



Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Org.nr: 769612-4143

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Ängsö 1, Ängsö 2, Ängsö 3, Ängsö 6 och Gåsö 1 med tomträtt i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	245	18 423
Hyresrätter	13	960
Lokaler	84	2 370
Mobilmast (hyresrätt)	1	
Parkeringar och garageplatser	229	

Föreningens fastighet er är uppförda år 1993-1996. Värdeår 1993-1996.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring ASA. Fr.o.m. 1 december 2020 är försäkringen flyttad till Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg, fastighetsågaransvar, styrelseansvar, olycksfall, inbrott, brand, skadegörelse, vattenskada samt försäkring mot ohyra.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Utbyte av hissar på Mittgården (G 23-33)  
Ubyte av infotavlor i portar  
Påbörjat utbyte av belysning i garage  
Påbörjat översyn av tak  
Upprustning av gymmet  
Filmning av stammar genomförd på Mittgården

#### Pågående eller framtida underhåll

##### Åtgärd

Utbyte av hissar på Östergården (G 35-43 samt FS 2 och 4)  
Utbyte av hissar på Södergården (FS 1,3,5 och 7)  
Utbyte av belysning i garage  
Fortsatt översyn av tak  
Åtgärda brister i avloppssystem

---

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

### Övriga väsentliga händelser

Lansering av ny hemsida

Omvandling av lokal till bostad GL 7

Avtal avseende trädgårdsskötsel inkl snöröjning på gårdar är tecknat med Njuta Trädgård AB

Avtal avseende snöröjning på gator och trottoarer är tecknat med Foria AB

Uthyrning av städ-, sopsugs- och hissmaskinrum har medfört att antalet lokaler redovisade ovan ökat kraftigt

Energideklaration genomförd

Bullerinventering

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. Vid stämman deltog 40 medlemmar varav 40 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-05-26 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Maria Tiholt	Ordförande
Bo Nilsson	Vice ordförande
Mikaela Norén	Sekreterare
Lars Törnberg	Kassör
Jelena Todorovic	Vice kassör
Lotta Tornberg	Ledamot
Avinash Dongre	Ledamot
Jonas Reyes	Ledamot
Petrus Jansson	Ledamot utsett av HSB Stockholm

Under perioden från stämman 2020-05-26 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Maria Tiholt	Ordförande
Bo Nilsson	Vice ordförande
Mikaela Norén	Sekreterare
Jelena Todorovic	Kassör
Lars Törnberg	Vice kassör
Lotta Tornberg	Ledamot
Avinash Dongre	Ledamot
Linnea Rutqvist	Ledamot
Teodore Katsifis	Ledamot
Shalini Fraval	Ledamot
Petrus Jansson	Ledamot utsett av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maria Tiholt, Lars Törnberg, Mikaela Norén, Lotta Tornberg, Bosse Nilsson, Avinash Dongre.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maria Tiholt, Bo Nilsson, Lars Törnberg och Jelena Todorovic. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Jan Karpe	Föreningsvald ordinarie
Aymed Khekif	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter väljs vid behov av styrelsen.

### Valberedning

Valberedningen består av Ann-Marie Eriksson, Anna Moberg och Sara Gustafsson.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadqeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Styrelsen säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Styrelsen eftersträvar att de leverantörer som anlitas tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Styrelsen verkar för att kring föreningens bostäder och bland medlemmarna skapa ett engagemang och en gemensam positiv syn på boendet som bidrar till ett gott, ekonomiskt effektivt och trivsamt boende på såväl kort som lång sikt.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 357 (356) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 29 (18) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	787	780	777	765	778
Totala intäkter kr/kvm*	960	968	943	948	918
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	390	345	346	354	272
Belåning, kr/kvm	5 287	5 499	5 514	5 743	5 973
Räntekänslighet	8%	8%	8%	9%	9%
Totala driftkostnader kr/kvm*	523	540	512	495	519
Energikostnader kr/kvm	167	176	179	167	164

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

#### Övriga nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	20 853	20 946	20 533	20 642	19 970
Resultat efter finansiella poster	-4 476	-5 205	1 752	2 748	596
Soliditet	66%	66%	66%	65%	63%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

AK



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		20 852 868
Rörelsekostnader	-	24 350 265
Finansiella poster	-	978 451
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 475 848</b>
Planerat underhåll	+	8 970 240
Avskrivningar	+	3 999 348
<b>Årets sparande</b>		<b>8 493 740</b>

**Årets sparande per kvm total yta 390**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	219 755 568	22 082 923	1 514 834	-379 808	-5 205 204
Reservering till fond 2020			4 891 000	-4 891 000	
Inspråktagande av fond 2020			-6 405 834	6 405 834	
Balanserad i ny räkning				-5 205 204	5 205 204
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-4 475 848
Belopp vid årets slut	219 755 568	22 082 923	0	-4 070 178	-4 475 848

