

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Ängstorp i Sollentuna

Org.nr: 716417-4844

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Träbiten 14 och Träflisan 15 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1982-1983. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 27 824 m². Taxeringsvärdet är 168 369 tkr, varav byggnadsvärdet är 109 381 tkr och markvärdet 58 988 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Även en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring ingår i avgiften.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	114	12 662
Fördelning per fastighet		
- Träbiten 14	80	8 875
- Träflisan 15	34	3 787
Lokaler (inkl. förråd)	21	246
Garage	115	-
Bilplatser	32	-
Summa	282	12 908

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 Norra Stor-Storstockholm, Styr- och driftoptimering avseende värme.

Patrik Linno har varit föreningens förvaltare fram till han lämnade HSB 26/11. Johan Hultgren har varit förvaltare sedan dess. Thomas Säll tog i slutet av september över rollen som fastighetsskötare från Kjell Plosjö.

Härutöver har föreningen serviceavtal med Com Hem om TV-utbudet.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Peter Wallman	Ordförande
Ingrid Wennebo	Vice ordförande/Sekreterare
Patric Gelin	Fastighetsansvarig
Jon Friström	Miljö
Håkan Silén	Ekonomi
Nilton Vargas Yong	Lån och avtal
Pia Hinterschuster	Information
Gilles Gaume	Torpet
Patrik Linno	HSB-ledamot t.o.m. 26/11

Styrelsesuppleanter

-

Avgående styrelseledamöter

Peter Wallman
Ingrid Wennebo
Nilton Vargas Yong
Jon Friström
Håkan Silén

Avgående styrelsesuppleanter

-

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Peter Wallman, Patric Gelin, Nilton Vargas Young och Håkan Silén, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Lazaros Tsantaridis

Revisorsuppleant

Mats Premfors

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Eva Wasserman
Jenny Boström
Franciska Rivera Diestre

Sammanställande

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Peter Wallman

Suppleant

-

Ekonomi

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	7 079	6 856	6 856	6 853	6 789
Årets resultat, tkr	1 441	387	-1 692	1 576	-2 123
Fond för yttre underhåll, tkr	2 355	1 589	3 529	1 956	2 881
Belåning, kr/kvm bostadsyta	2 855	2 696	2 790	2 899	2 952
Soliditet	21%	20%	19%	21%	18%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	504	491	492	491	491
Utrymme för återinv. och underhåll, kr/kvm *)	205	206	211	192	112

*) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Eget kapital, tkr	Insatser	UH-fond	Bal.res.	Årets res.
Belopp vid årets ingång	3 558	1 589	3 286	387
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		766	-379	-387
Årets resultat				
Belopp vid årets utgång	3 558	2 355	2 907	1 441

Styrelsens kommentarer

Årets resultat visar på ett överskott med 1 441 tkr. Jämfört med föregående år en förbättring med ca 1 054 tkr. Den största orsaken till resultatförbättringen avser planerat underhåll där kostnadsminskningen är ca 1 209 tkr lägre än 2016. Driftkostnaderna för 2017 ligger för övrigt i en rimlig nivå med 2016. Räntekostnaderna minskade med ca 20 tkr jmf 2016. Föreningens ekonomi är stabil och vi kan med fog anta en fortsatt stabil utveckling.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2017-05-30. På stämman deltog 37 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 167 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

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

Under verksamhetsåret 2017 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Fortsatt renovering av våtutrymmen
- Fortsatt utbyte av köksfläktar
- Dränerat gavljar på fastigheterna vid Tellusvägen 74 och Turevägen 44
- Färdigställt 12 nya uthyrningsbara förråd i det gamla föreningsförrådet i parkeringshuset
- Ersatt all utebelysning på området med LED-lampor
- Bytt garageport på parkeringshuset
- Påbörjat taktvätt på Turevägens fastigheter
- Genomfört taktillsyn med besiktning och utbyte av trasiga takpannor (detta görs varje år i underhållande syfte).
- Genomfört besiktning av alla lekplatser (detta görs varje år i underhållande syfte).
- Genomfört beskärning av träd och buskar på gemensamma ytor.
- Genomfört besiktning av fönster för att utreda behov av byte och renovering.

