

Årsredovisning för

HSB Brf Sagoängen i Järfälla

713200-0717

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Sagoängen i Järfälla, 713200-0717, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 m². Taxeringsvärdet är 347 660 tkr, varav byggnadsvärdet är 247 241 tkr och markvärdet 100 419 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa. HSB har tillsammans med en försäkringsförmedlare förhandlat fram försäkringsalternativ för förvaltade föreningar. Efter gemensam upphandling i konkurrens förnyade styrelsen därefter sin försäkring hos Trygg-Hansa som försäkringsgivare från 1 jan 2021, i den ingår också kollektivt bostadsrättsstillägg. 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	Totalyta (kvm)
Bostäder	384	28 409
Lokaler (ink förråd)	9	696
Bilplatser	410	-
Extra förråd	25	82
		<hr/>
		29 187

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fyra st. bostadslägenheter i föreningen ägs av juridiska personer. Föreningen har två kommersiella lokaler, övriga sju lokaler 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 Bouzaiene 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 fram tills årsskiftet och därefter tar Ready Steady Clean (RSC) över städningen. Europark (Apcoa) bevakar bilparkeringen. Därtill finns vissa serviceavtal t ex för hissarna.

Sopsugssamfällighet

Föreningen är delägare och medlem i Sagoängen-Trollberget samfällighetsförening med organisationsnummer 716417-1774. Föreningen har ett andelstal på 55,1 % i samfälligheten, vars ändamål är att driva en sopsugsanläggning 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 Celander

Christer Sundström

Anders Fudali

Tara Rashed

Eva-Lena Eriksson

Anette Bouzaiene

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Anne Ronsenberg

Eine Nyberg

Avgående styrelseledamöter

Maarit Sundbom

Avgående styrelsesuppleanter

Inga

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ernesto Silva Silva, Maria Porshage, Christer Sundström och Anders Fudali, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 497 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer:

Revisor

Fraser Ames

Suppleant

Bill Larsson

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

Valberedning

Valberedning har varit Ulla Andersson, Per Karlsson och Christoffer Gabrielson, med Ulla Andersson som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Ordinarie

Ernesto Silva Silva

Maria Porshage

Suppleant

Tara Rashed

Christer Sundström

Representation Sagoängen/Trollbergets samfällighetsförenings styrelse

Ordinarie

Ernesto Silva Silva

Anders Fudali

Suppleant

Christer Sundström

Revisor

Fraser Ames (ordinarie)

Bill Larsson (suppleant)

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	24 585	24 086	22 798	22 414	22 559
Årets resultat, tkr	809	771	2 687	2 490	4 413
Fond för yttre underhåll, tkr	8 979	10 276	9 935	9 936	9 914
Belåning, kr/kvm totalyta	5 111	5 182	5 220	4 117	4 146
Räntekänslighet*	6,5	6,7	6,8	5,5	5,7
Soliditet, %	26	26	25	29	30
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	812	797	781	766	750
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	292	274	227	192	220

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 837 872	4 832 408	10 276 487	34 748 115	771 104
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-1 297 673	2 068 777	-771 104
Årets resultat					809 396
	3 837 872	4 832 408	8 978 814	36 816 892	809 396

Föreningens lån

Under året har föreningen amorterat fastighetslånen med 1 640 tkr och nästa års amortering beräknas vara på 2 120 tkr. Föreningen har under året omförhandlat ett lån och fått betydligt bättre ränta. En specifikation av föreningens fastighetslån finns under not 15.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2020, det sena datumet beror på osäkerheten med Covid-19. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Den 14 oktober så höll föreningen en extra stämma där beslut togs om att införa IMD-EL samt att installera solceller. På denna stämma deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 16 protokollförda sammanträden.

Överlåtelse

Av föreningens 384 bostadslägenheter har 35 överlåtits genom köp under året, varav 2 stycken i gåva. Styrelsen har beviljat 8 andrahandsupplåtelse.

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.

