

Årsredovisning för

HSB Brf Sagoängen i Järfälla

713200-0717

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Sagoängen i Järfälla, 713200-0717, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 Protector. Mot bakgrund av höjda premier, självrisker och förändrade villkor har HSB tillsammans med en försäkringsförmedlare förhandlat fram försäkringsalternativ för förvaltade föreningar. Efter gemensam upphandling i konkurrens antog styrelsen därefter Trygg-Hansa Försäkring som försäkringsgivare från 1 jan 2020, i den ingår också kollektivt bostadsrättstillägg. Vi ingår dessutom avgiftsfritt i ett forum som HSB skapat för information och gemensam påverkan i försäkringsfrågor.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	384	28 409
Lokaler (ink förråd)	9	696
Bilplatser	410	-
		<hr/>
		29 105

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

Fastighetsadresser

Fabelvägen 1 - 19 (udda nummer)
Legendvägen 1 - 33 (udda nummer)

Förvaltning

Teknisk och administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Anette 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. 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 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

Maarit Sundbom

Eva-Lena Eriksson

Anette Bouzaiene

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Tara Rashad

Eine Nyberg

Avgående styrelseledamöter

Inga

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 502 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer:

Revisor

Jan-Åke Andersson

Fraser Ames

t.om. 2019-05-26

fr.om 2019-05-27

Suppleant

Bill Larsson

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

Valberedning

Valberedning har varit Ulla Andersson och Per Karlsson, 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

Maarit Sundbom

Eva-Lena Eriksson

Representation Sagoängen/Trollbergets samfällighetsförenings styrelse

Ordinarie

Ernesto Silva Silva

Anders Fudali

Suppleant

Christer Sundström

Revisor

Fraser Ames

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	24 086	22 798	22 414	22 559	21 824
Årets resultat, tkr	771	2 687	2 490	4 413	3 592
Fond för yttre underhåll, tkr	10 276	9 935	9 936	9 914	10 046
Belåning, kr/kvm totalyta	5 182	5 220	4 117	4 146	4 186
Räntekänslighet*	6,7	6,8	5,5	5,7	5,9
Soliditet, %	26	25	29	30	26
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	797	781	766	750	733
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	274	227	192	220	202

*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	9 935 234	32 402 840	2 686 528
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			341 253	2 345 275	-2 686 528
Årets resultat					771 104
	3 837 872	4 832 408	10 276 487	34 748 115	771 104

Föreningens lån

Under året har föreningen amorterat fastighetslånen med 1 099 tkr och nästa års amortering beräknas vara på 1 640 tkr. Föreningen har under året omförhandlat ett lån och fått betydligt bättre ränta, (2,77 till 0,98 %, bundet i 5 år), och ett lån till som gick inte så bra, (1,04% till 1,36%, bundet i 2 år). 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 27 maj 2019. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 15 protokollförda sammanträden.

90.

Överlåtelser

Av föreningens 384 bostadslägenheter har 39 överlåtit genom köp under året, varav 1 stycken i gåva och 4 styck i arv. Styrelsen har beviljat 8 andrahandsupplåtelser

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:

- *Takprojekt:* Under höst och vinter genomfördes takrenovering av yttertaket på våra byggnader.
- *Lägenhetsprojektet:* Stämmobeslut togs i maj 2019 angående ombyggnad av butikslokalen. Föreningen har inväntat bygglov. Ombyggnad av lokaler till lägenheter fortsätter enligt plan.
- *Förrådsinventering:* Är klar. Nya skyltar är beställda och kommer att sättas upp inom kort.
- *Bevattningsystem:* Har installerats för våra planteringar.
- *Barnvagnsförråd:* Rensning av förråden har genomförts.
- *Stamspolning:* Har genomförts enligt plan.
- *OVK (obligatorisk ventilationskontroll):* Har genomförts med ett godkänt resultat.
- *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 9 december 2019.
- *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 2019 har 2 medlemsblad delats ut.

Styrelsen har också hållit ett öppet medlemsmöte den 9 december 2019. 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

Föreningen har en hemsida, som ger snabbare information än bladet och innehåller en rad möjligheter för medlemmarna, lokalbokning, mm samt länkar till HSB och annaninformation som är viktig för medlemmarna. Hemsidan har fått en uppfräschad design och uppdaterat innehåll under 2019. Adressen är: www.sagoangen.se

Studie- och fritidsverksamhet

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

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 4 321 tkr. Beräknad avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 1 087 tkr och uttag motsvarande budgeterad kostnad för planerat underhåll 306 tkr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifter för bostadsrätter och bilplatser med 2 % f o m 2020-01-01. 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 2020 påbörjas byte av Fabelvägens hissar bl.a. beroende på EU-direktiv om innerdörrar samt att hissarnas tekniska livslängd är slut.