Aktiviteter

Fuktprojektet har varit fortsatt aktivt under året men endast 4 badrum har renoverats. Projektet syftar till att förebygga fuktskador genom att se till så boende i samband med badrums- och duschrumsrenovering byter originalgolvsbrunnarna och tätskikten. Föreningen lämnar därför bidrag på 30 000 kr för de små duschrummen och 40 000 kr för de större badrummen. Projektet har bedrivits sedan 2006 och i dagsläget har ungefär hälften av alla badrum blivit renoverade.

Efter leveransstoppet på köksfläktarna från Flexit i början av året så har Fläktprojektet bedrivits med full fart. Klimatsystem som var ansvarig för montaget i etapp 1 under våren fick förnyat förtroende i samband med upphandlingen av sista etapp 2. Etapp 2, som omfattar de sista 45 fläktarna, påbörjades i slutet av oktober och vid årsskiftet så kvarstår det ca 10 fläktar som kommer bytas under januari månad.

I det gamla föreningsförrådet bredvid fotbollsplanen och pingisbordet så färdigställdes det i februari 12 nya uthyrningsbara förråd. Behovet av förråd i föreningen är stort och alla förråd blev omgående uthyrda.

De båda gavlarna vid Tellusvägen 74 och Turevägen 44 blev under augusti månad dränerade. Vi har haft stora problem med sättningar där men förhoppningsvis ska vi nu slippa dessa problem igen. Det kvarstår lite återställningsarbete på platsen som kommer genomföras våren 2018.

Vi har under året haft en arbetsgrupp som tittat på möjligheter för laddning av elbilar inom föreningen. Arbetet har omfattat allt från vilka typer av laddare vi kan tillåta, vilken kapacitet vi har i dagsläget till hur det fungerar med publika laddstolpar. Det vi hittills kommit fram till är att vi behöver utöka kapaciteten på Turevägens radgarage för att kunna tillåta laddning. Eventuellt kommer vi i framtiden behöva utöka kapaciteten även på Tellusvägens sida beroende på efterfrågan.

För att minska kontanthantering och förenkla betalning vid uthyrning av Torpet, gästrummet eller försäljning av exempelvis filter och parkeringstillstånd så har vi skaffat Swish till föreningen. Betalningstjänsten Swish, som innebär att man via mobiltelefon kan skicka pengar omgående har blivit otroligt populär och har efterfrågats av flera boende.

Under sommaren, i samarbete med vår nya trädgårds- och markentreprenör, så har vi genomfört en ny trädinventering. I samband med det så har trädkartan digitaliserats och varje träd finns nu markerat med bland annat bild, mått, artbeskrivning, hälsa och eventuellt rekommenderade åtgärder. Utifrån detta så kan vi nu enklare planera och följa upp skötseln av våra träd. I slutet av

Året har vi dessutom kompletterat trädkartan med en skötselplan för alla häckar som gränsar mot kommunens cykelbanor. Enligt beslutet på årsstämman 2017 så kommer föreningen ta över skötseln för dessa häckar och den här skötselplanen kommer bli utgångspunkt för det arbetet.

Efter sommaren så har en arbetsgrupp kring utemiljön startats upp. Den består av representanter från alla gårdarna och tanken är att såväl styrelsen som boende i föreningen ska ha ett bollplank kring frågor som gäller vår utemiljö. Gruppen har genomfört 4 st möten under hösten och ett flertal förslag har tagits fram och ska behandlas.

För att påminna bilister om att det finns lekande barn på området så köpte föreningen in 4 stycken gröna varningsgubbar. Vi placerade 2 av dessa på Tellusvägen, på var sin sida om Torpet, och 2 stycken på Turevägen, en vid infarten från parkeringssidan och en vid infarten från Tellusvägen. Även om de blir lite illa behandlade ibland så verkar de populära och vi har fått indikationer på att de gör nytta så vi hoppas de klarar sig några år till.