Ombyggnad och underhåll

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:

- *Hissbyte*: Efter sommaren påbörjades bytet av föreningens samtliga 9st hissar på Fabelvägen. Bytet görs med anledning av det ökade antal driftstopp och problem med att få fram reservdelar till våra föräldrade hissar. Hissbytet beräknas att helt vara klart till i början av år 2021.
- *Fd butikslokalen*: Stämmobeslut togs i maj 2019 angående ombyggnad av butikslokalen till bland annat ny föreningslokal. Ombyggnationen startade igång direkt efter sommaren och beräknas bli klar i början av år 2021.
- *Extraförråd*: Lediga lokaler/utrymmen har inventerats och har gjorts om till s.k. extraförråd som medlemmar i behov av ytterligare förvaring kan hyra mot en avgift.
- *Digital köhantering*: Omställning till digital köhantering av p-platser och extraförråd.
- *Inventering av radiatorkoppel*: Med anledning av värmeproblem i vissa lägenheter, har styrelsen valt att inventera radiatorkoppel i badrummen för att informera sig om omfattningen av ev. felaktiga radiatorkoppel. Inventeringen har dragit ut på tiden med anledning av pandemin och att inventeringen krävt tillträde till boendes lägenheter.
- Ny grillplats vid Fabelvägen 3-5 med ytterligare en grill samt planteringar i anslutning till grillplatsen har anlagts
- *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. Under den ordinarie årsstämman så deltog HSB ekonomen Zlatan Kovasic och presenterade föreningens budget och ekonomi.
- *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.

Medlemsinformation

Under 2020 har 4 medlemsblad delats ut till föreningens medlemmar
I samband med den ordinarie årsstämman deltog vår förvaltningsekonom Zlatan Kovacic från HSB och informerade och svarade på frågor kring föreningens ekonomi.

Föreningens hemsida

Föreningen har en hemsida <https://www.sagoangen.se/> som ger snabbare information än bladet och erbjuder en rad möjligheter för medlemmarna, lokalbokning, mm samt länkar till HSB och annan information som är viktig för medlemmarna. Hemsidan ses kontinuerligt över och uppdateras under året.

Studie- och fritidsverksamhet

Intresserade medlemmar har också bildat en syjunta som träffats löpande under året.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Under 2021 kommer föreningen att:

- Se över sin matavfallshantering med anledning av de krav som ställs från Järfälla kommun på samtliga bostadsrättsföreningar och flerfamiljshus. Vi kommer behöva en separat insamling för matavfall och hitta en lösning som passar oss.
- Enligt underhållsplanen är det även dags att fräscha upp våra trapphus. Planen är att inleda detta till hösten/vintern 2021.
- Under första halvåret av 2021, införa IMD-EL som stämman fatta beslut om den 14 oktober 2020.
- Under 2021 påbörja montering av solceller för att minska på föreningens energikonsumtion från elnätet samt minska vårt koldioxidavtryck.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

År	Åtgärd
2021	Målning trapphus och entréer
2021	IMD-EL
2021	Solceller
2022	Fasadtvätt
2023	Stamspolning

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	36 816 892
Årets resultat	809 396
	<hr/> 37 626 288
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	37 626 288
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	2 194 869
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-513 862
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 39 307 295
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	8 978 814
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-1 681 007
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 7 297 807

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	24 584 870	24 086 419
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-13 806 671	-13 198 073
Planerat underhåll	4	-2 194 869	-2 215 761
Fastighetsskatt		-575 336	-552 739
Avskrivningar	5	-5 066 343	-4 993 889
		<u>-21 643 219</u>	<u>-20 960 462</u>
Rörelseresultat		2 941 651	3 125 957
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 805	6 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 138 060	-2 361 620
		<u>-2 132 255</u>	<u>-2 354 853</u>
Årets resultat		809 396	771 104

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	169 543 519	168 714 476
Mark		1 998 355	1 998 355
Markanläggningar	9	25 793 173	26 919 874
Inventarier	10	1 264 546	1 379 945
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	9 945 841	5 107 330
		<u>208 545 434</u>	<u>204 119 980</u>
Summa anläggningstillgångar		208 545 434	204 119 980
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16 491	32 119
Avräkningskonto HSB		4 176 431	5 281 441
Övriga fordringar	12	187 493	194 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	468 307	569 192
		<u>4 848 722</u>	<u>6 077 120</u>
Kassa och bank	14	8 755	4 147
Summa omsättningstillgångar		4 857 477	6 081 267
SUMMA TILLGÅNGAR		213 402 911	210 201 247

90.