Vidare undersöker styrelsen klimatsmarta åtgärder såsom IMD-el samt solceller.

Det förs diskussioner med vår grannförening, HSB Brf Trollberget som vi har en gemensam sopsugssamfällighet med, om att ytterligare förbättra och utöka vår gemensamma återvinning. För att möta de nya kraven på sortering av matavfall som kommunen kommer att införa inom de närmaste åren, pågår dialog om en eventuell gemensam lösning.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

År	Åtgärd
2020	Komplett byte Hissar
2021	Hel målning trapphus och entréer
2021	Målning balkonger
2022	Fasadtvätt
2023	Stamspolning

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	34 748 115
Årets resultat	<u>771 104</u>
	35 519 219
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	35 519 219
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	2 215 761
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-918 088</u>
Balanserat resultat efter disposition	36 816 892
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	10 276 487
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-1 297 673</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	8 978 814

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	24 086 419	22 798 415
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-13 198 073	-13 130 102
Planerat underhåll	4	-2 215 761	-636 355
Fastighetsskatt		-552 739	-528 618
Avskrivningar	5	-4 993 889	-3 290 657
		<u>-20 960 462</u>	<u>-17 585 732</u>
Rörelseresultat		3 125 957	5 212 683
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 767	9 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 361 620	-2 535 409
		<u>-2 354 853</u>	<u>-2 526 155</u>
Årets resultat		771 104	2 686 528

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	168 714 476	172 466 265
Mark		1 998 355	1 998 355
Markanläggningar	9	26 919 874	28 046 575
Inventarier	10	1 379 945	1 495 344
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	5 107 330	206 960
		<u>204 119 980</u>	<u>204 213 499</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>204 119 980</u>	<u>204 213 499</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		32 119	31 371
Avräkningskonto HSB		5 281 441	6 764 087
Övriga fordringar	12	194 368	224 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	569 192	401 498
		<u>6 077 120</u>	<u>7 421 382</u>
Kassa och bank	14	4 147	12 500
Summa omsättningstillgångar		<u>6 081 267</u>	<u>7 433 882</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>210 201 247</u>	<u>211 647 381</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		10 276 487	9 935 234
		<u>18 946 767</u>	<u>18 605 514</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		34 748 115	32 402 840
Årets resultat		771 104	2 686 528
		<u>35 519 219</u>	<u>35 089 368</u>
Summa eget kapital		<u>54 465 986</u>	<u>53 694 882</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	<u>149 180 462</u>	<u>151 000 962</u>
		149 180 462	151 000 962
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 640 000	918 000
Leverantörsskulder		2 050 851	2 193 709
Skatteskulder		4 245	-
Övriga kortfristiga skulder	17	541 528	579 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	<u>2 318 175</u>	<u>3 260 606</u>
		6 554 799	6 951 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>210 201 247</u>	<u>211 647 381</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	771 104	2 686 528
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 993 889	3 290 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 764 993	5 977 184
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-138 384	-123 683
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 118 738	1 192 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 507 871	7 046 463
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-4 900 370	-36 934 692
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 900 370	-36 934 692
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 098 500	32 082 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 098 500	32 082 000
Årets kassaflöde	-1 490 999	2 193 771
Likvida medel vid årets början	6 776 587	4 582 816
Likvida medel vid årets slut	5 285 588	6 776 587
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	5 281 441	6 764 087
Kassa och bank	4 147	12 500
	5 285 588	6 776 587

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.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 11 383 tkr till omförhandling under 2020. 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 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	91 700	112 689
Mötesarvode	68 300	90 912
Arvode föreningsvald revisor	4 667	8 000
Övriga arvoden och ersättningar	37 560	5 000
Utbildning och konferenser	11 875	7 500
Sociala kostnader	50 490	57 533
	264 592	281 634

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	22 627 936	22 184 360
Hysesintäkter lokaler	47 068	77 443
Hysesintäkter garage och p-platser	1 132 401	497 403
Övriga intäkter	279 014	39 209
	24 086 419	22 798 415

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 539 611	1 306 311
Löpande underhåll	725 433	1 648 102
El	992 210	964 479
Uppvärmning	3 325 954	3 496 846
Vatten	1 117 130	818 577
Sophämtning	1 057 108	1 066 981
Fastighetsförsäkring	252 031	245 880
Städning	445 056	422 388
Förvaltningskostnader	1 720 761	1 431 758
Extern revision	25 350	22 125
Personalkostnader	264 592	281 634
Kabel-TV	277 924	276 907
Bredband	25 468	25 468
Vinterskötsel	242 327	146 214
Övrig drift	1 187 118	976 432
	13 198 073	13 130 102