Styrelsen har arbetat fram ett nytt parkeringstillstånd under hösten. Dessa nya engångsbiljetter kommer att tas i bruk i januari 2018 och kommer ersätta de nuvarande plastbrickorna.

Föreningslokalen Torpet har använts flitigt av medlemmarna under året, både för fester och för möten. Den har varit uthyrd 17 tillfällen under året. Även övernattningsrummet har använts relativt ofta, 50 övernattningar.

5 nummer av Ängstorsbladet har utkommit under året (i februari, april, maj, september och november).

Styrelsens e-postadress angstorpbrf@gmail.com har använts flitigt av de boende för både förbättringsförslag och frågor.

Årlig besiktning

Sedvanlig besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren inför arbetet med underhållsplan och budget 2018.

Överlåtelser

Av föreningens 114 bostadslägenheter har endast en (1) överlåtit under året, detta i form av ett arv i slutet av december. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till tretton (13). Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Ingen lägenhet är uthyrd i andra hand.

Framtida utveckling

Budget för 2018

Styrelsen har utarbetat en positiv budget för 2018. Vi kommer under året göra ytterligare en höjning av avgifterna vilket tillsammans med omförhandling av räntan på flera stora lånedelar och samtidigt minskad amortering kommer kunna ge oss handlingsutrymme för de kommande åren.

I och med att vi har en del större underhållsposter de kommande 5-10 åren så har vi även beslutat att övergå till redovisningsformen K3. Det ger oss en fördel i att kunna göra avskrivningar över flera år och därmed slippa ta hela kostnaden på investeringsåret. Detta kommer ge oss ett jämnare resultat och inte så stora svängningar.

Underhåll

Under verksamhetsåret 2018 är följande åtgärder planerade:

- Avsluta bytet av köksfläktar och genomföra ett första filterbyte i föreningens regi
- Fortsatt tvätt och impregnering av tak för att förhindra mossa och skador
- Besiktning av alla fönster i föreningen inför ev. byte/reparation

- Byta ut all belysning i garage, sovrum, tvättstuga och förråd till LED
- Slipa och vaxa golv i Torpet
- Byta staket längs med cykelbanan mellan Tellusvägen 110-116 och parkeringshuset
- Utöka kapaciteten på elledningar och montera säkringsskåp för radgaragen på Turevägen

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 907 204
Årets resultat	1 441 412
	<hr/>
	4 348 616

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	4 348 616
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	187 780
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget	-1 396 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	3 140 396

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	2 355 053
Årets förändring enligt ovanstående disposition	1 208 220
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	<hr/>
	3 563 273

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	7 079 036	6 855 962
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-3 438 904	-3 184 646
Planerat underhåll	Not 4	-187 780	-1 397 093
Fastighetsskatt		-203 206	-198 242
Avskrivningar	Not 5	-969 773	-828 017
Summa fastighetskostnader		<u>-4 799 663</u>	<u>-5 607 998</u>
Rörelseresultat		2 279 373	1 247 964
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 635	1 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-842 596	-862 033
Summa finansiella poster		<u>-837 961</u>	<u>-860 764</u>
Årets resultat		1 441 412	387 200

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	35 586 643	36 556 416
Mark		6 520 000	6 520 000
Inventarier	Not 9	0	0
Pågående byggnation	Not 10	1 337 500	0
Summa anläggningstillgångar		<u>43 444 143</u>	<u>43 076 416</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		45 592	0
Avräkningskonto HSB		4 170 659	1 061 987
Övriga fordringar	Not 11	29 268	28 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>180 411</u>	<u>170 220</u>
		4 425 930	1 260 612

