



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769612-4143 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ängsö 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1993-1996
Ängsö 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1993-1996
Ängsö 6	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1993-1996
Gåsö 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1993-1996
Ängsö 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1993-1996

**Totalt 5
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	2269
247	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18550
12	lägenheter (hyresrätt)	898
73	förråd	0
229	parkeringar och garageplatser	0
Totalt 571 objekt		21717

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Ängsö GA:1	G:A		58 / 172	Kallvattenledning, Tryckstegringspumpar, Grovsoprum
Stockholm Ängsö GA:1	G:A		83 / 172	Kallvattenledning, Tryckstegringspumpar, Grovsoprum

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bo Nilsson	Ordförande	2021-06-05	
Sten Becker	Ledamot	2021-06-05	
Lars Törnberg	Ledamot	2012-05-23	
Teodor Katsifis	Ledamot	2020-05-31	
Liselotte Tornberg	Ledamot	2017-05-22	
Nelson Olmedo	Ledamot	2022-06-06	
Petrus Jansson	Ledamot	2016-05-29	2023-03-12
Linnéa Rutqvist	Ledamot	2020-05-31	2022-06-06
Erik Jarheim	Ledamot	2021-06-05	
Erik Bergqvist	Ledamot	2021-06-05	2022-06-06
Jelena Todorovic	Ledamot	2017-05-22	
Mika Norman	Ledamot	2022-06-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Nilsson, Lotta Tornberg, Erik Jarheim, Sten Becker, Lars Törnberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bo Nilsson, Lars Törnberg, Linnéa Rutqvist, Erik Jarheim, Jelena Todorovic.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Amirul Huda revisor vald vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ann-Marie Eriksson, Anna Moberg, Sara Gustafsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 54 varav 4 fullmakter medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i september 2022.

Under år 2022 avslutades det tre år långa projektet att byta föreningens 26 st hissar. Därmed har en garantiperiod på 7 år inletts under vilken föreningen i princip har kostnadsfri service på hissarna. I anslutning till detta har portarna till våra hus bättringsmålats och trasiga takplattor har bytts ut. Utvändigt har den nedre delen av våra stuprör bytts från plast till rostfri metall. Samtidigt har väggar som fått biologisk påväxt gjorts fina. Under året har vår bastu och vårt gym renoverats. Uthyrningslägenheten på Glavagatan 29 har renoverats efter vattenskada. De båda skyltarna vid infarterna till vårt område har bytts och moderniserats.

Den största investeringen under verksamhetsåret har varit renovering av våra fyra gruppbestäder om sammantaget 640 kvm. Det har inte gjorts sedan föreningen bildades. Hyresgästen Stockholms stad har bidragit ekonomiskt till projektet som gett oss ändamålsenliga och moderna lokaler. Ett par incidenter knutna till gruppbestäderna har medfört att de horisontella huvudstammarna på Mittgården har tryckspolats och i flera fall även de vertikala stammarna. Styrelsen har tagit policyn att vi spolar stammar på en gård om året och för 2023 är det Västergården vi kommer att stamspola. Därmed spolas samtliga stammar vart fjärde år. I garaget har fler laddplatser installerats och inomhusbelysningen har förbättrats när vi övergår till de rörelsestyrda lampor som är mycket sparsamma med vår el.

Föreningen har inte höjt avgifter för bostadsrätter under 2022. 2023 har dessa avgifter höjts med 5%.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Styrelsen har sedan föreningen bildades arbetat aktivt med att underhålla och modernisera fastigheterna. Bland de mer betydande åtgärder som genomförts är att skydda gårdarna med grindar och att bygga tak på vårt garage. Under 2018-19 handlade styrelsen upp bredband till samtliga hushåll. Under perioden 2019-2022 har föreningens 26 hissar förnyats. Under 2020-21 har taken renoverats och målats. Denna åtgärd är framåtriktad och av värde inför planeringen att på sikt sätta solceller på våra hustak.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Sent under året tog styrelsen beslutet om att under 2023 inleda föreningens solcellprojekt genom att sätta solceller på taket till vår garagebyggnad. Det förväntas ge föreningen 28% av dess elbehov. Syftet är att beroende på om vår ekonomi så tillåter, under de kommande 2-3 åren med start 2024 bygga solceller på taken till våra fyra bostadskvarter. Det kommer göra föreningen och dess medlemmar i huvudsak självförsörjande på elenergi. För att kunna använda så mycket som möjligt av den el vi producerar kommer vi att gå över till gemensam el, dvs att enbart föreningen har elabonnemang och att varje boende får räkningen för sin förbrukning på avin för bostadskostnaden.

Årtal	Ändamål
2023-2026	Bygga solcellsanläggning på samtliga fastigheters tak.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 364 och under året har det tillkommit 34 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 366.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	283	334	390	343	346
Skuldsättning, kr/kvm	5 096	5 280	5 280	5 463	5 509
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	213	198	166	175	179
Driftskostnad, kr/kvm	656	596	522	568	543
Årsavgifter, kr/kvm	786	783	781	775	769
Totala intäkter, kr/kvm	974	968	959	963	945
Nettoomsättning, tkr	21 171	21 049	20 853	20 946	20 533
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 081	-5 350	-4 476	-5 205	1 752
Soliditet, %	66	66	66	66	66

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	221 434 701	0	0	221 434 701
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	24 456 790	0	0	24 456 790
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	245 891 491	0	0	245 891 491
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 546 026	-5 349 931	0	-13 895 957
Årets resultat, kr	-5 349 931	5 349 931	-2 081 264	-2 081 264
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 895 957	0	-2 081 264	-15 977 221
S:a eget kapital, kr	231 995 534	0	-2 081 264	229 914 270

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 337 220 kr samt ianspråktagande skett med 4 337 220 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 895 957
Årets resultat, kr	-2 081 264
Reservation till underhållsfond, kr	-4 337 220
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 337 220
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 977 221

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-15 977 221

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 171 312	21 049 093
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-17 914 396	-20 927 556
Övriga externa kostnader	Not 3	-314 433	-256 962
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-411 581	-433 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 907 175</u>	<u>-3 999 348</u>
Summa rörelsekostnader		-22 547 585	-25 617 330
Rörelseresultat		-1 376 273	-4 568 237
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	63 223	45 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-768 214</u>	<u>-827 691</u>
Summa finansiella poster		-704 991	-781 694
Årets resultat		-2 081 264	-5 349 931

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>326 835 241</u>	<u>330 742 416</u>
		326 835 241	330 742 416
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>326 835 741</u>	<u>330 742 916</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		213 861	250 555
Övriga fordringar	Not 9	8 238 989	6 937 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>1 251 832</u>	<u>1 190 238</u>
		9 704 682	8 377 926
Kortfristiga placeringar	Not 11	10 008 497	8 000 000
Kassa och bank	Not 12	200 832	4 175 374
Summa omsättningstillgångar		<u>19 914 011</u>	<u>20 553 300</u>
Summa tillgångar		<u>346 749 751</u>	<u>351 296 215</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	245 891 491	245 891 491
Yttre underhållsfond	0	0
	<u>245 891 491</u>	<u>245 891 491</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-13 895 957	-8 546 026
Årets resultat	-2 081 264	-5 349 931
	<u>-15 977 221</u>	<u>-13 895 957</u>
Summa eget kapital	<u>229 914 269</u>	<u>231 995 534</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>22 000 000</u>	<u>76 000 000</u>
	22 000 000	76 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 89 000 000	39 000 000
Leverantörsskulder	1 292 193	611 152
Skatteskulder	48 107	97 588
Övriga skulder	Not 15 95 717	82 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>4 399 465</u>	<u>3 509 299</u>
	94 835 482	43 300 682
Summa skulder	<u>116 835 482</u>	<u>119 300 682</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>346 749 751</u>	<u>351 296 215</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 081 264	-5 349 931
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 907 175	3 999 348
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 825 911	-1 350 583
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 899	-180 722
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 534 800	-864 107
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 328 812	-2 395 411
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 000 000	0
Inbetalda insatser	0	4 053 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 000 000	4 053 000
Årets kassaflöde	-671 188	1 657 589
Likvida medel vid årets början	19 029 620	17 372 031
Likvida medel vid årets slut	18 358 432	19 029 620

