

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Sagoängen i Järfälla

Org.nr: 713200-0717

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

# Förvaltningsberättelse 2018

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Lädersättra 2:17, 2:18, 2:19 och 2:20 i Järfälla kommun som består av tre byggnader. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1964. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 34 027 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 277 784 tkr, varav byggnadsvärdet är 198 950 tkr och markvärdet 78 834 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. Mot bakgrund av höjda premier, självrisker och förändrade villkor har HSB tillsammans med en försäkringsförmedlare förhandlat fram försäkringsalternativ för förvaltade föreningar. Efter gemensam upphandling i konkurrens antog styrelsen därefter Protector som försäkringsgivare från 1 jan 2018, i den ingår också kollektivt bostadsrättstillägg. Vi ingår dessutom avgiftsfritt i ett forum som HSB skapat för information och gemensam påverkan i försäkringsfrågor.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	384	28 409
Lokaler (inkl. förråd)	9	696
Bilplatser	410	
<b>Summa</b>	<b>803</b>	<b>29 105</b>

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fyra st bostadslägenheter i föreningen ägs av juridiska personer. Föreningen har två kommersiella lokaler, övriga sju lokaler och förråd används bland annat som styrelse-, entreprenads- och cykelrum.

### Fastighetsadresser

Fabelvägen 1 – 19 (udda nummer)

Legendvägen 1 – 33 (udda nummer)

### Förvaltning

Teknisk och administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Anette Bouzaïene har varit föreningens förvaltare. HSB Stockholm Mark och Trädgård har ansvarat för mark och trädgård. Vinterskötsel sker i egen regi och utförs av vår fastighetsskötare med hjälp av den traktor vi leasar tillsammans med Brf Trollberget. Städning har utförts av HSB Städ. Europark (Apcoa) bevakar bilparkeringen. Därtill finns vissa serviceavtal t ex för hissarna.

### Sopsugssamfällighet

Föreningen är delägare och medlem i Sagoängen-Trollbergets samfällighetsförening med organisationsnummer 716417-1774. Föreningen har ett andelstal på 55,1 % i samfälligheten, vars ändamål är att driva en sopsuganläggning för medlemmarna. HSB Brf Trollberget i Järfälla har ett andelstal på 44,9 % i samfälligheten.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Ernesto Silva Silva  
Maria Porshage  
Jan Celandér  
Christer Sundström  
Anders Fudali  
Maarit Sundbom  
Eva-Lena Eriksson  
Tobias Törnros  
Anette Bouzaiene

#### Ansvar

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ekonomi  
Information  
  
Nycklar förråd  
Parkering fastighet  
HSB-ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Tara Rashad  
Eine Nyberg

#### Avgående styrelseledamöter

Inga

#### Avgående styrelsesuppleanter

Inga

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ernesto Silva Silva, Maria Porshage, Christer Sundström och Anders Fudali.

#### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Göran Wijkmark fram till 180911

Revisorsuppleant

Jan-Åke Andersson ordinarie ifrån 180912

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

#### Valberedning

Ulla Andersson

Sammanställande

Per Karlsson

#### HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

#### Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

##### Ordinarie

Ernesto Silva Silva

Maria Porshage

##### Suppleant

Maarit Sundbom

Eva-Lena Eriksson

#### Representation Sagoängen/Trollbergets samfällighetsförenings styrelse

##### Ordinarie

Ernesto Silva Silva

Anders Fudali

##### Suppleant

Tobias Törnros

##### Revisor

Göran Wijkmark, fram till 180911

## Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning, tkr	22 798	22 414	22 559	21 824	21 494
Årets resultat, tkr	2 687	2 490	4 413	3 592	5 265
Fond för yttre underhåll, tkr	9 935	9 936	9 914	10 046	9 403
Belåning, kr/m <sup>2</sup> , totalyta	5 220	4 117	4 146	4 186	4 213
Räntekänslighet, % <sup>1)</sup>	6,8	5,5	5,7	5,9	6,0
Soliditet, %	25,4	29,0	27,9	25,8	22,1
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>	781	766	750	733	718
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/m <sup>2</sup> tot.yta <sup>2)</sup>	227	245	220	202	234
<b>Energikostnad (el, värme &amp; vatten), kr/m<sup>2</sup> totalyta</b>	<b>181,4</b>	<b>191,9</b>	<b>189</b>	<b>177,3</b>	<b>157,5</b>