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 837 872	3 837 872
Upplåtelseavgifter		4 832 408	4 832 408
Fond för yttre underhåll		8 978 814	10 276 487
		<u>17 649 094</u>	<u>18 946 767</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		36 816 892	34 748 115
Årets resultat		809 396	771 104
		<u>37 626 288</u>	<u>35 519 219</u>
Summa eget kapital		<u>55 275 382</u>	<u>54 465 986</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	<u>107 078 462</u>	<u>149 180 462</u>
		107 078 462	149 180 462
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		42 102 000	1 640 000
Leverantörsskulder		6 077 528	2 050 851
Skatteskulder		24 213	4 245
Övriga kortfristiga skulder	16	538 308	541 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>2 307 018</u>	<u>2 318 175</u>
		51 049 067	6 554 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>213 402 911</u>	<u>210 201 247</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	809 396	771 104
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 066 343	4 993 889
Utrangeringar	460 938	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 336 677	5 764 993
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	123 387	-138 384
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	4 032 268	-1 118 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 492 332	4 507 871
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-9 952 734	-4 900 370
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 952 734	-4 900 370
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 640 000	-1 098 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 640 000	-1 098 500
Årets kassaflöde	-1 100 402	-1 490 999
Likvida medel vid årets början	5 285 588	6 776 587
Likvida medel vid årets slut	4 185 186	5 285 588
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	4 176 431	5 281 441
Kassa och bank	8 755	4 147
	4 185 186	5 285 588

Noter

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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader och ombyggnader	Komponentavskrivning	1,43 - 5,00	2034 - 2084
Markanläggningar	Komponentavskrivning	4,00	2048
Inventarier	Komponentavskrivning	5,00 - 10,00	2024 - 2037

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

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 21,4 %.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	98 700	91 700
Mötesarvode	73 800	68 300
Arvode föreningsvald revisor	8 000	4 667
Övriga arvoden och ersättningar	41 300	37 560
Utbildning och konferenser	-	11 875
Sociala kostnader	53 956	50 490
	<u>275 756</u>	<u>264 592</u>

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	23 080 712	22 627 936
Hysesintäkter lokaler	47 068	47 068
Hysesintäkter garage och p-platser	1 179 591	1 132 401
Försäkringsersättning	57 663	-
Övriga intäkter	219 966	279 014
Rabatter/Avdrag	-130	-
	24 584 870	24 086 419

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 545 886	1 539 611
/ Löpande underhåll	1 027 777	725 433
/ El	781 362	992 210
/ Uppvärmning	3 022 479	3 325 954
/ Vatten	997 052	1 117 130
/ Sophämtning	1 678 554	1 057 108
/ Fastighetsförsäkring	292 355	252 031
/ Städning	455 280	445 056
- Förvaltningskostnader	1 999 314	1 720 761
Extern revision	26 000	25 350
/ Personalkostnader	275 756	264 592
Utrangering	460 937	-
/ Kabel-TV	284 136	277 924
/ Bredband	25 468	25 468
Vinterskötsel	54 761	242 327
Övrig drift	879 554	1 187 118
	13 806 671	13 198 073

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder	8 218	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	70 000	209 660
Utfört underhåll installationer	1 638 983	1 590 985
Utfört underhåll huskropp utvändigt	252 500	101 250
Utfört underhåll mark	130 130	229 949
Utfört underhåll garage och parkering	95 038	19 270
Utfört underhåll övrigt	-	64 647
	2 194 869	2 215 761