Kassa och bank	Not 13	28 142	27 549
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 454 071</u>	<u>1 288 161</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>47 898 214</u>	<u>44 364 577</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 557 800	3 557 800
Fond för yttre underhåll		2 355 053	1 589 146
		<u>5 912 853</u>	<u>5 146 946</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 907 204	3 285 912
Årets resultat		1 441 412	387 200
		<u>4 348 616</u>	<u>3 673 111</u>
Summa eget kapital		<u>10 261 469</u>	<u>8 820 057</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>34 965 822</u>	<u>32 953 290</u>
		34 965 822	32 953 290
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 187 468	1 187 468
Leverantörsskulder		176 163	172 542
Skatteskulder		18 668	16 929
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	236 268	274 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 052 356</u>	<u>940 256</u>
		2 670 923	2 591 229
Summa skulder		<u>37 636 745</u>	<u>35 544 519</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>47 898 214</u>	<u>44 364 577</u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen tillämpar K3 för första gången 2017 och har använt möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsesiffror för 2016.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,70	2101

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. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 11 539 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 31 277 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	122 224	122 224
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Utbildning	7 500	10 000
Löner till anställda	38 500	42 500
Sociala kostnader	49 370	47 397
Summa	221 094	225 621

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	6 377 742	6 222 276
	Hysesintäkter lokaler	30 614	14 636
	Hysesintäkter garage och p-platser	608 432	613 738
	Övriga intäkter	62 248	5 312
		7 079 036	6 855 962
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	221 331	205 009
	Löpande underhåll	455 457	370 900
	El	124 091	133 227
	Uppvärmning	900 545	896 394
	Vatten	280 646	251 824
	Sophämtning	259 846	231 204
	Fastighetsförsäkring	136 815	136 815
	Förvaltningskostnader	389 920	437 232
	Extern revision	9 300	9 500
	Personalkostnader	221 094	225 621
	Övrig drift	439 860	286 920
		3 438 904	3 184 646
Not 4	Planerat underhåll		
	Fasader		
	Installationer, VA/sanitet	0	614 058
	Installationer, ventilation	0	227 785
	Installationer, belysning	17 148	357 500
	Markytor, lekutrustning	62 513	0
	Tvättutrustning	26 212	0
	Underhåll, övrigt	24 250	0
		57 657	197 750
		187 780	1 397 093
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader		
	Om- och tillbyggnad	969 773	790 642
		0	37 375
		969 773	828 017
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 207	664
	Ränteintäkter skattekonto	0	93
	Ränteintäkter bankkonto	106	145
	Övriga ränteintäkter	322	367
		4 635	1 269
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	841 196	859 235
	Övriga räntekostnader	1 400	2 798
		842 596	862 033

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	54 160 695	54 160 695
Omklassificering från ombyggnad	2 528 662	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>56 689 357</u>	<u>54 160 695</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 791 154	-17 000 512
Omklassificering från ombyggnad	-2 341 787	0
Årets avskrivningar	-969 773	-790 642
Utgående avskrivningar	<u>-21 102 714</u>	<u>-17 791 154</u>
Bokfört värde byggnader	35 586 643	36 369 541
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 528 662	2 528 662
Omklassificering till byggnad	-2 528 662	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>2 528 662</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 341 787	-2 304 412
Omklassificering till byggnad	2 341 787	0
Årets avskrivningar	0	-37 375
Utgående avskrivningar	<u>0</u>	<u>-2 341 787</u>
Bokfört värde ombyggnader	0	186 875
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	35 586 643	36 556 416
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	107 000 000	107 000 000
Byggnad - lokaler	2 381 000	2 381 000
	<u>109 381 000</u>	<u>109 381 000</u>
Mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
Mark - lokaler	2 988 000	2 988 000
	<u>58 988 000</u>	<u>58 988 000</u>
Taxvärde totalt	168 369 000	168 369 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	603 778	603 778
Årets utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>603 778</u>	<u>603 778</u>
Ingående avskrivningar	-603 778	-603 778
Årets utrangering	0	0
Utgående avskrivningar	<u>-603 778</u>	<u>-603 778</u>
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående byggnation		
Årets anskaffningar, ventilation	1 337 500	0
Bokfört värde pågående byggnation	1 337 500	0