1. Anger med hur många procent intäkterna måste höjas om låneräntorna höjs med 1 %.

2. 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/m<sup>2</sup>/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

<b>Förändring av eget kapital, tkr</b>	<b>Insatser</b>	<b>Uppl. Avgift</b>	<b>Underh. Fond</b>	<b>Balanserat res.</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	3 838	4 832	9 936	29 913	2 490
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-0	2 490	- 2 490
Årets resultat					2 687
Belopp vid årets slut	3 838	4 832	9 935	32 403	2 687

### Föreningens lån

Under året har föreningen amorterat fastighetslånen med 918 tkr. Föreningen har under året omförhandlat ett lån och fått betydligt bättre ränta.(3,19 till 1,62 %, bundet i 5 år), och har tagit ett nytt lån på 33 Mkr, bundet i sex år. En specifikation av föreningens fastighetslån finns under not 16.

### Mervärdeskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skatteskyldig för mervärdeskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

## Händelser under året

### Föreningsstämmor

En extra föreningsstämma hölls 2018-02-08 där beslut togs om att göra om ett antal hyresrättslokaler till bostadsrättslägenheter. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar. Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 504 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Väsentliga händelser under året

Föreningen ska enligt stadgarna "hålla sina fastigheter i förstklassigt och väl underhållet skick." Under ett antal år har därför styrelsen aktivt genomfört flera projekt för att våra fastigheter skall uppfylla dagens och framtidens krav på standard, effektivitet, säkerhet, miljö mm. Det är också ett stort ansvar för styrelsen att lägenheternas och hela fastigheternas värde på marknaden bevaras och utvecklas positivt.

I övrigt noteras följande från styrelsearbetet:

- *Parkeringsprojektet*: Själva entreprenaden startade 2017-06-01 och under entreprenadtiden har ingen avgift för p-platserna aviserats. Projektet pausades och återupptogs våren 2018, alla nya p-platser var klara och färdiga i slutet av oktober. Ytterligare drygt 60 platser har färdigställts (totalt 410 st). Intäkterna för p-platserna blir högre i och med nya avtal och flera platser. Även ett antal p-platser (17 st) för gästparkering har också färdigställts.

- *Fönsterprojektet*: Påbörjades under 2017, själva entreprenaden startade under hösten 2017 och var sen färdigställt och klart till sommaren 2018. Efter fönsterbytet så kommer föreningen göra en genomgående injustering av ventilationen för att få en godkänd OVK. I samband med fönsterprojektet så har även nya portar med dörrautomatik installerats på Fabelvägen.

- *Lägenhetsprojektet*: Stämmobeslut togs i februari att bygga om ett antal förråd samt andra uthyrda lokaler till lägenheter. Föreningen inväntar ett bygglov för att kunna påbörja projektet.

- *Förrådsinventering*: Själva inventeringen startade i december 2017 och har pågått hela 2018, den är inte klar än. Målsättningen med inventeringen är att det klart och tydligt ska framgå till vilken lägenhet förrådet tillhör.

- *Ekonomi*: Styrelsen har utpekat ekonomin som ett särskilt ansvarsområde och har med stöd av HSB utökat insatser av analyser och ekonomiska prognoser i samband med budget- och bokslutsarbetet. Det har bl. a inneburit att den avgiftshöjning som investeringarna medför, även fortsättningsvis, kan ske i en något lugnare takt. Ett öppet medlemsmöte som enbart ägnades åt ekonomin hölls den 11 december 2018.

- *Fastighetsunderhåll*: Det löpande underhållet är viktigt bl. a för ekonomin och säkerheten. Arbetet har följt den fastställda planen.

### Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2014	Stambyte.
2015	Byggt om två kommersiella lokaler till två nya lägenheter.
2016	Upprustning av grönområden på Legendvägen och Fabelvägen.
2016	Upprustning och säkerhetshöjande åtgärder på lekplatser inom föreningen.
2017	Parkeringsprojektet, klart 2018 Påbörjat fönsterprojektet.
2018	Fönsterbyte klart 2018, påbörjat projekt om ombyggnad av hyresrättslokaler till nya lägenheter.
2018-2019	Rensning och injustering av ventilationskanaler samt OVK-besiktning.

### Årlig besiktning och plan för underhåll

Föreningen är ansluten till HSB:s Underhållsplan online. Besiktning av föreningens egendom enligt stadgan genomfördes i juni. En uppdatering av underhållsplanen sker årligen.

### Överlåtelse

Av föreningens 384 bostadslägenheter har 33 överlåtits genom köp under året, 1 stycken i gåva och 2 styck i arv samt 2 i bodelning. Den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 28 435 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen har beviljat 4 andrahandsupplåtelse.

### Medlemsinformation

Under 2018 så har styrelsen prioriterat att skicka ut information om de olika projekt som föreningen har bedrivit, därför så har under året inga medlemsblad skickats ut. Informationsbladet är annars en viktig och stabil stomme i att delge information till föreningens medlemmar och kommer börja skickas ut igen som vanligt under 2019.

Styrelsen har också hållit ett öppet medlemsmöte den 11 december 2018. Innehållet fokuserades på föreningens ekonomi under medverkan av vår förvaltningsekonom från HSB men det var som tidigare fritt fram för alla frågor från medlemmarna.

### **Föreningens hemsida**

Föreningens har en *hemsida*: <http://www.sagoangen.se/>. Den ger snabbare information än bladet och innehåller en rad möjligheter för medlemmarna, lokalbokning, mm samt länkar till HSB och annan information som är viktig för medlemmarna. Hemsidan kommer att få en uppfräschad design och uppdaterat innehåll under 2019.

### **Studie- och fritidsverksamhet**

Under året har gymnastiken som är särskilt riktad till pensionärer fortsatt under ledning av en av våra medlemmar. Många intresserade får därigenom friskvård både i teori och praktik förutom social gemenskap. Intresserade medlemmar har också bildat en syjunta som träffats löpande under året.

## **Framtida utveckling**

### **Budget för 2019**

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 1 570 tkr. Beräknad avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 918 tkr och uttag motsvarande budgeterad kostnad för planerat underhåll 998 tkr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifter för bostadsrätter med 2 % f o m 2019-01-01. Styrelsen bedömer att de pågående investeringarna för att behålla fastighetens och lägenheternas värde kommer att medföra viss årlig avgiftshöjning även i den närmaste framtiden.

### **Framtida underhåll/Underhållsplan**

Under 2019 förbereds översyn och underhåll av taken i första hand på Fabelvägen och under 2020 översyn av Fabelvägens hissar bl.a. beroende på EU-direktiv om innerdörrar.

### **Planerat kommande underhåll och investeringar**

<b>År</b>	<b>Åtgärd</b>
2019	Takbyte
2019	Stamspolning, injustering värmesystem och ombyggnad av lokaler till lägenheter
2020	Hissar

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	32 402 840
Årets resultat	2 686 528
	<hr/>
	35 089 368

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	35 089 368
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	636 355
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-977 608
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	34 748 115

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	9 935 234
Årets förändring enligt ovanstående disposition	341 253
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	10 276 487

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>22 798 415</b>	<b>22 413 880</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-13 130 102	-12 177 179
Planerat underhåll	Not 4	-636 355	-1 552 796
Fastighetsskatt		-528 618	-522 800
Avskrivningar	Not 5	<u>-3 290 657</u>	<u>-3 089 052</u>
Summa fastighetskostnader		-17 585 732	-17 341 826
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 212 683</b>	<b>5 072 054</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 254	16 180
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-2 535 409</u>	<u>-2 598 438</u>
Summa finansiella poster		-2 526 156	-2 582 258
<b>Årets resultat</b>		<b>2 686 528</b>	<b>2 489 795</b>



