



Org Nr: 712400-2010

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge

Org.nr: 712400-2010

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge**

|                                                   |       | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
|                                                   |       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                   |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 12 051 851        | 12 042 380        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                   |                   |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -6 606 346        | -6 565 086        |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -207 027          | -256 548          |
| Planerat underhåll                                |       | -2 475 036        | -381 462          |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -395 221          | -397 238          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 708 822        | -1 664 249        |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -11 392 452       | -9 264 582        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>659 399</b>    | <b>2 777 798</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 11 418            | 6 818             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -820 916          | -819 098          |
| Summa finansiella poster                          |       | -809 498          | -812 280          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-150 099</b>   | <b>1 965 517</b>  |

**HSB Bostadsrättsförening Angen i Västerhaninge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 62 845 096 63 439 611

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 907 457

62 845 096 64 347 068

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

62 845 596 64 347 568

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

7 219 12 052

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 198 727 2 950 259

Övriga fordringar

Not 10 4 939 500

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 512 894 606 807

3 723 780 3 569 618

Kortfristiga placeringar

Not 12 3 500 000 2 000 000

Summa omsättningstillgångar

7 223 780 5 569 618

**Summa tillgångar****70 069 376 69 917 186**

**HSB Bostadsrättsförening Angen i Västerhaninge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

|                      |                  |                  |
|----------------------|------------------|------------------|
| Insatser             | 823 013          | 818 830          |
| Upplåtelseavgifter   | 1 783 317        | 57 500           |
| Yttre underhållsfond | 1 266 230        | 2 881 266        |
|                      | <u>3 872 560</u> | <u>3 757 596</u> |

*Fritt eget kapital*

|                     |                  |                |
|---------------------|------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 2 536 197        | -1 044 357     |
| Årets resultat      | -150 099         | 1 965 517      |
|                     | <u>2 386 098</u> | <u>921 161</u> |

Summa eget kapital

6 258 658      4 678 757**Skulder***Långfristiga skulder*

|                             |        |                   |                   |
|-----------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | <u>59 965 932</u> | <u>61 495 050</u> |
|                             |        | 59 965 932        | 61 495 050        |

*Kortfristiga skulder*

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 1 400 000        | 977 084          |
| Leverantörsskulder                           |        | 750 116          | 1 110 150        |
| Skatteskulder                                |        | 25 690           | 12 080           |
| Fond för inre underhåll                      |        | 139 159          | 139 159          |
| Övriga skulder                               | Not 15 | 0                | 3 477            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | <u>1 529 821</u> | <u>1 501 429</u> |
|                                              |        | 3 844 786        | 3 743 379        |

Summa skulder

63 810 718      65 238 429

**Summa eget kapital och skulder****70 069 376**      **69 917 186**

**HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge**

|                                                          | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | -150 099          | 1 965 517         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 1 708 822         | 1 664 249         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 558 723         | 3 629 767         |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 94 307            | -110 848          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -321 509          | 200 266           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 331 521         | 3 719 185         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | -206 850          | -907 457          |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -206 850          | -907 457          |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -1 106 202        | -791 808          |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                | 1 730 000         | 0                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | 623 798           | -791 808          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>1 748 469</b>  | <b>2 019 920</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>4 950 259</b>  | <b>2 930 339</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>6 698 727</b>  | <b>4 950 259</b>  |

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



## **HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge**

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

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### **Avskrivning fastighet**

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 SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,81 % av anskaffningsvärdet.

#### **Fond för yttre underhåll**

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

#### **Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

#### **Inkomstskatt**

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 591 540 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge**