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	209 660	33 682
Utfört underhåll installationer	1 590 985	525 185
Utfört underhåll huskropp utvändigt	101 250	-
Utfört underhåll mark	229 949	-
Utfört underhåll garage och parkering	19 270	-
Utfört underhåll övrigt	64 647	77 488
	2 215 761	636 355

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	3 751 789	3 083 574
Inventarier	115 399	100 249
Markanläggningar	1 126 701	106 834
	4 993 889	3 290 657

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 067	8 409
Övriga ränteintäkter	700	845
	6 767	9 254

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	2 360 539	2 510 642
Övriga räntekostnader	1 081	24 767
	<u>2 361 620</u>	<u>2 535 409</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	209 622 007	185 095 079
-Årets anskaffningar	-	26 644 690
-Årets uttrangeringar	-	-2 117 762
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>209 622 007</u>	<u>209 622 007</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-37 155 742	-36 189 930
-Årets uttrangering	-	2 117 762
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 751 789	-3 083 574
	<u>-40 907 531</u>	<u>-37 155 742</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>168 714 476</u>	<u>172 466 265</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	246 000 000	198 000 000
Byggnader - lokaler	1 241 000	950 000
	<u>247 241 000</u>	<u>198 950 000</u>
Mark - bostäder	99 000 000	78 000 000
Mark - lokaler	1 419 000	834 000
	<u>100 419 000</u>	<u>78 834 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>347 660 000</u>	<u>277 784 000</u>

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	28 295 982	481 408
-Nyanskaffningar	-	27 814 574
	<u>28 295 982</u>	<u>28 295 982</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-249 407	-142 574
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 126 701	-106 833
	<u>-1 376 108</u>	<u>-249 407</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>26 919 874</u>	<u>28 046 575</u>

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 002 573	790 573
-Nyanskaffningar	-	1 212 000
	<u>2 002 573</u>	<u>2 002 573</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-507 229	-406 980
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-115 399	-100 249
	<u>-622 628</u>	<u>-507 229</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 379 945	1 495 344

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	206 960	18 943 532
Årets anskaffningar	4 900 370	35 722 692
Aktivering, P-platser, 2018	-	-27 814 574
Aktivering, Fönster, 2018	-	-26 644 690
Redovisat värde vid årets slut	5 107 330	206 960

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	194 368	174 449
Skattefordringar	-	19 875
Övriga kortfristiga fordringar	-	30 102
	<u>194 368</u>	<u>224 426</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	71 031	69 322
Fastighetsförsäkring	292 355	252 031
Övrigt	205 806	80 145
	<u>569 192</u>	<u>401 498</u>

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	4 147	12 500
	<u>4 147</u>	<u>12 500</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31
Stadshypotek	036351	1,62	2023-03-01	30 000 000
Stadshypotek	913549	1,82	2020-12-30	11 383 462
Stadshypotek	039577	1,42	2022-09-01	4 455 000
Stadshypotek	180275	0,98	2024-06-01	30 000 000
Stadshypotek	249677	1,12	2021-09-30	30 000 000
Nordea	036351	1,46	2021-09-27	11 982 000
Swedbank	2950338943	1,75	2024-04-25	33 000 000
				<u>150 820 462</u>

Nästa års beräknade amortering -1 640 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 149 180 462

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 142 620 462

Årets amortering 1 098 500

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	156 865 300	156 865 300
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>156 865 300</u>	<u>156 865 300</u>

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 640 000	918 000
	<u>1 640 000</u>	<u>918 000</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre fond	531 403	553 196
Övriga kortfristiga skulder	10 125	26 026
	<u>541 528</u>	<u>579 222</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 951 383	1 873 767
Upplupna räntekostnader	152 413	153 786
Upplupen el	94 889	105 989
Upplupen värme	-	553 586
Upplupen revision	21 000	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 490	552 478
	<u>2 318 175</u>	<u>3 260 606</u>

Järfälla 2020-03-30


Ernesto Silva Silva


Maria Porshage


Jan Celanders


Christer Sundström



Anders Fudali

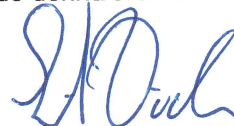

Maarit Sundbom


Eva-Lena Eriksson


Anette Bouzaiene

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-23.


Fraser Ames
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 2019.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Revisorenas 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 revisors sed 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

LD.

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 Sagoängen för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

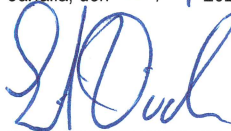
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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.

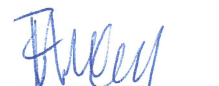
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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, viktiga 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 23/4 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Fraser Ames

Av föreningen vald revisor