**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	172 466 265	148 905 149
Mark		1 998 355	1 998 355
Markanläggningar	Not 9	28 046 575	338 834
Inventarier	Not 10	1 495 344	383 593
Pågående byggnation	Not 11	<u>206 960</u>	<u>18 943 532</u>
Summa anläggningstillgångar		204 213 499	170 569 463

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		31 371	16 047
Avräkningskonto HSB		6 764 087	4 570 316
Övriga fordringar	Not 12	224 426	155 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>401 498</u>	<u>361 916</u>
		7 421 382	5 103 928

Kassa och bank	Not 14	12 500	12 500
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>7 433 882</u>	<u>5 116 428</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>211 647 381</u></b>	<b><u>175 685 891</u></b>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 15

*Bundet eget kapital*

Insatser

3 837 872

3 837 872

Upplåtelseavgifter

4 832 408

4 832 408

Fond för yttre underhåll

9 935 234

9 935 680

18 605 514

18 605 960

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

32 402 840

29 912 599

Årets resultat

2 686 528

2 489 795

35 089 368

32 402 394

Summa eget kapital

53 694 882

51 008 354

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

151 000 962

118 918 962

151 000 962

118 918 962

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

918 000

918 000

Leverantörsskulder

2 193 709

2 194 998

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

579 222

623 066

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

3 260 605

2 022 511

6 951 537

5 758 575

Summa skulder

157 952 499

124 677 537

**Summa eget kapital och skulder**

**211 647 381**

**175 685 891**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 686 528	2 489 795
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 290 657	3 089 052
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	5 977 184	5 578 847
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-123 683	249 027
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 192 962	350 184
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 046 463	6 178 058
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-26 243 555	-18 985 715
Investeringar i markanläggningar	-9 479 137	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-1 212 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-36 934 692	-18 985 715
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	32 082 000	-948 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	32 082 000	-948 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 193 771</b>	<b>-13 755 657</b>
Likvida medel vid årets början	4 582 816	18 338 473
Likvida medel vid årets slut	6 776 587	4 582 816
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	6 764 087	4 570 316
Kassa och bank	12 500	12 500
Summa likvida medel	6 776 587	4 582 816

## 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.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,63	2084
Ombyggnader, nya lgh	Linjär	1,43	2084
Ombyggnader, taksäkerhet	Linjär	5,00	2034
Parkering 2018	Linjär	4,00	2048
Fönster 2018	Linjär	2,86	2053
Styrsystem 2018	Linjär	5,00	2037
Inventarier	Linjär	10,00	2024

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och 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

Av föreningens lån förfaller 42 441 tkr till omförhandling under 2019. 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.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	112 689	71 700
Mötesarvoden	90 912	55 300
Arvode föreningsvald revisor	8 000	6 500
Övriga arvoden och ersättningar	5 000	53 000
Utbildning	0	2 500
Kostnad för konferenser	7 500	3 750
Sociala kostnader	57 533	45 625
<b>Summa</b>	<b>281 634</b>	<b>238 375</b>