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,99 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3,48 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 587 905	14 528 331
Individuell mätning vatten	15 024	14 616
Hyror	5 891 571	5 856 287
Bredband	388 500	388 250
Övriga intäkter	388 551	511 332
Bruttoomsättning	<u>21 271 551</u>	<u>21 298 816</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-100 238	-244 595
Hyresförluster	-1	-5 128
	21 171 312	21 049 093
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 841 189	1 771 515
Reparationer	2 211 412	1 834 900
El	1 359 445	870 344
Uppvärmning	2 550 504	2 657 281
Vatten	752 120	792 072
Sophämtning	517 208	456 002
Fastighetsförsäkring	370 515	358 290
Kabel-TV och bredband	550 856	518 162
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	774 041	727 711
Förvaltningsarvoden	944 821	783 565
Tomträttsavgäld	1 639 975	1 452 950
Övriga driftkostnader	65 091	86 212
Planerat underhåll	4 337 220	8 618 551
	17 914 396	20 927 556
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	36 185
Hyror och arrenden	3 058	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	42 517	28 104
Administrationskostnader	91 116	65 515
Extern revision	28 750	27 500
Konsultkostnader	115 363	32 842
Medlemsavgifter	33 630	66 816
	314 433	256 962
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	319 000	333 000
Revisionsarvode	11 525	11 900
Övriga arvoden	7 150	11 901
Sociala avgifter	73 906	76 663
	411 581	433 464
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 248	3 370
Ränteintäkter HSB bunden placering	50 447	41 525
Övriga ränteintäkter	9 528	1 102
	63 223	45 997
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	766 964	825 761
Övriga räntekostnader	1 250	1 930
	768 214	827 691

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	365 273 669	365 273 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	365 273 669	365 273 669
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-34 531 253	-30 621 831
Årets avskrivningar	-3 907 175	-3 909 423
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 438 428	-34 531 253
Utgående redovisat värde	326 835 241	330 742 416
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	276 000 000	204 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	27 332 000	25 475 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	158 800 000	129 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	10 730 000	9 508 000
Summa taxeringsvärde	472 862 000	368 183 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	89 886	82 887
Avräkningskonto HSB Stockholm	8 149 103	6 854 246
	8 238 989	6 937 133
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 232 822	1 184 925
Upplupna intäkter	19 010	5 313
	1 251 832	1 190 238
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 000 000	8 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	3 000 000	0
Bunden placering	2 008 497	0
	10 008 497	8 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	200 832	2 467 410
Swedbank	0	1 707 964
	200 832	4 175 374

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Föreningen har den 1 mars 2023 amorterat ytterligare en miljon kr på fastighetslån.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Bo Nilsson

.....
Erik Jarheim

.....
Jelena Todorovic

.....
Lars Törnberg

.....
Liselotte Tornberg

.....
Nelson Ölmedo

.....
Mika Norman

.....
Sten Becker

.....
Teodor Katsifis

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängsö i Stockholm, org.nr. 769612-4143

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängsö i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 revisionsssed 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 Brf Ängsö i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Amirul Huda
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:16:32



ERIK JARHEIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:00:21



TEODOR KATSIFIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 10:01:01



LISELOTTE TORNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:59:59



JELENA TODOROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 10:58:08



NELSON OLMEDO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:21:09



LARS TÖRNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 15:36:33



STEN BECKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 10:46:02



MIKA NORMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:07:51



AMIRUL HUDA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 20:09:40



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 07:34:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Ängsö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AMIRUL HUDA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 20:13:42



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 07:34:12



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.