



## Kallelse till föreningsstämma

---

Medlemmarna i HSB Brf Ängsö i Stockholm kallas härmed till föreningsstämma

Dag: Onsdagen den 20 maj 2015

Tid: 18.30

Plats: Edö äldreboende, Nordmarksvägen 82, Farsta

### Föredragningslista

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av sekreterare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer jämte stämмоordföranden att justera protokollet samt tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till årsstämma behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor/er och suppleant
15. Val av valberedning
16. Erforderligt val av representation i HSB
17. Behandling av inkomna motioner
18. Övriga anmälda frågor
19. Avslutning



Org Nr: 769612-4143

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Org.nr: 769612-4143

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm (769612-4143) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

### Föreningens verksamhet

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Ängsö 1, Ängsö 2, Ängsö 3, Gåsö 1 och Ängsö 6 med tomträtt. Fastigheterna upplåts till bostadsrätter, hyreslägenheter, lokaler samt garage. Fastigheterna uppfördes åren 1993 - 1996. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår momenten fastighetsägaransvar, styrelseansvar, olycksfall, inbrott, brand, skadegörelse, vattenskada, försäkring mot ohyra samt kollektivt bostadsrättstillägg. Fastighetsbesiktning har utförts under året.

#### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 238 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Inga hyreslägenheter har sålts under året. Föreningen upplåter 20 lägenheter, 2 gruppboenden, 1 äldreboende, 7 affärslokaler, 10 förråd samt 1 mobilmast med hyresrätt. Föreningen disponerar en mötes/samlingslokal för 40 pers, en mötes/konferens/samlingslokal med tillhörande bastu för 30 pers, en bastu med relaxrum samt 2 övernattningslägenheter/rum. Samlingslokalerna är fullt utrustade med husgeråd, spis, kyl, frys och diskmaskin. Samlingslokalerna och övernattningslägenheten / rummet kan hyras av medlem i Brf Ängsö. Bastu med relaxrum kan användas kostnadsfritt. Föreningen har under slutet av året utrustat ett tidigare sopsugsrum till gym. Gymmet kommer att tas i bruk under mars-april 2015. Separat information om detta kommer.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Yta (kvm)</u>	<u>Kommentarer</u>
238	lägenheter (bostadsrätt)	17690	1 RoK 3 st, 2 RoK 88 st, 3 RoK 91 st, 4 RoK 46 st 5 RoK 10 st.
20	lägenheter (hyresrätt)	1638	2 RoK 10 st, 3 RoK 6 st, 4 RoK 4 st,
7	affärslokaler (hyresrätt)	493	Glavag. 7, 13 ,27 Farsta Strpl. 10, 12, 14, 16
1	gruppboende (hyresrätt)	333	bostäder / gemensamhetslok Glavag 1-3
1	gruppboende (hyresrätt)	301	bostäder / gemensamhetslok Glavag 23-25
1	äldreboende (hyresrätt)	705	bostäder / gemensamhetslok Glavag 21
10	förråd (hyresrätt)	99	
1	mobilmast (hyresrätt)	1	Farsta Strandplan 5
1	samlingslokal (40 pers)		Glavagatan 11
1	samlingslokal inkl bastu (30 pers)		Glavagatan 31
1	bastu med relaxrum		Glavagatan 9
1	övernattningslägenhet		Farsta Strandplan 2
1	övernattningsrum		Glavagatan 29
1	föreningskontor		Glavagatan 31
1	gymlokal		Glavagatan 35

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda ordinarie sammanträden samt ett konstituerande.

### **Revisor**

Revisorer har varit Adam Ryström och Tommy Lyxell, valda vid föreningsstämman, samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Gårdsombud**

Gårdsombud har under året har varit

- Västergården Hans Nygren
- Mittgården Peter Rahu
- Östergården Adam Rydström
- Södergården vakant

### **Representanter i HSBs distriktsstämma, Stockholm**

Föreningen var representerad vid årets distriktsstämma.

### **Valberedning**

Till valberedning valdes Christian Guvenius (sammankallande), Sharon Melkerud och Ingela Schön.

### **Studie- och Fritidsverksamhet**

Några styrelsemedlemmar och revisorer har under året deltagit i HSB:s kurser för brf förtroendevalda.

### **Förvaltning**

Under året har våra fastigheter förvaltats och skötts av:

Adminstrativ förvaltning / HSB Stockholm  
Fastighetsskötsel / HSB Stockholm.  
Markskötsel och gårdar / HSB Stockholm Mark & trädgård.  
Parkering / Svepab AB  
Städning, klottersanering / Zirkon AB.  
Grovsofhämtning / Ragnsells AB  
Sophämtning / Trafikkontoret Stockholms stad  
Hissar / Schindler Hiss AB  
Nycklar & lås / Brandbergens Lås  
Kabel Tv / Com Hem  
Internet / Bredbandsbolaget  
Skalskydd service / Säkerhetsintegrering AB

Dessutom har föreningen avtal med följande företag:

Vatten / Stockholm vatten AB  
Snöröjning tak /Dynamicco AB  
Fjärrvärme / Fortum AB  
El / Fortum AB  
Glasmästeri / Exclusive glas AB

Som förvaltare har Hans Öhman och Kjell Ottosson HSB Stockholm fungerat.

### Övrigt

Mycket tid har också gått åt till kontakter med boende vilket är naturligt i en så stor förening som Brf Ängsö.

Av dessa kontakter så är många ärenden egentligen rena felanmälningar vilka ska ställas direkt till HSB felanmälan via mail eller telefon.

### Förväntad framtida utveckling

#### Planerade arbeten och underhåll 2015 – 2016

Plan tas fram för hantering av hissar på kort och lång sikt.

Stomarbeten på fastigheterna.

Renovering av en tvättstuga.

Energibesparing i gemensamma utrymmen (värme, belysning).

Förebyggande åtgärder mot kriminella element i området.

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	- 1 705 902
Årets resultat	- 3 575 245
	<hr/>
	- 5 281 147

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande ur Fond för yttre underhåll	-
Överföring till Fond för yttre underhåll	900 000
Balanserat resultat (Dispositionsfond)	- 6 181 147
	<hr/>
	-5 281 147

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

**HSB Bostadsrättsförening Angsö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	358 114 466	362 025 417
Inventarier och maskiner	Not 8	629 475	719 400
		<u>358 743 941</u>	<u>362 744 817</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>358 744 441</u>	<u>362 745 317</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		27 507	22 312
Övriga fordringar	Not 10	5 962 531	6 165 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 218 458	764 408
		<u>7 208 496</u>	<u>6 951 817</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	34 199	1 732 746
Summa omsättningstillgångar		<u>9 242 695</u>	<u>10 684 563</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>367 987 136</u></b>	<b><u>373 429 880</u></b>

C



Org Nr: 769612-4143

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 575 245	951 695
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 000 876	906 538
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>425 631</u>	<u>1 858 233</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-455 407	-124 943
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>132 501</u>	<u>195 137</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>102 725</u>	<u>1 928 428</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-5 807 889
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-5 807 889</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 000 000	-4 000 000
Inbetalda insatser	<u>0</u>	<u>7 405 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 000 000</u>	<u>3 405 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 897 275</b>	<b>-474 461</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 892 624</b>	<b>10 367 085</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 995 349</b>	<b>9 892 624</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

G

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	13 691 952	13 423 408
Hyror	5 685 073	5 946 918
Övriga intäkter	321 106	245 762
Bruttoomsättning	<u>19 698 131</u>	<u>19 616 088</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-134 587	-220 821
Hyresförluster	0	-1 760
	<b>19 563 544</b>	<b>19 393 507</b>
<b>Not 2      Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 915 752	1 866 515
Reparationer	2 068 490	2 137 914
El	676 673	835 823
Uppvärmning	2 360 462	2 541 638
Vatten	535 728	529 370
Sophämtning	337 065	335 295
Fastighetsförsäkring	99 322	97 736
Kabel-TV och bredband	188 867	198 622
Fastighetsskatt	569 916	637 572
Förvaltningsarvoden	693 634	580 962
Tomträttsavgäld	1 397 850	1 308 375
Övriga driftskostnader	62 372	59 954
	<b>10 906 131</b>	<b>11 129 776</b>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	7 970	25 575
Förbrukningsinventarier och varuinköp	124 791	82 890
Administrationskostnader	171 789	241 559
Extern revision	16 297	15 775
Konsultkostnader	-681	134 232
Medlemsavgifter	29 300	25 300
	<b>349 466</b>	<b>525 331</b>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	311 500	308 000
Revisionsarvode	11 124	11 000
Övriga arvoden	12 324	13 925
Sociala avgifter	104 061	99 518
Övriga personalkostnader	23 743	63 709
	<b>462 752</b>	<b>496 152</b>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 881	13 527
Ränteintäkter skattekonto	192	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	36 583	36 494
Övriga ränteintäkter	2 535	5 146
	<b>46 191</b>	<b>55 167</b>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 508 967	5 107 009
Övriga räntekostnader	0	731
	<b>4 508 967</b>	<b>5 107 740</b>





## HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

## Noter

2014-12-31 2013-12-31

## Not 14 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	213 986 500	11 491 991	2 074 257	-1 757 598	951 695
Resultatdisposition			900 000	51 695	-951 695
Årets resultat					-3 575 245
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>213 986 500</b>	<b>11 491 991</b>	<b>2 974 257</b>	<b>-1 705 902</b>	<b>-3 575 245</b>

## Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp
Swedbank	2755818453	1,52%	2015-09-10	25 000 000
Swedbank	2755818602	2,63%	2017-02-27	13 000 000
Swedbank	2755818669	2,97%	2016-08-25	14 000 000
Swedbank	2755818735	5,05%	2015-09-25	30 000 000
Swedbank	2757802760	2,98%	2016-02-22	15 000 000
Swedbank	2851683025	1,52%	2015-03-04	14 000 000
Swedbank	2852894209	2,90%	2015-12-25	14 000 000
Swedbank	2853996383	3,39%	2017-08-25	15 000 000
				<b>140 000 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 140 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 125 000 000

