

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Sagoängen i Järfälla

Org.nr: 713200-0717

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

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 277 784 tkr, varav byggnadsvärdet är 198 950 tkr och markvärdet 78 834 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. 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 antagit Folksam som försäkringsgivare från 1 jan 2013. 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)	8	615
Bilplatser	348	
Summa	740	29 024

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 4 st bostadslägenheter i föreningen ägs av juridiska personer. Föreningen har 8 st kommersiella lokaler, varav en lokal på 35 m² används som styrelserum, och en på 58 m² som medlemslokal.

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
Carina Plars
Anders Fudali
Maarit Sundbom
Christer Sundström
Örjan Maxe
Anette Bouzaiene

Ansvar

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ekonomi
Information
Parkering och nycklar

Styrelsesuppleanter

Tobias Törnros
Eva-Lena Eriksson

HSB-ledamot

Avgående styrelseledamöter

Carina Plars
Örjan Maxe
Maarit Sundbom

Avgående styrelsesuppleanter

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ernesto Silva Silva, Maria Porshage, Carina Plars och Christer Sundström

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Göran Wijkmark

Revisorsuppleant

Jan-Åke Andersson

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
Carina Plars

Representation Sagoängen/Trollbergets samfällighetsförenings styrelse

Ordinarie

Ernesto Silva Silva
Örjan Maxe

Suppleant

Anders Fudali

Revisor

Göran Wijkmark

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	22 414	22 559	21 824	21 494	20 540
Årets resultat, tkr	2 490	4 413	3 592	5 265	5 245
Fond för yttre underhåll, tkr	9 936	9 914	10 046	9 403	7 903
Belåning, kr/kvm bostadsyta	4 218	4 247	4 289	4 317	3 874
Soliditet, %	29	28	26	22	21
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	766	750	733	718	684
Utrymme för underhåll och återinvesteringar ¹⁾	251	225	207	240	276

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

Förändring av eget kapital, tkr	Insatser	Uppl. Avgift	Underh. Fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 838	4 832	9 914	25 522	4 413
Vinstdisp enl. stämmobeslut			22	4 391	-4 413
Årets resultat					2 490
Belopp vid årets slut	3 838	4 832	9 936	29 913	2 490

Föreningens lån

Under året har föreningen amorterat fastighetslånen med 828 000 kr. Föreningen har under året omförhandlat ett lån och fått betydligt bättre ränta.(3,32 till 1,42 %, bundet i 5 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 2017-04-18 där beslut om fönsterbyte togs. Beslut togs att avvakta med föreningens övertagande av underhållsansvar tills styrelsen kunde presentera en uppskattning av kostnad för bytet av fönster. Beslut togs om att anta stadgar i första läsning.

På stämman deltog 68 röstberättigade medlemmar varav 5 genom fullmakt.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar, varav 4 genom fullmakt. Beslut togs om att anta stadgar i andra läsning.

En extra föreningsstämma hölls 2017-11-09 där beslut dels togs om förändring i lägenhet i samband med fönsterbytet samt dels om att föreningen tillfälligt övertar underhållsansvaret under entreprenadstiden. På stämman deltog 74 röstberättigade medlemmar varav 6 genom fullmakt samt 1 ogiltig som avfärdades.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 508 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 15 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:

– *Stambytet*: Under 2017 har styrelsen stängt och avslutat projektet. Stambytet kostade föreningen 108 823 745, 34 SEK, budgeten var 120 000 000,00 SEK, utfallet blev 11 miljoner lägre än vad vi hade budgeterat för.

I o m aktiveringen av tillgången blir avskrivningen på byggnaden högre med c:a 2,1 Mkr, vilket försämrar resultatet men det påverkar inte föreningens likviditet.

Inom projektet så har föreningen kunnat finansiera förutom själva stambytet även upprustning av tvättstugor samt upprustning av föreningslokalen.

