



Org Nr: 712400-2010

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge

Org.nr: 712400-2010

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Org Nr: 712400-2010

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Ribby 2:194, Ribby 2:195, Ribby 2:196, Ribby 2:197 och Ribby 2:198 i Haninge kommun. □

Föreningen har sitt säte i Haninge.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	176	11 266
Lokaler	38	732
Parkeringar och garageplatser	64	0

Föreningens fastighet är byggd 1962 - 1963, värdeår 1960.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår inte bostadsrättstillägg. Styrelseansvarsförsäkring finns hos AIG.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Komplett genomgång av trädbeståndet av arborist.

Byte av samtliga elstolpar för motorvärmare till kombinationsstolpar med både motorvärmaruttag och billaddning.

Elbesiktning och uppdatering av huvudstammar.

Energibesiktning.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Socklar och dränering	Dränera om alla huskroppar som har källare samt putsa socklar.
2021	Lekplats	Byte av lekplats på gården bakom Åkervägen 6 - 14.
2022 - 2023	Balkoner	Renovering/ombyggnad

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Motorvärmarplatser	Byte av central till kombinationscentral för både motorvärmare/ billaddning
2017	Renovering och målning av samtliga entrépartier, cykelförråd och miljöhus.	
2016	OVK besiktning	
2016	Renovering och byte till ny dränering på Åkervägen 12-26.	
2013 - 2014	Takbyte av samtliga tak.	
2013	Renovering av lekplats på Gränsvägen 15-17.	
2013	Byte av tvättmaskiner i tvättstugor.	
2013	Gruppanslutning av bredband och telefoni till bredbandsbolaget (Telenor).	
2011	Installation av postboxar i entréer.	
2009	Externa sophus uppförs (i samband med stambytet).	
2009	Radonmätning	
2009	Byte av samtliga portar.	
2008 - 2009	Byte av samtliga stammar.	
2007 - 2008	Byte av föreningens totala fönsterbestånd.	



Org Nr: 712400-2010

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge

Övriga väsentliga händelser

Trivseldag med loppis och grillning anordnades i september.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. Vid stämman deltog 10 medlemmar varav 10 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-24 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lena Nordin	Ordförande
Inga-Lill Lundell	Vice Ordförande
Roger Larson	Sekreterare
Torbjörn Pettersson	Ledamot
Kjell Ottosson	HSB-ledamot
Niklas Wöhlk	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-24 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lena Nordin	Ordförande
Roger Larson	Sekreterare
Torbjörn Pettersson	Ledamot
Mikael Ljunggren	Ledamot
Kjell Ottosson	HSB-ledamot
Carl Doering	Suppleant
Ann Crossler	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Roger Larson, Carl Doering, Mikael Ljunggren och Ann Crossler.

Styrelsen har under året hållit 13 protokolförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lena Nordin och Roger Larson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Louise Bäck Krossler Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Lena Nordin.

Valberedning

Valberedningen består av Inga-Lill Lundell och Sune Dalén.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-17.

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



Org Nr: 712400-2010

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ången i Västerhaninge

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 216 (216) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 13 (9) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	975	971	975	975	957
Totala intäkter kr/kvm*	976	968	968	970	946
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	357	336	334	282	207
Belåning, kr/kvm	5 003	5 115	5 207	5 272	5 362
Räntekänslighet	5%	6%	6%	6%	6%
Totala driftkostnader kr/kvm*	568	563	565	535	569
Energikostnader kr/kvm	181	180	177	160	196

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Totala driftkostnader

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	12 024	12 052	12 042	12 086	11 804
Resultat efter finansiella poster	2 520	-150	1 966	343	615
Soliditet	12%	9%	7%	5%	3%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	12 024 070
Rörelsekostnader	8 910 359
Finansiella poster	593 407
Årets resultat	2 520 304

Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	1 757 197
Årets sparande		4 277 500

Årets sparande per kvm total yta 357



Org Nr: 712400-2010

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	823 013	1 783 317	1 266 230	2 536 197	-150 099
Reservering till fond 2020			906 000	-906 000	
Balanserat i ny räkning				-150 099	150 099
Årets resultat					2 520 304
Belopp vid årets slut	823 013	1 783 317	2 172 230	1 480 098	2 520 304

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 386 098
Årets resultat	2 520 304
Reservering till underhållsfond	-906 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	4 000 402

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 000 402
-------------------------	-----------

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



Org Nr: 712400-2010

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 024 070	12 051 851
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 422 756	-6 606 346
Övriga externa kostnader	Not 3	-288 518	-207 027
Planerat underhåll		0	-2 475 036
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-441 889	-395 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 757 197	-1 708 822
Summa rörelsekostnader		-8 910 359	-11 392 452
Rörelseresultat		3 113 711	659 399
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 814	11 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-615 221	-820 916
Summa finansiella poster		-593 407	-809 498
Årets resultat		2 520 304	-150 099

[Signature]



Org Nr: 712400-2010

HSB Bostadsrättsförening Angen i Västerhaninge**Balansräkning****2020-12-31 2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 61 571 650 62 845 096

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 0

61 571 650 62 845 096*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

61 572 150 62 845 596**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

18 545 7 219

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 548 361 3 198 727

Övriga fordringar

Not 10 8 597 4 939

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 1 139 001 512 894

4 714 504 3 723 780

Kortfristiga placeringar

Not 12 4 500 000 3 500 000

Summa omsättningstillgångar

9 214 504 7 223 780**Summa tillgångar****70 786 654 70 069 376**



Org Nr: 712400-2010

HSB Bostadsrättsförening Angen i Västerhaninge

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	823 013	823 013
Upplåtelseavgifter	1 783 317	1 783 317
Yttre underhållsfond	2 172 230	1 266 230
	<u>4 778 560</u>	<u>3 872 560</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 480 098	2 536 197
Årets resultat	2 520 304	-150 099
	<u>4 000 402</u>	<u>2 386 098</u>
Summa eget kapital	<u>8 778 962</u>	<u>6 258 658</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 58 628 432	59 965 932
	<u>58 628 432</u>	<u>59 965 932</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 1 400 000	1 400 000
Leverantörsskulder	317 699	750 116
Skatteskulder	36 592	25 690
Fond för inre underhåll	133 593	139 159
Övriga skulder	Not 15 15 162	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 476 214	1 529 821
	<u>3 379 260</u>	<u>3 844 786</u>
Summa skulder	62 007 692	63 810 718
Summa eget kapital och skulder	<u>70 786 654</u>	<u>70 069 376</u>



Org Nr: 712400-2010

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 520 304	-150 099
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 757 197	1 708 822
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 277 500	1 558 723
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-641 091	94 307
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-465 526	-321 509
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 170 884	1 331 521
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-483 750	-206 850
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-483 750	-206 850
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 337 500	-1 106 202
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	1 730 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 337 500	623 798
Årets kassaflöde	1 349 634	1 748 469
Likvida medel vid årets början	6 698 727	4 950 259
Likvida medel vid årets slut	8 048 361	6 698 727

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



Org Nr: 712400-2010

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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 1,85 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

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 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

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



Org Nr. 712400-2010

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	10 986 060	10 936 583
	Individuell mätning el	341 792	449 513
	Hyror	379 752	353 552
	Bredband	264 125	262 421
	Övriga intäkter	109 980	73 366
	Bruttoomsättning	12 081 709	12 075 435
	Avgifts- och hyresbortfall	-57 528	-23 584
	Hyresförluster	-111	0
		12 024 070	12 051 851
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 714 381	1 720 750
	Reparationer	517 099	653 845
	El	743 256	777 171
	Uppvärmning	1 240 575	1 262 514
	Vatten	526 117	565 788
	Sophämtning	257 761	236 940
	Fastighetsförsäkring	141 896	130 290
	Kabel-TV och bredband	358 165	331 899
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	264 525	255 425
	Förvaltningsarvoden	615 885	633 861
	Övriga driftkostnader	43 096	37 863
		6 422 756	6 606 346
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	101 239	22 946
	Administrationskostnader	56 028	113 418
	Extern revision	16 250	15 663
	Konsultkostnader	61 500	1 500
	Medlemsavgifter	53 500	53 500
		288 518	207 027
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	335 453	321 914
	Revisionsarvode	767	15 000
	Övriga arvoden	11 827	4 000
	Sociala avgifter	62 789	54 307
	Övriga personalkostnader	31 053	0
		441 889	395 221
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 461	1 038
	Ränteintäkter HSB bunden placering	19 584	9 206
	Övriga ränteintäkter	770	1 174
		21 814	11 418



Org Nr: 712400-2010

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	613 687	820 840
	Övriga räntekostnader	1 534	76
		615 221	820 916



Org Nr: 712400-2010

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 7	Byggnader och mark		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	94 312 745	93 198 438
	Anskaffningsvärde mark	631 000	631 000
	Årets investeringar	483 750	1 114 307
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 427 495	94 943 745
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-32 098 649	-30 389 827
	Årets avskrivningar	-1 757 197	-1 708 822
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 855 845	-32 098 649
	Utgående bokfört värde	61 571 650	62 845 096
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 146 000	1 146 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	299 000	299 000
	Summa taxeringsvärde	111 445 000	111 445 000
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott		
	Ingående anskaffningsvärde	0	907 457
	Årets investeringar	483 750	206 850
	Omklassificering till byggnad	-483 750	-1 114 307
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
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		
	Skattekonto	8 597	0
	Övriga fordringar	0	4 939
	8 597	4 939	
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	626 583	512 463
	Upplupna intäkter	512 418	431
	1 139 001	512 894	

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



Org Nr. 712400-2010

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 500 000	3 500 000			
		4 500 000	3 500 000			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39788825443	1,08%	2023-01-18	10 000 000	0
	SBAB	21485764	1,93%	2022-09-19	11 299 265	400 000
	SBAB	30602943	0,60%	2023-11-14	9 062 500	250 000
	Stadshypotek AB	50489	0,78%	2023-06-01	9 125 000	250 000
	Stadshypotek AB	980047	0,70%	2022-04-30	20 541 667	500 000
					60 028 432	1 400 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 028 432
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					58 628 432
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				68 404 000	68 404 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 400 000	1 400 000
					1 400 000	1 400 000
Not 15	Övriga skulder					
	Momsskuld				6 537	0
	Källskatt				8 625	0
					15 162	0
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				49 887	70 159
	Förutbetalda hyror och avgifter				965 281	893 784
	Övriga upplupna kostnader				461 046	565 878
					1 476 214	1 529 821
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



Org Nr. 712400-2010

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den 2 juni 2021



Lena Nordin



Kjell Ottosson



Mikael Ljunggren



Roger Larsson



Torbjörn Pettersson

Vår revisionsberättelse har 7/6 2021 lämnats beträffande denna årsredovisning



Louise Krossler

Av föreningen vald revisor



Ola Trané

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ängen i Västerhaninge, org.nr. 712400-2010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängen i Västerhaninge för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den bedömer, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsförening Ången i Västerhaninge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

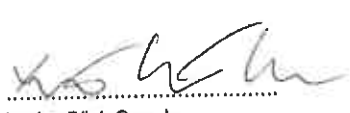
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisor 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 / 6 2021


Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Louise Bäck Crossler
Av föreningen vald revisor