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	3 824 243	3 751 789
Inventarier	115 399	115 399
Markanläggningar	1 126 701	1 126 701
	5 066 343	4 993 889

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 854	6 067
Övriga ränteintäkter	951	700
	<u>5 805</u>	<u>6 767</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	2 137 660	2 360 539
Övriga räntekostnader	400	1 081
	<u>2 138 060</u>	<u>2 361 620</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	209 622 007	209 622 007
-Årets anskaffningar	5 114 223	-
-Årets utrangeringar	-625 000	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>214 111 230</u>	<u>209 622 007</u>

<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-40 907 531	-37 155 742
-Årets utrangering	164 063	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 824 243	-3 751 789
	<u>-44 567 711</u>	<u>-40 907 531</u>

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader **169 543 519** **168 714 476**

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	246 000 000	246 000 000
Byggnader - lokaler	1 241 000	1 241 000
	<u>247 241 000</u>	<u>247 241 000</u>

Mark - bostäder	99 000 000	99 000 000
Mark - lokaler	1 419 000	1 419 000
	<u>100 419 000</u>	<u>100 419 000</u>

Summa taxeringsvärde **347 660 000** **347 660 000**

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	28 295 982	28 295 982
	<u>28 295 982</u>	<u>28 295 982</u>

<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 376 108	-249 407
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 126 701	-1 126 701
	<u>-2 502 809</u>	<u>-1 376 108</u>

Redovisat värde vid årets slut **25 793 173** **26 919 874**

Not 10 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 002 573	2 002 573
	<u>2 002 573</u>	<u>2 002 573</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-622 628	-507 229
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-115 399	-115 399
	<u>-738 027</u>	<u>-622 628</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 264 546	1 379 945

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	5 107 330	206 960
Årets anskaffningar	9 952 734	4 900 370
Aktivering, Tak 2020	-5 114 223	-
	<u>9 945 841</u>	<u>5 107 330</u>

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	187 493	194 368
	<u>187 493</u>	<u>194 368</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	71 965	71 031
Fastighetsförsäkring	311 336	292 355
Övrigt	85 006	205 806
	<u>468 307</u>	<u>569 192</u>

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	8 755	4 147
	<u>8 755</u>	<u>4 147</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek	80717	1,62	2023-03-01	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek	913549	1,82	2020-12-30	-	11 383 462
Stadshypotek	038577	1,42	2022-09-01	4 335 000	4 455 000
Stadshypotek	180275	0,98	2024-06-01	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek	187887	1,12	2021-09-30	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek	334397	0,69	2025-12-30	10 863 462	-
Nordea	036351	1,29	2021-09-27	10 982 000	11 982 000
Swedbank	2950338943	1,75	2024-04-25	33 000 000	33 000 000
				<u>149 180 462</u>	<u>150 820 462</u>
Nästa års beräknade amortering				-2 120 000	-1 640 000
Nästa års omsättningar				<u>-39 982 000</u>	<u>-</u>
Kortfristig del				-42 102 000	-1 640 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				107 078 462	149 180 462
Årets amortering				1 640 000	1 098 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				138 580 462	142 620 462

Fastighetsinteckningar

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Uttag pantbrev i fastighet	156 865 300	156 865 300
Varav obelånade	<u>-</u>	<u>-</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	156 865 300	156 865 300

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Inre fond	528 183	531 403
Övriga kortfristiga skulder	<u>10 125</u>	<u>10 125</u>
	538 308	541 528

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	2 006 556	1 951 383
Upplupna räntekostnader	151 825	152 413
Upplupen el	72 825	94 889
Upplupen revision	21 000	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>54 811</u>	<u>98 490</u>
	2 307 017	2 318 175

Järfälla 2021-04-26

Ernesto Silva Silva



Anette Bouzaiene



Jan Celander



Eva-Lena Eriksson



Anders Fudali



Tara Rashed



Christer Sundström



Maria Porshage



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-27



Fraser Amés
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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande 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.

90.

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 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 27/4 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Fraser Ames

Av föreningen vald revisor