## Not 16 Övriga skulder

Depositioner	20 000	20 000
Momsskuld	42 338	28 962
	<b>62 338</b>	<b>48 962</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	2 549 188	1 857 688
Övriga upplupna kostnader	1 481 002	1 360 470
	<b>4 030 190</b>	<b>3 218 158</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den 7 april 2015

Inger Eriksson

Lars Törnberg

Leif Gustafsson

Madeleine Young Tuldahl

Maria Tiholt

Pontus Plaahn

Sudde

Sabahudin Sacirovic

Sten Boström

Vår revisionsberättelse har 22/4 2015

Av föreningen vald revisor

lämnats beträffande denna årsredovisning

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Hans Kypengren

Motion från Lars Eriksson, Glavagatan 43, lägenhet 54

HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Motion till ordinarie föreningsstämma 2015 enligt § 10 i stadgarna:

## **Skärp kontrollen över investeringarna**

Bostadsrättsföreningen äger de byggnader vi bor i.

Enligt föreningens årsredovisningar för åren 2009 – 2013 har byggnadernas bokförda värde stigit från (1 jan 2010), 343.146.000 kr till, vid utgången av 2013, till 362.025.000 kr. Det är således en ökning på 18.879.000 kr på fyra år. Antalet lägenheter är cirka 260, det blir cirka 72.000 kr per lägenhet, cirka 18.000 kr per lägenhet och år, eller 1.500 kr per månad för varje lägenhet. En ganska stark värdeökning. Och det kan ses som, ungefär, som ett ständigt ökande "lån" för varje lägenhet. Varje månad har 1.500 kr adderats till "lånet" eftersom byggnadernas värde i bokföringen har ökat genom att investeringar har gjorts.

Det är även förvånande att nettointäkterna, det vi betalar i årsavgifter, i föreningen har så svag utveckling, i skarp kontrast till de stora investeringarna. Nettointäkt i föreningen uppgick år 2009 till 18.917.000 kr. År 2013 hade den ökat till 19.394.000 kr, en ökning på endast 2,5 procent. Det normala är att investeringar höjer standarden, och det bör motivera högre intäkter från dem som gynnas av investeringen. Med andra ord "det ska finna en betalningsvilja när standarden stiger" annars kanske det inte finns skäl att investera.

Höjda årsavgifter, alternativt högre nivå på dessa än vad som skulle kunna vara fallet om investeringarna inte alls hade behövts, blir ett faktum så småningom: Alla kostnader ska betalas av de boende även om det inträffar lite längre fram i tiden när det gäller investeringar.

Brf Ängsö

Svar från styrelsen på motion från Lars Eriksson, Glavagatan 43, angående

**"Skärp kontrollen över investeringarna"**

När Brf Ängsö bildades i slutet på 2007 kunde konstateras, i samråd med föreningens "proffsrevisor" Borevision, att det fanns ett betydande behov av underhåll på vissa av föreningens anläggningar. Detta konstaterande innebar att föreningen, under benämningen "äldre bostadsrättsförening", fick rätten att under ett antal år lägga upp renoverings- och förbättringsåtgärder i balansräkningen för att sedan på sedvanligt sätt skriva av enligt den beräknade investeringens livslängd. Konsekvensen av detta blev att balansräkningens fastighetsvärde ökade med de belopp som renoverings- och förbättringsåtgärderna medförde. (Möjligheten till avskrivning på detta sätt har upphört i och med de nya s k K2/K3-reglerna som införts fr o m 1 januari 2014 och där föreningen valt K2).

Bland de åtgärder som genomförts kan nämnas

- gallergrindar till våra gårdar
- garagetak
- ny sopanläggning
- säkerhetsdörrar
- upprustning av tvättstugor

Lars Eriksson gör gällande att dessa investeringar kan ses ungefär som ett ständigt ökande lån. Detta är helt felaktigt eftersom samtliga investeringar betalats av likvida medel vid varje tillfälle.

När det gäller föreningens intäkter så lägger styrelsen varje höst upp en budget för kommande verksamhetsår. I detta budgetarbete ingår att se till att föreningens totala ekonomi går ihop dvs intäkterna skall täcka kostnaderna samt eventuella avsättningsbehov.

Beträffande Lars Erikssons yrkanden menar styrelsen beträffande

**Punkt 1**

Beträffande stadgarnas §19 är styrelsen väl medveten om dess lydelse och innebörd. Styrelsen har vid två tillfällen kallat till extra stämma då man ansett att detta har varit nödvändigt. Detta har skett inför inköp av säkerhetsdörrar och inför inköp av sopanläggning.

**Punkt 2**

Styrelsen informerar på varje stämma, i varje årsredovisning samt vid de två informationsmöten som genomförs varje år dels vilka investeringar och aktiviteter som är genomförda dels vilka investeringsplaner och aktiviteter som är på gång.

Styrelsen yrkar att stämman beslutar att Lars Erikssons yrkanden avslås.

Farsta Strand den 7 april 2015

Styrelsen för Brf Ängsö



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)