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 070 178
Årets resultat	-4 475 848
	<b>-8 546 026</b>

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-5 585 012
Årets resultat	-4 475 848
Reservering till underhållsfond	-4 891 000
Inspråktagande av underhållsfond	6 405 834
Summa till stämmans förfogande	<b>-8 546 026</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-8 546 026</b>
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	20 852 868	20 946 318
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-19 648 462	-20 352 631
Övriga externa kostnader	Not 3	-319 180	-286 024
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-383 276	-414 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 999 348	-3 999 348
Summa rörelsekostnader		<u>-24 350 265</u>	<u>-25 052 003</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 497 397</b>	<b>-4 105 686</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	49 972	49 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 028 423	-1 149 364
Summa finansiella poster		<u>-978 451</u>	<u>-1 099 518</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 475 848</b>	<b>-5 205 204</b>

**HSB Bostadsrättsförening Angsö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	334 651 838	338 561 261
Inventarier och maskiner	Not 8	89 925	179 850
		<u>334 741 763</u>	<u>338 741 111</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>334 742 263</u>	<u>338 741 611</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		126 915	131 416
Övriga fordringar	Not 10	7 444 274	9 193 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 133 345	1 680 901
		<u>8 704 534</u>	<u>11 005 850</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	10 000 000	10 000 000
Kassa och bank	Not 13	10 455	2 514 933
Summa omsättningstillgångar		<u>18 714 989</u>	<u>23 520 783</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>353 457 253</b></u>	<u><b>362 262 394</b></u>



**HSB Bostadsrättsförening Angsö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	241 838 491	241 838 491
Yttre underhållsfond	0	1 514 834
	<u>241 838 491</u>	<u>243 353 325</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 070 178	-379 808
Årets resultat	-4 475 848	-5 205 204
	<u>-8 546 026</u>	<u>-5 585 012</u>
Summa eget kapital	<u>233 292 464</u>	<u>237 768 313</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>67 000 000</u>	<u>117 000 000</u>
	67 000 000	117 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 48 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder	562 383	1 242 982
Skatteskulder	210 100	127 367
Övriga skulder	Not 15 81 019	122 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>4 311 287</u>	<u>4 001 482</u>
	<u>53 164 788</u>	<u>7 494 082</u>
Summa skulder	<u>120 164 788</u>	<u>124 494 082</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>353 457 253</u></b>	<b><u>362 262 394</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-4 475 848	-5 205 204
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 999 348	3 999 348
Kassaflöde från löpande verksamhet	-476 501	-1 205 856
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	611 857	-652 622
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-329 293	447 458
Kassaflöde från löpande verksamhet	-193 937	-1 411 020
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 000 000	-1 000 000
Inbetalda insatser	0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 000 000	1 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 193 937</b>	<b>-411 020</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>21 565 968</b>	<b>21 976 988</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>17 372 031</b>	<b>21 565 968</b>

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



## **HSB Bostadsrättsförening Ångsö i Stockholm**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,99 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3,48 % av anskaffningsvärdet.

#### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

#### **Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



## HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	14 490 108	14 375 479
	Individuell mätning vatten	14 580	14 340
	Hyror	5 877 807	6 047 091
	Bredband	387 000	388 251
	Övriga intäkter	342 028	321 414
	Bruttoomsättning	<u>21 111 523</u>	<u>21 146 575</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-257 463	-200 257
	Hyresförluster	-1 192	0
		<b>20 852 868</b>	<b>20 946 318</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 594 847	2 012 669
	Reparationer	1 375 461	1 844 116
	El	628 265	766 984
	Uppvärmning	2 386 557	2 484 102
	Vatten	623 744	574 913
	Sophämtning	430 828	423 263
	Fastighetsförsäkring	246 577	171 050
	Kabel-TV och bredband	496 230	544 407
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	719 941	704 363
	Förvaltningsarvoden	709 715	710 595
	Tomträttsavgäld	1 397 850	1 397 600
	Övriga driftkostnader	68 206	49 843
	Planerat underhåll	8 970 240	8 668 726
		<b>19 648 462</b>	<b>20 352 631</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	40 239	110 468
	Administrationskostnader	113 427	78 104
	Extern revision	25 000	23 838
	Konsultkostnader	104 938	38 038
	Medlemsavgifter	35 576	35 576
		<b>319 180</b>	<b>286 024</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode styrelse	312 000	277 000
	Revisionsarvode	11 825	12 000
	Övriga arvoden	13 926	25 000
	Sociala avgifter	44 378	100 000
	Övriga personalkostnader	1 147	0
		<b>383 276</b>	<b>414 000</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 696	3 952
	Ränteintäkter HSB bunden placering	44 875	45 000
	Övriga ränteintäkter	1 401	894
		<b>49 972</b>	<b>49 846</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 021 243	1 149 989
	Övriga räntekostnader	7 180	-625
		<b>1 028 423</b>	<b>1 149 364</b>



## HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	365 273 669	365 273 669
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>365 273 669</b>	<b>365 273 669</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-26 712 408	-22 802 985
Årets avskrivningar	-3 909 423	-3 909 423
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 621 831</b>	<b>-26 712 408</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>334 651 838</b>	<b>338 561 261</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	204 000 000	204 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	25 475 000	25 475 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	129 200 000	129 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 508 000	9 508 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>368 183 000</b>	<b>368 183 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	899 250	899 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>899 250</b>	<b>899 250</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-719 400	-629 475
Årets avskrivningar	-89 925	-89 925
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-809 325</b>	<b>-719 400</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>89 925</b>	<b>179 850</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	82 698	82 698
Avräkningskonto HSB Stockholm	7 361 576	9 051 035
Övriga fordringar	0	59 800
	<b>7 444 274</b>	<b>9 193 533</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 126 807	1 674 238
Upplupna intäkter	6 538	6 663
	<b>1 133 345</b>	<b>1 680 901</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	10 000 000	10 000 000
	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31	
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>			
	Handelsbanken	9 799	0	
	Swedbank	656	2 514 933	
		<b>10 455</b>	<b>2 514 933</b>	
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>			
		Villkorsändr dag	Nästa års amortering	
	Låneinstitut	Ränta	Belopp	
	Stadshypotek AB	163162	0,82% 2022-03-01 14 000 000	0
	Stadshypotek AB	188743	0,82% 2023-06-30 12 000 000	0
	Stadshypotek AB	251690	0,52% 2021-03-01 2 000 000	0
	Stadshypotek AB	253400	0,52% 2022-03-01 12 000 000	0
	Stadshypotek AB	253401	0,57% 2023-03-01 11 000 000	0
	Stadshypotek AB	564859	0,52% 2021-03-01 8 000 000	0
	Stadshypotek AB	90586	0,53% 2023-09-01 18 000 000	0
	Swedbank	2755818735	1,04% 2021-09-24 25 000 000	0
	Swedbank	2853996383	1,38% 2021-08-25 13 000 000	0
			115 000 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			1 15 000 000
	<b>Långfristiga skulder</b>		<b>67 000 000</b>	<b>117 000 000</b>
	<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>48 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
			<b>115 000 000</b>	<b>119 000 000</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.			
	<b>Ställda säkerheter</b>			
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		241 500 000	241 500 000
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>			
	Depositioner		20 000	20 000
	Momsskuld		60 389	102 251
	Källskatt		630	0
			<b>81 019</b>	<b>122 251</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
	Upplupna räntekostnader		106 179	157 776
	Förutbetalda hyror och avgifter		2 171 107	2 037 277
	Övriga upplupna kostnader		2 034 001	1 806 429
			<b>4 311 287</b>	<b>4 001 482</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm**


**Noter**

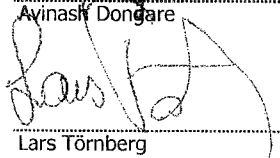
**2020-12-31 2019-12-31**

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

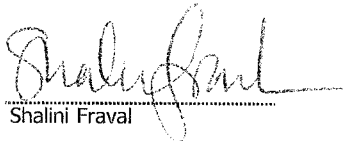
Föreningen har omvandlat en lokal på Glavagatan 7 till lägenhet. Lägenheten är såld.

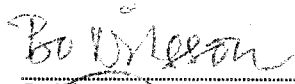
Stockholm, den 13 april 2021

  
.....  
Avinash Dongare


  
.....  
Lars Törnberg

  
.....  
Maria Tiholt


  
.....  
Shalini Fraval

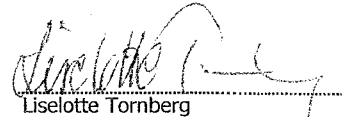
  
.....  
Bo Nilsson

  
.....  
Linnea Rutqvist

  
.....  
Mikaela Noren

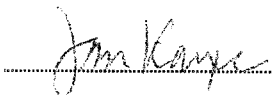
  
.....  
Teodor Katsifis

  
.....  
Jelena Fodorovic

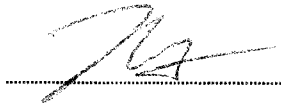
  
.....  
Liselotte Tornberg

  
.....  
Petrus Jansson

Vår revisionsberättelse har 2021-05-05 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
.....

Jan Karpe  
Av föreningen vald revisor

  
.....

Joakim Häll  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängsö i Stockholm, org.nr. 769612-4143

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängsö i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 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 revisionsssed 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, förfälskning, 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 Ängsö i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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.

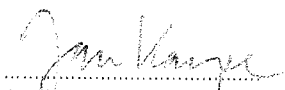
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Stockholm den 5/5-2021



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan Karpe  
Av föreningen vald revisor