | 24 373            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 14  | 107 627           | 119 549           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 1 072 551         | 1 008 563         |
|                                              |     | <u>2 892 534</u>  | <u>26 511 267</u> |
| <b>Summa lång- och kortfristiga skulder</b>  |     | <u>32 318 551</u> | <u>33 260 274</u> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>46 314 299</u> | <u>46 515 519</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i SEK</i>                                                          | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                              |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                            | 740 503                           | 668 494                           |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |                                   |                                   |
| Avskrivningar                                                                | 1 103 373                         | 1 056 279                         |
| Pågående arbete föregående år                                                |                                   | 390 213                           |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 843 876                         | 2 114 986                         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                 | -33 150                           | -41 383                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                    | 235 677                           | -295 132                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                              | <b>2 046 403</b>                  | <b>1 778 471</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                              |                                   |                                   |
| Investeringar i fastigheter                                                  | -1 023 742                        |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                              | <b>-1 023 742</b>                 |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                             |                                   |                                   |
| Amortering av långfristiga skulder                                           | -1 177 401                        | -1 187 468                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                             | <b>-1 177 401</b>                 | <b>-1 187 468</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                      | <b>-154 740</b>                   | <b>591 003</b>                    |
| Likvida medel vid årets början                                               | 3 685 300                         | 3 094 296                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                          | <b>3 530 560</b>                  | <b>3 685 299</b>                  |
| <b>Likvida medel</b>                                                         |                                   |                                   |
|                                                                              | <i>2021-12-31</i>                 | <i>2020-12-31</i>                 |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>                        |                                   |                                   |
| Avräkning HSB                                                                | 3 517 706                         | 3 680 757                         |
| Kassa och bank                                                               | 12 854                            | 4 542                             |
|                                                                              | <b>3 530 560</b>                  | <b>3 685 299</b>                  |

sp.

## 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. Minimiavsättning 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 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 31 277 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

|                                           | 2021           | 2020           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Föreningen har haft 1 anställd under året |                |                |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut        | 155 082        | 141 900        |
| Mötesarvode                               | 5 000          | 5 000          |
| Arvode föreningsvald revisor              | 3 500          | 3 500          |
| Övriga arvoden och ersättningar           | 8 500          | 3 498          |
| Löner till anställda                      | 40 000         | 52 000         |
| Sociala kostnader                         | 73 949         | 61 386         |
|                                           | <b>286 031</b> | <b>267 284</b> |

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2021             | 2020             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 6 859 776        | 6 859 776        |
| Hyresintäkter lokaler              | 68 988           | 68 988           |
| Hyresintäkter garage och p-platser | 614 961          | 581 357          |
| Försäkringsersättning              | 27 569           | -                |
| Intäkter el                        | 676              | -                |
| Övriga intäkter                    | 87 223           | 14 382           |
|                                    | <b>7 659 193</b> | <b>7 524 503</b> |

## Not 3 Drift

|                       | 2021             | 2020             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel     | 234 618          | 225 355          |
| Marskötsel            | 219 017          | 68 650           |
| Löpande underhåll     | 690 781          | 978 162          |
| El                    | 147 975          | 108 129          |
| Uppvärmning           | 918 420          | 823 440          |
| Vatten                | 374 641          | 378 762          |
| Sophämtning           | 330 216          | 385 153          |
| Fastighetsförsäkring  | 175 396          | 169 170          |
| Förvaltningskostnader | 536 723          | 620 020          |
| Extern revision       | 11 500           | 11 125           |
| Personalkostnader     | 287 281          | 267 284          |
| Kabel-TV              | 137 255          | 137 239          |
| Bredband              | 191 910          | 27 385           |
| Vinterskötsel         | 234 702          | 36 468           |
| Övrig drift           | 246 458          | 205 237          |
|                       | <b>4 736 893</b> | <b>4 441 579</b> |

## Not 4 Planerat underhåll

|                                                       | 2021           | 2020           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen                 | 17 280         | 300 170        |
| Utfört underhåll installationer                       | 406 250        | 155 793        |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt                   | 43 313         | 31 640         |
| Utfört underhåll garage och parkering (elbilsladdare) | 106 634        | 304 013        |
|                                                       | <b>573 477</b> | <b>791 616</b> |

20

## Not 5 Avskrivningar

|           | 2021             | 2020             |
|-----------|------------------|------------------|
| Byggnader | 1 103 372        | 1 056 279        |
|           | <b>1 103 372</b> | <b>1 056 279</b> |

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                   | 2021         | 2020         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 3 298        | 3 066        |
| Övriga ränteintäkter              | 120          | 357          |
|                                   | <b>3 418</b> | <b>3 423</b> |

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                         | 2021           | 2020           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 263 399        | 336 541        |
| Övriga räntekostnader                   | 11 880         | 1 407          |
|                                         | <b>275 279</b> | <b>337 948</b> |

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

|                                                       | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>              |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | 60 339 161         | 60 339 161         |
| -Årets anskaffningar                                  | 941 874            |                    |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>61 281 035</b>  | <b>60 339 161</b>  |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | -24 275 949        | -23 219 670        |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | -1 103 372         | -1 056 279         |
|                                                       | <b>-25 379 321</b> | <b>-24 275 949</b> |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>  | <b>35 901 714</b>  | <b>36 063 212</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

|                                               | 2021-12-31    | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------------|---------------|------------|
| Vid årets början                              |               | 390 213    |
| Årets anskaffningar (Projekt renovering Torp) | 941 874       |            |
| Omklassificeringar                            | -941 874      |            |
| Pågående projekt ventilation                  | 81 868        |            |
| Kostnadsfört som reparation                   |               | -390 213   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>         | <b>81 868</b> | <b>-</b>   |

sp.

## Not 10 Övriga fordringar

|             | 2021-12-31 | 2020-12-31   |
|-------------|------------|--------------|
| Skattekonto | 576        | 2 357        |
|             | <b>576</b> | <b>2 357</b> |

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Kabel-tv och bredband | 89 541         | 61 697         |
| Fastighetsförsäkring  | 190 013        | 182 704        |
|                       | <b>279 554</b> | <b>244 401</b> |

## Not 12 Kassa och bank

|     | 2021-12-31    | 2020-12-31   |
|-----|---------------|--------------|
| SEB | 12 853        | 4 542        |
|     | <b>12 853</b> | <b>4 542</b> |

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--------------|------------|-------|------------|-------------------|-------------------|
| SEB          | 25016653   | 0,57  | 2021-12-28 | -                 | 2 475 942         |
| SEB          | 25016793   | 0,96  | 2025-10-28 | 4 198 125         | 4 448 125         |
| SEB          | 25137531   | 0,57  | 2021-12-28 | -                 | 2 544 610         |
| SEB          | 34482276   | 0,33  | 2021-01-28 | -                 | 5 309 006         |
| SEB          | 34482322   | 1,06  | 2024-12-28 | 6 749 007         | 6 749 007         |
| SEB          | 36117605   | 0,41  | 2023-03-28 | 6 896 996         | 7 064 196         |
| SEB          | 40701109   | 0,63  | 2021-03-28 | -                 | 3 200 000         |
| SEB          | 45378314   | 0,92  | 2026-03-28 | 4 596 351         |                   |
| SEB          | 45378861   | 0,52  | 2024-03-28 | 8 261 006         |                   |
|              |            |       |            | <b>30 701 485</b> | <b>31 790 886</b> |

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

|                                                       |                   |                  |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> | <b>29 514 017</b> | <b>6 749 007</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------------|

|                                                 |            |            |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 24 666 078 | 25 853 546 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|

## Fastighetsinteckningar

|                                                | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| 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

|                             | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Källskatt                   | 1 350          | 2 400          |
| Arbetsgivaravgift           | 1 424          | 2 516          |
| Mervärdesskatt              | 170            |                |
| Inre fond                   | 104 084        | 114 033        |
| Övriga kortfristiga skulder | 599            | 600            |
|                             | <b>107 627</b> | <b>119 549</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

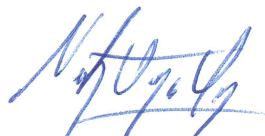
|                                                     | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 126 300          | 101 217          |
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 675 415          | 644 359          |
| Upplupna räntekostnader                             | 12 110           | 3 046            |
| Upplupen el                                         | 30 231           | 8 889            |
| Upplupen vatten                                     | 60 515           | 79 365           |
| Upplupen värme                                      | 151 849          | 115 321          |
| Upplupen sophämtning                                | 6 629            | 6 624            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 501            | 49 741           |
|                                                     | <b>1 072 550</b> | <b>1 008 562</b> |

90.

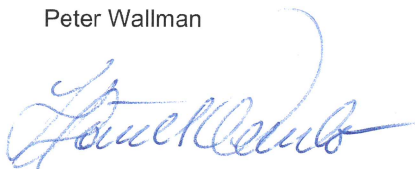
Sollentuna 2022-03-21



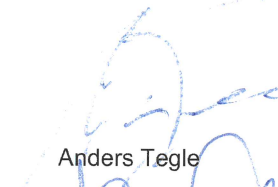
Peter Wallman



Nilton Vargas Yong



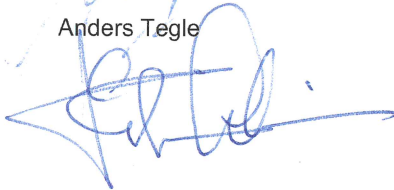
Ingrid Wennebo



Anders Tegle



Pernilla Norell



Håkan Silén

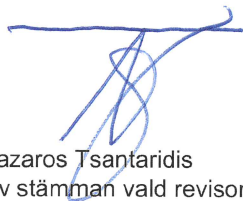


Pia Hinterschuster

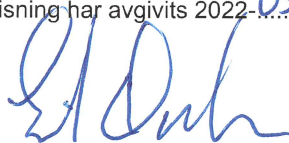


Alexandru Tudor

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-03-21.



Lazaros Tsantaridis  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ångstorp för år 2021.

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 2021 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

### Revisor 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 2021 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

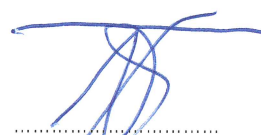
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 21/3 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Lazaros Tsantaridis

Av föreningen vald revisor