- *Parkeringsprojektet*: Själva entreprenaden startade 2017-06-01 och under entreprenadtiden har ingen avgift för p-platserna aviserats. Projektet har pausats och återupptas våren 2018. När projektet är klart har föreningen fått drygt 60 ytterligare p-platser (tot 414 st). Aviseringen av p-platserna kommer att återupptas under 2018. Intäkterna för p-platser blir högre i o m nya avtal och flera p-platser.

- *Fönsterprojektet*: Påbörjades under 2017 och ska fortgå under 2018, gamla fönster byts ut i hela föreningen till nya moderna som ger fler fördelar som bättre ventilation och förbättrad värmeekonomi.

- *Energiavtal*: Föreningen har tecknat avtal med HSB Värmland, det kommer på sikt innebära lägre kostnader för värme, el och vatten. Avtalet löper på 5 år.

- *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 16 november 2017.

- *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
2015	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

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 55 överlåtits genom köp under året, 2 stycken i gåva och 4 styck i arv. Den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 28 435kr/m². Styrelsen har beviljat 4 andrahandsupplåtelse.

Medlemsinformation

Styrelsens informationsblad har under året utkommit med 3 nr. Genom att utdelning sker till alla lägenheter säkerställs att viktig information snabbt får genomslag. Bladet är en stabil stomme i vår medlemskontakt. Styrelsen har också hållit ett öppet medlemsmöte den 16 november 2017. 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, pryiltorg mm samt länkar till HSB och annan information som är viktig för medlemmarna. Hemsidan kommer dessutom att få en uppräskad design och innehåll.

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 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 1 005 tkr. Beräknad avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 978 tkr och uttag motsvarande budgeterad kostnad för planerat underhåll 1 528 tkr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifter för bostadsrätter med 2 % f o m 2018-01-01. 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 2018 förbereds utbyte av samtliga gamla fönster mot nya och mer energieffektiva och under 2019 översyn av Fabelvägens hissar bl.a. beroende på EU-direktiv om innerdörrar.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018	Utöka och upprusta parkeringsytor
2018	Fönsterbyte
2019	Hissbyte
2020	Takbyte

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	29 912 599
Årets resultat	2 489 795
	<hr/>
	32 402 394

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	32 402 394
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 552 796
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 552 350
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	32 402 840

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	9 935 680
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-446
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	9 935 234

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

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	22 413 880	22 559 498
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-12 177 179	-12 585 252
Planerat underhåll	Not 4	-1 552 796	-1 074 049
Fastighetsskatt		-522 800	-504 752
Avskrivningar	Not 5	<u>-3 089 052</u>	<u>-910 779</u>
Summa fastighetskostnader		-17 341 826	-15 074 832
Rörelseresultat		5 072 054	7 484 665
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	16 180	19 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-2 598 438</u>	<u>-3 091 561</u>
Summa finansiella poster		-2 582 258	-3 071 826
Årets resultat		2 489 795	4 412 839

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	148 905 149	43 101 538
Mark		1 998 355	1 998 355
Markanläggningar	Not 9	338 834	352 952
Inventarier	Not 10	383 593	438 392
Pågående byggnation	Not 11	<u>18 943 532</u>	<u>108 781 563</u>
Summa anläggningstillgångar		170 569 463	154 672 800

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16 047	24 091
Avräkningskonto HSB		4 570 316	18 325 973
Övriga fordringar	Not 12	155 649	359 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>361 916</u>	<u>399 184</u>
		5 103 928	19 108 612

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

Summa omsättningstillgångar		<u>5 116 428</u>	<u>19 121 112</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

Summa tillgångar

175 685 891

173 793 912

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

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

9 935 680

9 913 585

18 605 960

18 583 865

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

29 912 599

25 521 855

Årets resultat

2 489 795

4 412 839

32 402 394

29 934 694

Summa eget kapital

51 008 354

48 518 559

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

118 918 962

119 866 962

118 918 962

119 866 962

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

918 000

798 000

Leverantörsskulder

2 194 998

1 281 756

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

623 066

648 599

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

2 022 511

2 680 036

5 758 575

5 408 391

Summa skulder

124 677 537

125 275 353

Summa eget kapital och skulder

175 685 891

173 793 912

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
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