| Noter                                                        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                              |                          |                          |
| <b>Not 1      Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
| Årsavgifter                                                  | 10 936 583               | 10 930 224               |
| Årsavgifter el                                               | 449 513                  | 440 632                  |
| Hyror                                                        | 353 552                  | 376 292                  |
| Bredband                                                     | 262 421                  | 262 500                  |
| Övriga intäkter                                              | 73 366                   | 82 809                   |
| Bruttoomsättning                                             | 12 075 435               | 12 092 457               |
| Avgifts- och hyresbortfall                                   | -23 584                  | -49 948                  |
| Hyresförluster                                               | 0                        | -129                     |
|                                                              | <b>12 051 851</b>        | <b>12 042 380</b>        |
| <b>Not 2      Drift och underhåll</b>                        |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                              | 1 720 750                | 1 636 750                |
| Reparationer                                                 | 653 845                  | 734 507                  |
| El                                                           | 777 171                  | 780 807                  |
| Uppvärmning                                                  | 1 262 514                | 1 339 614                |
| Vatten                                                       | 565 788                  | 438 815                  |
| Sophämtning                                                  | 236 940                  | 229 013                  |
| Fastighetsförsäkring                                         | 130 290                  | 127 895                  |
| Kabel-TV och bredband                                        | 331 899                  | 340 521                  |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                         | 255 425                  | 237 039                  |
| Förvaltningsarvoden                                          | 633 861                  | 646 318                  |
| Övriga driftkostnader                                        | 37 863                   | 53 807                   |
|                                                              | <b>6 606 346</b>         | <b>6 565 086</b>         |
| <b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>                   |                          |                          |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                        | 22 946                   | 21 454                   |
| Administrationskostnader                                     | 113 418                  | 88 506                   |
| Extern revision                                              | 15 663                   | 18 088                   |
| Konsultkostnader                                             | 1 500                    | 75 000                   |
| Medlemsavgifter                                              | 53 500                   | 53 500                   |
|                                                              | <b>207 027</b>           | <b>256 548</b>           |
| <b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>              |                          |                          |
| Arvode styrelse                                              | 321 914                  | 293 500                  |
| Revisionsarvode                                              | 15 000                   | 15 000                   |
| Övriga arvoden                                               | 4 000                    | 0                        |
| Löner och övriga ersättningar                                | 0                        | 2 999                    |
| Sociala avgifter                                             | 54 307                   | 65 428                   |
| Övriga personalkostnader                                     | 0                        | 20 310                   |
|                                                              | <b>395 221</b>           | <b>397 238</b>           |
| <b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm                  | 1 038                    | 1 264                    |
| Ränteintäkter HSB bunden placering                           | 9 206                    | 4 850                    |
| Övriga ränteintäkter                                         | 1 174                    | 704                      |
|                                                              | <b>11 418</b>            | <b>6 818</b>             |
| <b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                          | 820 840                  | 818 427                  |
| Övriga räntekostnader                                        | 76                       | 671                      |
|                                                              | <b>820 916</b>           | <b>819 098</b>           |

**HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge****Noter****2019-12-31      2018-12-31****Not 7      Byggnader och mark****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader

93 198 438      93 198 438

Anskaffningsvärde mark

631 000      631 000

Årets investeringar

1 114 307      0

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****94 943 745      93 829 438****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar

-30 389 827      -28 725 578

Årets avskrivningar

-1 708 822      -1 664 249

**Utgående ackumulerade avskrivningar****-32 098 649      -30 389 827****Utgående bokfört värde****62 845 096      63 439 611****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

82 000 000      62 000 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

1 146 000      556 000

Taxeringsvärde mark - bostäder

28 000 000      23 800 000

Taxeringsvärde mark - lokaler

299 000      228 000

**Summa taxeringsvärde****111 445 000      86 584 000****Not 8      Pågående nyanläggningar och förskott**

Ingående anskaffningsvärde

907 457      0

Årets investeringar

206 850      907 457

Omklassificering till byggnad

-1 114 307      0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

**0      907 457****Not 9      Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Ingående anskaffningsvärde

500      500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

**500      500**

Andel i HSB Stockholm

500      500

**Not 10      Övriga kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

4 939      500

**4 939      500****Not 11      Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader

512 463      606 582

Upplupna intäkter

431      225

**512 894      606 807**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Not 12      Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm

3 500 000      2 000 000

**3 500 000      2 000 000****Not 13      Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut   | Lånenummer  | Ränta | Ränteändr<br>dag | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|----------------|-------------|-------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Nordea Hypotek | 39788825443 | 1,08% | 1900-01-02       | 10 000 000        | 0                       |
| SBAB           | 19568709    | 1,14% | 2020-05-20       | 9 312 500         | 250 000                 |
| SBAB           | 21485764    | 1,93% | 2022-09-19       | 11 699 265        | 400 000                 |
| SBAB           | 30602943    | 0,65% | 2020-03-04       | 9 312 500         | 250 000                 |
| Stadshypotek   | 980047      | 0,70% | 2022-04-30       | 21 041 667        | 500 000                 |
|                |             |       |                  | <b>61 365 932</b> | <b>1 400 000</b>        |

**HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge**

| Noter                                                                                                                                                                       | 2019-12-31             | 2018-12-31         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                                                                                                                              |                        | 59 965 932         |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                                                                                                         |                        | 54 365 932         |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                                                   |                        |                    |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut                                                                                                              | 68 404 000             | 68 404 000         |
| <b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                                   |                        |                    |
| Kortfristig del av långfristig skuld                                                                                                                                        | 1 400 000<br>1 400 000 | 977 084<br>977 084 |
| <b>Not 15 Övriga skulder</b>                                                                                                                                                |                        |                    |
| Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                                 | 0<br>0                 | 3 477<br>3 477     |
| <b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                                                                                                                  |                        |                    |
| Upplupna räntekostnader                                                                                                                                                     | 70 159                 | 61 945             |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                             | 893 784                | 825 017            |
| Övriga upplupna kostnader                                                                                                                                                   | 565 878                | 614 467            |
|                                                                                                                                                                             | <b>1 529 821</b>       | <b>1 501 429</b>   |
| Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. |                        |                    |
| <b>Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut</b>                                                                                                                         |                        |                    |

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

  
Gustav Torbjörn Pettersson  
Inga-Lill Lundell  
Kjell Ottosson  
Lena Nordin  
Roger Larsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Birgitta Bromark  
Av föreningen vald revisorOla Trané  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor