



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ängstorp i Sollentuna

Sparande 192 kr/kvm	Investeringsbehov 311 kr/kvm	Skuldsättning 3 642 kr/kvm
Räntekänslighet 6 %	Energikostnad 167 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 638 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
192 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Det pågår en hel del underhålls- och energibesparande åtgärder i föreningen men generellt sett så ligger sparandet på en måttlig nivå för vår 40-åriga förening.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
311 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har en omstrukturerad underhållsplan sedan ett par år tillbaka som styr vår underhållsplanering och budgetering.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 642 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har via takprojektet ökat belåningen under 2023 men vi ligger fortfarande på en låg belåningsgrad i jämförelse med andra HSB-föreningar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens räntekänslighet är normal. Låneplanering sker enligt föreningens finanspolicy.

NYCKELTAL



Energikostnad
167 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningen jobbar aktivt med olika energifrågor som till exempel inomhusklimat, ventilation och nu senast, solceller. Vi kommer följa elproduktionen från våra solceller med stort intresse under kommande år.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken och har ingen tomträttsavgäld att betala.

NYCKELTAL



Årsavgift
638 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vår förening, likt många andra föreningar, har drabbats av ökande kostnader på flera stora förvaltningsposter senaste åren. Dessa ökningar, tillsammans med ränteutvecklingen och belåningsgraden efter takprojektet, är något som kommande styrelser måste ta i beaktande vid kommande budgetplanering. Nytt för 2023 är att man inkluderar den individuella debiteringen av el i nyckeltalet.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ängstorp i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 716417-4844 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Träbiten 14, Träflisan 15	1981-01-19	1982 och 1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	p-platser	0
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12662
115	garageplatser	0
33	lokaler (inkl. förråd)	276
Totalt 294 objekt		12938

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 2 rok, 20 st 3 rok, 34 st 4 rok, 24 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Wallman	Ordförande	2017-01-25	
Ingrid Wennebo	Ledamot	2021-06-12	2023-06-14
Ulf Johansson	Ledamot	2022-06-29	
Håkan Silén	Ledamot	2016-07-19	
Magnus Wretman	Ledamot	2022-06-29	
Jens Patrik Brasjö	Ledamot	2022-06-29	
Nilton Vargas Yong	Ledamot	2013-05-30	
Pia Hinterschuster	Ledamot	2017-06-15	2023-06-14
Alexandru Tudor	Ledamot	2020-12-01	
Michaela Ejremyr	Ledamot	2023-06-14	
Isabell Sundman	Ledamot	2023-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Wallman, Nilton Vargas Yong, Magnus Wretman, Ulf Johansson och Patrik Brasjö.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Silén, Jens Patrik Brasjö, Nilton Vargas Yong och Peter Wallman.

Revisorer har varit: Lazaros Tsantaridis med Mats Premfors som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Thomas Ericsson (sammankallande), Eva Lisai Laser, samt Kajsa Parpis, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5% fr.o.m. 1 januari 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-08.

Året 2023 var året då föreningen påbörjade en av våra största underhållsåtgärder, byte av alla tak. Utredningar kring brandskyddet på vindsutrymmena och möjligheten till solceller har pågått en längre tid men under sommaren så signerades äntligen ett avtal med en entreprenör. I avtalet så ingår både byte av tak (inkl. förbättringar ev brandskydd och taksäkerhet) samt solcellsmontage. Flera informationsmöten hölls med medlemmarna i slutet på augusti och byggstarten skedde ca 2 veckor senare. Under höstens etapp har man bytt tak på 11 fastigheter på Tellusvägen och totalt har 985 solcellspaneler monterats och kopplats in. Kvar till våren 2024 är två fastigheter på Tellusvägen (med ytterligare 246 solcellspaneler) samt 7 fastigheter på Turevägen.

I skuggan av det stora takprojektet så har det även genomförts en rad andra underhållsaktiviteter. Bland annat så har parkeringshuset samt skyddsrummets betongkonstruktion besiktats och fått en del förbättringar avseende vattenavrinning från övre plan. Dessutom så har vi efter förra årets inventering av fönster och balkongdörrar påbörjat åtgärdslistan därifrån. I ett första steg så byttes fem balkongdörrar och andra åtgärder är planerade. Ett komplett byte av fönster och balkongdörrar kommer troligtvis ske inom 5-10 år.

Med något års försening så genomfördes det också en Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) med start under sommaren. I stort sett alla lägenheter har kunnat godkännas efter i vissa fall mindre åtgärder men vi har ett par fall som behöver utredas vidare.

På avtalssidan så förlängde föreningen det nuvarande utemiljöavtalet med vår markentreprenör och passade på att utöka det till att gälla all utemiljö. Allt från gräs, buskar och träd till snöskottning och uppsättning av julgranar ingår numera och målsättningen har varit att få till en skötselplan som utförs utan att varje åtgärd måste beställas.

En till avtalsförlängning som gjordes under hösten var drift och övervakningsavtalet med HSB Värmland. Förutom att de sköter mätning, övervakning och optimering av vattenförbrukning, fjärrvärme och elförbrukning så får vi tillgång till värdefull kompetens från deras energikonsulter kring besparingsförslag, utredningar och analyser. Tyvärr hann vi inte byta fastigheternas stamventiler och injustera lägenheternas termostater före iskylan kom till Sollentuna men det är nu planerat till våren 2024. Genom det hoppas vi kunna få till jämnare temperaturer i alla fastigheter.

Vad gäller vår föreningslokal Torpet så har festlokalen varit uthyrd 39 gånger (49 uthyrningar 2022) och gästrummet har använts 91 nätter (72 nätter 2022).

Ängstorsbladet har kommit ut 5 gånger 2023.

Slutligen så måste ju årets händelse nämnas. Föreningen fyllde nämligen 40 år mitt under pandemin då större fester inte var så passande. Så i september 2023 slog vi upp partytält, dukade upp en välsmakande tre-rätters meny, skålade och dansade till liveband. Från föreningens 114 lägenheter så anmälde sig 130 personer till festen och det var fullsatt sent in på kvällen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023-2024	Byte av tak, stuprör, hängrännor, brandsäkerhet vindar och taksäkerhet
2024	Byte stamventiler och injustering av termostater (förskjutet från 2023)
2024	Slamsugning dagvattenbrunnar
2025	Målning av alla träfasader, balkonger och dörrar
2025	Stamspolning inkl. filmning
2025	Byte WC-stolar, tvättställ och porslin i Torpet
2025	Bastu, byte av panel, lavar och dörr
2026	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK, görs var tredje år)
2026	Rensning av ventilationskanaler
2027	Byte tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare
2027	Slamsugning och rensning av dagvatten- och spillvattenledningar
2028	Energideklaration
2028	Byte av styr- och reglerenhet i driftcentral

Takprojektet som påbörjades hösten 2023 beräknas vara klart redan till sommaren 2024. Det är minst ett år tidigare än vi planerade med i upphandlingsfasen. Detta är vi extra glada för i och med att vår solcellsanläggning kommer vara i full drift redan våren 2024 när solen kommer tillbaka. Vi kommer också genomföra det försenade bytet av stamventiler och injustering av termostater tidigt under våren 2024.

För efterföljande år så har vi en del utredningsbehov att göra. Exempelvis samband med stamspolningen kommer vi att filma rören för att avgöra deras skick. Vi behöver också titta närmare på huruvida målningsprojektet verkligen är nödvändigt redan 2025. Vi vet att vissa fönster, balkonger och dörrar till soprum/cykelrum är dåliga så där kommer vi behöva göra punktinsatser men i övrigt är våra fasader fortfarande i gott skick efter senaste målningsprojektet 2015–2016.

Andra planerade åtgärder kommande år är att se över bastu/duschrum och toaletter i Torpet, dessa var inte med i den stora renoveringen år 2020, samt byte av tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare. Vad gäller tvättstugorna så är det framför allt de två äldre tvättmaskinerna som vi haft under bevakning ett par år som behöver bytas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 167 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	192	176	187	194	237
Skuldsättning, kr/kvm	3 642	2 270	2 366	2 457	2 549
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 642	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	167	145	111	101	0
Årsavgifter, kr/kvm	638	543	542	542	542
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	710	602	592	582	0
Nettoomsättning, tkr	8 782	8 087	7 659	7 525	7 548
Resultat efter finansiella poster, tkr	544	-154	741	668	1 020
Soliditet, %	22	31	30	27	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 557 800	0	0	3 557 800
Underhållsfond, kr	2 137 221	0	-1 011 326	1 125 895
S:a bundet eget kapital, kr	5 695 021	0	-1 011 326	4 683 695
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 300 728	-153 878	1 011 326	9 158 176
Årets resultat, kr	-153 878	153 878	544 217	544 217
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 146 850	0	1 555 543	9 702 393
S:a eget kapital, kr	13 841 871	0	544 217	14 386 088

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 452 750 kr samt ianspråktagande skett med 1 464 076 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 158 176
Årets resultat, kr	544 217
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 702 393

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-347 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	799 397
Balanseras i ny räkning, kr	10 154 790

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 782 273	8 015 607
Övriga rörelseintäkter	Not 3	205 465	62 512
Summa Rörelseintäkter		8 987 738	8 078 118
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 064 403	-6 412 667
Övriga externa kostnader	Not 5	-442 260	-346 954
Personalkostnader	Not 6	-307 597	-294 894
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 081 387	-965 653
Summa Rörelsekostnader		-7 895 647	-8 020 169
Rörelseresultat		1 092 091	57 950
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 051	2 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-549 924	-214 038
Summa Finansiella poster		-547 874	-211 828
Resultat efter finansiella poster		544 217	-153 878
Resultat före skatt		544 217	-153 878
Årets resultat		544 217	-153 878

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	41 632 008	41 456 061
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	15 619 950	48 099
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		57 251 958	41 504 160
Summa Anläggningstillgångar		57 251 958	41 504 160

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 833	2 784
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 069 774	2 866 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	424 904	627 748
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 496 510	3 497 326

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	147 512	14 345
<i>Summa Kassa och bank</i>		147 512	14 345
Summa Omsättningstillgångar		7 644 022	3 511 672

Summa Tillgångar		64 895 980	45 015 831
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 557 800	3 557 800
Fond för yttre underhåll	1 125 895	2 137 221
Summa Bundet eget kapital	4 683 695	5 695 021

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 158 176	8 300 728
Årets resultat	544 217	-153 878
Summa Fritt eget kapital	9 702 393	8 146 850

Summa Eget kapital**14 386 088****13 841 871**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	30 993 068	21 547 953
Summa Långfristiga skulder		30 993 068	21 547 953

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 117 481	7 814 064
Leverantörsskulder		2 681 084	184 008
Skatteskulder		18 794	10 814
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	118 460	103 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 581 005	1 513 335
Summa Kortfristiga skulder		19 516 824	9 626 007

Summa Skulder**50 509 892****31 173 960****Summa Eget kapital och skulder****64 895 980****45 015 831**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 092 091	57 950
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 081 387	965 653
Kostnadsfört pågående arbete	0	81 869
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 081 387	1 047 522
Erhållen ränta	2 051	2 210
Erlagd ränta	-514 108	-214 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 661 420	893 644
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 031 469	-352 839
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 551 584	106 877
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 520 115	-245 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 181 535	647 682
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-16 829 185	-48 099
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 829 185	-48 099
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	16 748 532	-1 251 468
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 748 532	-1 251 468
Årets kassaflöde	3 100 882	-651 885
Likvida medel vid årets början	2 878 674	3 530 560
Likvida medel vid årets slut	5 979 556	2 878 674

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

31 277 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 562 952	7 031 322
	Hyror lokaler	2 340	2 340
	Hyror garage och parkeringsplatser	664 818	665 819
	Hyror förbrukningsbaserad	520 516	293 222
	Hyror övrigt	66 648	66 453
	Övriga primära intäkter	19 057	26 551
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 836 331	8 085 707
	Avgiftsbortfall	-52 357	-66 984
	Hysesbortfall	-1 701	-3 116
	<i>Summa</i>	-54 058	-70 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 782 273	8 015 607
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	21 659
	Övriga sekundära intäkter	205 465	40 853
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	205 465	62 512
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-470 384	-472 392
	Snö och halk-bekämpning	-149 000	-226 345
	Reparationer	-998 114	-679 526
	Planerat underhåll	-799 397	-1 464 076
	Försäkringsskador	-54 716	-88 872
	El	-816 171	-637 759
	Uppvärmning	-923 069	-876 521
	Vatten	-375 589	-375 653
	Sophämtning	-329 515	-366 751
	Fastighetsförsäkring	-167 299	-190 424
	Kabel-TV och bredband	-368 108	-412 328
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-250 366	-242 386
	Förvaltningsavtalskostnader	-303 925	-337 885
	Övriga driftkostnader	-58 750	-41 748
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 064 403	-6 412 667

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-400
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 407	-15 523
	Administrationskostnader	-46 278	-104 437
	Extern revision	-13 875	-3 750
	Konsultkostnader	0	-57 839
	Medlemsavgifter	-37 640	-36 475
	Föreningsverksamhet	-93 639	-24 751
	Övriga förvaltningskostnader	-225 422	-103 780
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-442 260	-346 954
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-162 502	-218 944
	Löner och övriga ersättningar	-73 871	0
	Sociala avgifter	-67 724	-72 450
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-307 597	-294 894
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 437	2 087
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	613	123
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 051	2 210
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-544 979	-210 791
	Övriga räntekostnader	-4 945	-3 247
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-549 924	-214 038

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 281 035	61 281 035
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 520 000	6 520 000
	Årets investeringar	1 257 334	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	69 058 369	67 801 035
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 344 974	-25 379 321
	Årets avskrivningar	-1 081 387	-965 653
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-27 426 361	-26 344 974
	<i>Utgående redovisat värde</i>	41 632 008	41 456 061
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	167 000 000	167 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 500 000	3 500 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	88 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 422 000	3 422 000
	<i>Summa</i>	261 922 000	261 922 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	56 406 000	56 406 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	56 406 000	56 406 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	48 099	81 868
	Årets investeringar	16 829 185	48 099
	Omklassificering till byggnad	-1 257 334	-81 868
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	15 619 950	48 099
	Årets nyinvesteringar avser tak renovering och installation av solceller		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 832 045	2 864 329
	Övriga fordringar	1 237 729	2 465
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 069 774	2 866 794
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	424 904	627 748
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	424 904	627 748

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	9 998	9 809
SEB	137 514	4 536
<i>Summa Kassa och bank</i>	147 512	14 345

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	0,52%	2024-03-28	7 469 006	352 000
SEB	1,06%	2024-12-28	6 749 007	0
SEB	3,91%	2025-03-28	6 562 596	167 200
SEB	0,96%	2025-10-28	3 698 125	250 000
SEB	4,41%	2025-11-28	6 000 000	0
SEB	0,92%	2026-03-28	3 631 815	482 268
SEB	4,54%	2026-09-28	6 000 000	0
SEB	4,42%	2027-10-28	6 000 000	0
			46 110 549	1 251 468

Långfristig del	30 993 068
Nästa års amortering av långfristig skuld	899 468
Lån som ska konverteras inom ett år	14 218 013
Kortfristig del	15 117 481
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 251 468
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 005 872
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	-600	600
Källskatt	740	242
Inre fond	104 084	104 084
Övriga kortfristiga skulder	14 236	-1 140
<i>Summa Övriga skulder</i>	118 460	103 786

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	833 350	743 188
Upplupna räntekostnader	37 013	1 197
Övriga upplupna kostnader	710 642	768 950
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 581 005	1 513 335

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängstorp i Sollentuna för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 från BoRevision 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

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 i Sollentuna för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lazaros Tsantaridis
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Ängstorp i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER WALLMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 22:01:14



ALEXANDRU TUDOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 08:14:37



MICHAELA EJREMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 15:04:59



ISABELL CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 13:14:53



MAGNUS WRETMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 11:53:11



NILTON VARGAS YONG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 15:30:54



JENS PATRIK BRASJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 09:59:13



HÅKAN SILÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 12:58:00



ULF JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 12:25:44



LAZAROS TSANTARIDIS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:31:51



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:22:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ängstorp i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LAZAROS TSANTARIDIS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:33:26



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:23:14



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.