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

Skatter och avgifter

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

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	71 700	71 700
Mötesarvoden	55 300	49 300
Arvode föreningsvald revisor	6 500	7 100
Övriga arvoden och ersättningar	53 000	42 000
Utbildning	2 500	17 125
Kostnad för konferenser	3 750	0
Sociala kostnader	45 625	38 971
Summa	238 375	226 196

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	21 749 436	21 319 187
	Hysesintäkter lokaler	184 298	246 172
	Hysesintäkter garage och p-platser	293 775	728 890
	Övriga intäkter	186 371	265 249
		22 413 880	22 559 498
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 287 873	1 250 885
	Löpande underhåll	846 282	1 089 523
	El	819 395	805 711
	Uppvärmning	3 824 579	3 835 638
	Vatten	939 977	860 377
	Sophämtning	906 760	889 578
	Fastighetsförsäkring	261 953	261 953
	Städning	413 700	404 400
	Förvaltningskostnader	1 553 605	1 219 364
	Extern revision	21 699	21 089
	Personalkostnader	238 375	226 196
	Övrig drift	1 062 981	1 720 539
		12 177 179	12 585 252
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av bostäder, Övrigt	0	13 168
	Underhåll av lokaler, Övrigt	10 685	0
	Underhåll av gem utrymmen, Ytskikt	941 944	0
	Underhåll av gem utrymmen, Tvättutrustning	24 375	29 957
	Underhåll av installationer, VA/sanitet	0	138 605
	Underhåll av installationer, Värme	0	33 125
	Underhåll av installationer, Ventilation	46 958	0
	Underhåll av installationer, El	16 833	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, Tak	0	57 500
	Underhåll av huskropp utvändigt, Övrigt	95 000	0
	Underhåll av markytor, Hårdgjorda	0	317 218
	Underhåll av markytor, Planteringar	90 875	180 000
	Underhåll av markytor, Lekutrustning	126 319	212 812
	Underhåll av markytor, Övrigt	199 807	91 664
		1 552 796	1 074 049
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	2 962 527	762 935
	Om- och tillbyggnad	57 608	76 989
	Maskiner och inventarier	54 799	54 798
	Markanläggningar	14 118	16 057
		3 089 052	910 779
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	14 491	16 232
	Ränteintäkter skattekonto	123	2 115
	Övriga ränteintäkter	1 566	1 388
		16 180	19 735
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 598 278	3 090 422
	Övriga räntekostnader	160	1 139
		2 598 438	3 091 561

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	80 915 654	80 915 654
Utrangering stammar	-8 471 049	0
Årets investeringar	108 823 746	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 268 351	80 915 654
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 486 866	-40 723 931
Återföring utrangering stammar	8 471 049	
Årets avskrivningar	-2 962 527	-762 935
Utgående avskrivningar	-35 978 344	-41 486 866
Bokfört värde byggnader	145 290 007	39 428 788
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	3 826 728	3 826 728
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 826 728	3 826 728
Ingående ackumulerade avskrivningar	-153 978	-76 989
Årets avskrivningar	-57 608	-76 989
Utgående avskrivningar	-211 586	-153 978
Bokfört värde ombyggnader	3 615 142	3 672 750
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	148 905 149	43 101 538
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
Taxvärde totalt	277 784 000	277 784 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	481 408	481 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	481 408	481 408
Ingående ackumulerade avskrivningar	-128 456	-112 399
Årets avskrivningar	-14 118	-16 057
Utgående avskrivningar	-142 574	-128 456
Bokfört värde	338 834	352 952
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	790 573	790 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	790 573	790 573
Ingående avskrivningar	-352 181	-297 383
Årets avskrivningar	-54 799	-54 798
Utgående avskrivningar	-406 980	-352 181
Bokfört värde	383 593	438 392

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 11 Pågående byggnation					
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation, stammar	107 574 750	107 031 536			
Årets anskaffningar	1 248 996	543 214			
Överfört till anläggningstillgångar	-108 823 746	0			
Utgående värde	0	107 574 750			
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation, p-platser	1 206 813	0			
Årets anskaffningar	17 128 624	1 206 813			
Utgående värde	18 335 437	1 206 813			
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation, fönster	0	0			
Årets anskaffningar	608 095	0			
Utgående värde	608 095	0			
Bokfört värde pågående byggnation	18 943 532	108 781 563			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	96 263	285 216			
Skattefordringar	25 693	43 741			
Övriga fordringar	33 693	30 407			
	155 649	359 364			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	245 880	261 953			
Kabel-TV	67 843	66 767			
Schidler hiss AB	12 994	12 904			
HSB Stockholm, markskötsel	0	57 560			
HSB Städ AB	35 199	0			
	361 916	399 184			
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto	12 500	12 500			
	12 500	12 500			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 837 872	4 832 408	9 913 585	25 521 855	4 412 839
Vinstdisp enl. stämmobeslut			22 095	4 390 744	-4 412 839
Årets resultat					2 489 795
Belopp vid årets slut	3 837 872	4 832 408	9 935 680	29 912 599	2 489 795
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	36351*	0,82%	2018-03-26	12 718 500	278 000
Stadshypotek	187887	1,12%	2021-09-30	30 000 000	0
Stadshypotek	38577	1,42%	2022-09-01	4 695 000	120 000
Stadshypotek	629030	3,19%	2018-03-01	30 000 000	0
Stadshypotek	759403	2,77%	2019-06-01	30 000 000	0
Stadshypotek	913549	1,82%	2020-12-30	12 423 462	520 000
* Lån med rörlig ränta				119 836 962	918 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					118 918 962
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					115 246 962
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				140 660 200	140 660 200
Varav obelånade				-1 205 000	-1 205 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				139 455 200	139 455 200

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	918 000	798 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	563 324	580 553
Depositioner	59 500	58 810
Pantsättningsavgifter	242	7 496
Påminnelseavgifter	0	1 740
	623 066	648 599
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 839 173	1 861 582
Upplupna räntekostnader	137 488	165 418
BoRevision AB	21 000	20 539
Upplupen el	0	83 284
Upplupen värme	0	441 211
HSB Norra Stor-Stockholm	0	81 356
NSS Entreprenad AB	0	6 333
ÅF-Ingemarsson AB	0	20 313
HSB Stockholm	24 850	0
	2 022 511	2 680 036

Järfälla, den 23/04/2018

Ernesto Silva Silva

Jan Celanders

Örjan Maxe

Anna Maria Porshage

Carina Plars

Marit Sundbom

Christer Sundström

Anders Fudali

Anette Bouzaiene

Vår revisionsberättelse har 18 - 04 - 26 avgivits beträffande denna årsredovisning

Göran Wijkmark
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 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 tryggsätt.

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 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 26 / 4 2018

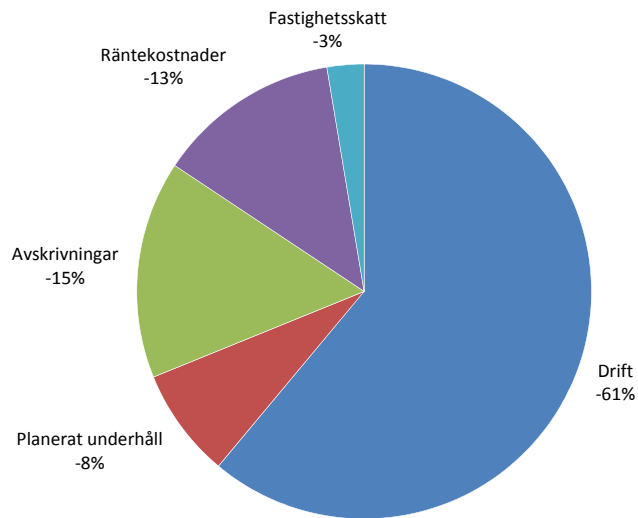
.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Göran Wijkmark

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