<b>Noter</b>		<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	22 184 360	21 749 436
	Hysesintäkter lokaler	77 443	184 298
	Hysesintäkter garage och p-platser	497 403	293 775
	Försäkringsersättningar	0	126 555
	Övriga intäkter	39 209	59 816
		<b>22 798 415</b>	<b>22 413 880</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	1 420 294	1 287 873
	Löpande underhåll	1 534 119	846 282
	El	964 479	819 395
	Uppvärmning	3 496 846	3 824 579
	Vatten	818 577	939 977
	Sophämtning	1 066 981	906 760
	Fastighetsförsäkring	245 880	261 953
	Städning	422 388	413 700
	Förvaltningskostnader	1 431 758	1 553 605
	Extern revision	22 125	21 699
	Personalkostnader	281 634	238 375
	Kabel-TV	271 396	267 117
	Tv/Tele/Data	5 511	5 261
	Bredband	25 468	23 148
	Vinterskötsel	146 214	128 239
	Övrig drift	976 431	639 216
		<b>13 130 102</b>	<b>12 177 179</b>
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll av lokaler, övrigt	0	10 685
	Underhåll av gem utrymmen, ytskikt	0	941 944
	Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning	0	24 375
	Underhåll av gem utrymmen, övrigt	33 682	0
	Underhåll av installationer, ventilation	399 539	46 958
	Underhåll av installationer, el	0	16 833
	Underhåll av installationer, hissar	125 646	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, övrigt	0	95 000
	Underhåll av markytor, planteringar	0	90 875
	Underhåll av markytor, lekutrustning	0	126 319
	Underhåll av markytor, övrigt	0	199 807
	Underhåll övrigt	77 488	0
		<b>636 355</b>	<b>1 552 796</b>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	2 962 527	2 962 527
	Om- och tillbyggnad	121 048	57 608
	Maskiner och inventarier	100 249	54 799
	Markanläggningar	106 833	14 118
		<b>3 290 657</b>	<b>3 089 052</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 409	14 491
	Ränteintäkter skattekonto	0	123
	Övriga ränteintäkter	845	1 566
		<b>9 254</b>	<b>16 180</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 510 642	2 598 278
	Övriga räntekostnader	24 767	160
		<b>2 535 409</b>	<b>2 598 438</b>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	181 268 351	80 915 654
Utrangering fönster, fullt avskrivna	-2 117 762	-8 471 049
Årets investeringar	0	100 352 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>179 150 589</b>	<b>181 268 351</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 978 344	-41 486 866
Utrangering fönster, fullt avskrivna	2 117 762	8 471 049
Årets avskrivningar	-2 962 527	-2 962 527
Utgående avskrivningar	<b>-36 823 108</b>	<b>-35 978 344</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>142 327 481</b>	<b>145 290 007</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 826 728	3 826 728
Årets investeringar	26 644 690	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>30 471 418</b>	<b>3 826 728</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-211 586	-153 978
Årets avskrivningar	-121 048	-57 608
Utgående avskrivningar	<b>-332 634</b>	<b>-211 586</b>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>30 138 784</b>	<b>3 615 142</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>172 466 265</b>	<b>148 905 149</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	198 000 000	198 000 000
Byggnad - lokaler	950 000	950 000
	198 950 000	198 950 000
Mark - bostäder	78 000 000	78 000 000
Mark - lokaler	834 000	834 000
	78 834 000	78 834 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>277 784 000</b>	<b>277 784 000</b>
<b>Not 9 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	481 408	481 408
Årets investeringar	27 814 574	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>28 295 982</b>	<b>481 408</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-142 574	-128 456
Årets avskrivningar	-106 833	-14 118
Utgående avskrivningar	<b>-249 407</b>	<b>-142 574</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>28 046 575</b>	<b>338 834</b>
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	790 573	790 573
Årets investeringar	1 212 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>2 002 573</b>	<b>790 573</b>
Ingående avskrivningar	-406 980	-352 181
Årets avskrivningar	-100 249	-54 799
Utgående avskrivningar	<b>-507 229</b>	<b>-406 980</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 495 344</b>	<b>383 593</b>

**Noter**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**Not 11 Pågående byggnation**

Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation, stammar	0	107 574 750
Årets anskaffningar	0	1 248 996
Överfört till anläggningstillgångar	0	-108 823 746
Utgående värde	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation, p-platser	18 335 437	1 206 813
Årets anskaffningar	9 479 137	17 128 624
	-27 814 574	0
Utgående värde	<b>0</b>	<b>18 335 437</b>
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation, fönster	608 095	0
Årets anskaffningar	26 036 595	608 095
Överfört till anläggningstillgångar	-26 644 690	0
Utgående värde	<b>0</b>	<b>608 095</b>
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation, bostäder	0	0
Årets anskaffningar	206 960	0
Utgående värde	<b>206 960</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>206 960</b>	<b>18 943 532</b>

**Noter** **2018-12-31** **2017-12-31**

<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto		174 449
Skattefordringar		19 875
Övriga fordringar, överlåtelseavgifter		30 102
		<b>224 426</b>
		<b>96 263</b>
		<b>25 693</b>
		<b>33 693</b>
		<b>155 649</b>