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	28 137	27 731			
	Övriga fordringar	1 131	674			
		29 268	28 405			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Försäkring	146 392	136 815			
	Kabel-TV	10 354	10 346			
	Övrigt	23 665	23 059			
		180 411	170 220			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	1 026	1 026			
	SBAB	26 629	26 523			
	SEB	487	0			
		28 142	27 549			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	3 557 800	0	1 589 146	3 285 912	387 200
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			765 907	-378 707	-387 200
	Årets resultat					1 441 412
	Belopp vid årets slut	3 557 800	0	2 355 053	2 907 204	1 441 412
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SEB Bolån	25016653	1,49%	2018-10-28	3 972 746	232 268
	SEB Bolån	25016793	1,47%	2021-10-28	5 198 125	250 000
	SEB Bolån	25137531	0,72%	2019-10-28	3 294 610	250 000
	SEB Bolån	34482276	1,81%	2020-01-28	6 173 006	288 000
	SEB Bolån	34482322	2,07%	2019-12-28	6 749 007	0
	SEB Bolån	36117605	3,08%	2018-03-28	7 565 796	167 200
	SEB Bolån	40701109	1,46%	2020-02-28	3 200 000	0
					36 153 290	1 187 468
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					34 965 822
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 215 950
	Fastighetsinteckningar					
	Uttag pantbrev i fastighet				56 406 000	56 406 000
	Varav obelånade				0	0
	Ställda panter för skulder till kreditinstitut				56 406 000	56 406 000

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 187 468	1 187 468
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	3 150	3 150
Arbetsgivaravgifter	3 321	3 313
Inre fond	228 230	266 817
Övriga kortfristiga skulder	1 568	754
	236 268	274 034
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	602 834	539 445
Upplupna räntekostnader	5 174	6 128
Upplupna löner	75 632	75 632
Upplupna sociala avgifter	22 761	22 761
Upplupen el	15 125	10 678
Upplupen värme	128 608	131 156
Upplupen sophämtning	48 420	38 519
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	153 802	115 937
	1 052 356	940 256

Sollentuna, den ^{20/3-18}

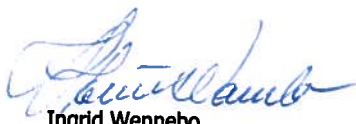
Peter Wallman



Jon Friström



Pia Hinterschuster



Ingrid Wennebo



Håkan Silén

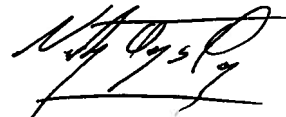


Gilles Gaume



Patric Gellin


Nilton Vargas Yong



Vår revisionsberättelse har 2018-04-21 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lazaros Tzantaris

Av stämman vald revisor



Erik Davidsson

BoRevision AB

av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängstorp för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 fel.

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 revisionsssed 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 fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 bristerna i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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.

SD

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 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 24/4 2018



Erik Davidsson

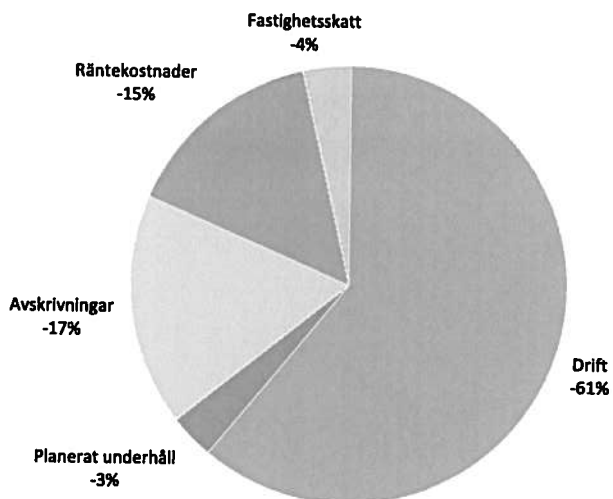
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lazaros Tsantaris

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