<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Försäkring		252 031
Kabel-TV		69 322
Schidler hiss AB		15 998
HSB Stockholm, markskötsel		64 147
HSB Städ AB		0
		<b>401 498</b>
		<b>245 880</b>
		<b>67 843</b>
		<b>12 994</b>
		<b>0</b>
		<b>35 199</b>
		<b>361 916</b>

<b>Not 14 Kassa och bank</b>		
Bankkonto		12 500
		<b>12 500</b>
		<b>12 500</b>

<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 837 872	4 832 408	9 935 680	29 912 599	2 489 795
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-446	2 490 241	-2 489 795
Årets resultat					2 686 528
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 837 872</b>	<b>4 832 408</b>	<b>9 935 234</b>	<b>32 402 840</b>	<b>2 686 528</b>

<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	36351	1,04%	2018-12-25	12 440 500	278 000
Stadshypotek	187887	1,12%	2021-09-30	30 000 000	0
Stadshypotek	38577	1,42%	2022-09-01	4 575 000	120 000
Stadshypotek	759403	2,77%	2019-06-01	30 000 000	0
Stadshypotek	80717	1,62%	2023-03-01	30 000 000	0
Stadshypotek	913549	1,82%	2020-12-30	11 903 462	520 000
Swedbank Hypotek	2950338943	1,75%	2024-04-25	33 000 000	0
				<b>151 918 962</b>	<b>918 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31 151 000 962

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 147 328 962

<b>Fastighetsinteckningar</b>		
Uttag pantbrev i fastighet		156 865 300
Varav obelånade		0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		<b>156 865 300</b>
		<b>140 660 200</b>
		<b>-1 205 000</b>
		<b>139 455 200</b>



<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>918 000</b>	<b>918 000</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Inre fond	553 196	563 324
Depositioner	10 125	59 500
Pantsättningsavgifter	15 901	242
	<b>579 222</b>	<b>623 066</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 873 767	1 839 173
Upplupna räntekostnader	153 786	137 488
Tillsammans AB	87 500	0
BoRevision AB	21 000	21 000
Hags Aneby AB	34 700	0
Upplupen el	105 989	0
Upplupen värme	553 586	0
Air Cano AB	250 000	0
Larm assistans AB	30 746	0
HSB Stockholm	26 450	24 850
HSB Norra Stor-Stockholm	108 213	0
Söderkyll AB	9 343	0
Kallhälls Blomsterhandel AB	5 525	0
	<b>3 260 605</b>	<b>2 022 511</b>

Järfälla, den 02/04 - 2019

Ernesto Silva Silva

Jan Celander

Maria Porshage

Maarit Sundbom

Anette Bouzaiene

Anders Fudali

Christer Sundström

Eva-Lena Eriksson

Tobias Törnros

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 15 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jan-Åke Andersson  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sagoängen, org.nr. 713200 - 0717

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sagoängen för år 2018.

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 2018 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 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.

### Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 tvekel 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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.

## **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 Sagoängen för år 2018 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 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.

Järfälla, den 15 / 4 - 2019

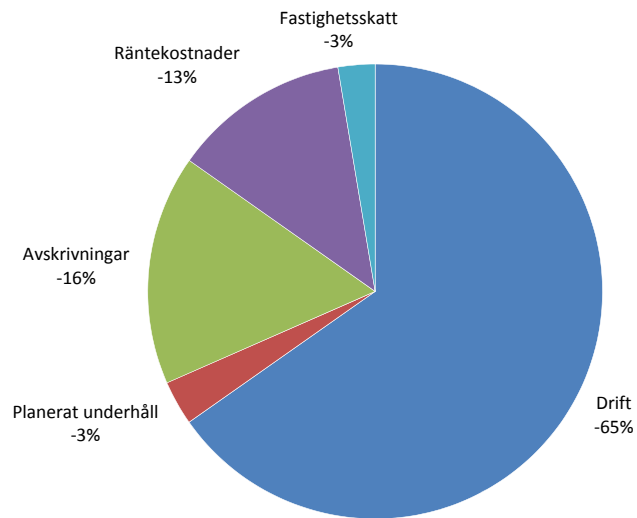
.....  
Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Jan-Åke Andersson

Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

