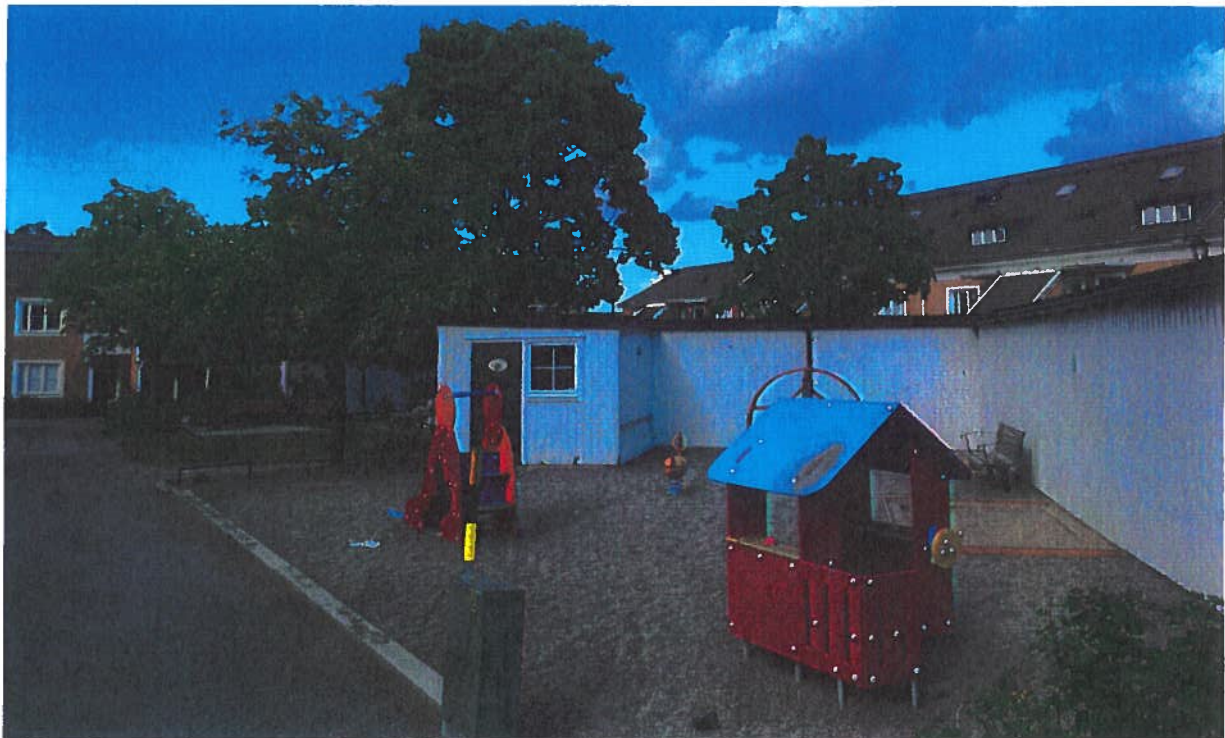


**BRF HOVSLAGAREN**

# VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2020





Org Nr: 713200-1129

**Styrelsen för  
HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

Org.nr: 713200-1129

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

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 fastigheten med fastighetsbeteckning Kungsängen-Tibble 1:161, 1:332, 1:333, 1:334, 1:335 och 1:336 i Upplands-Bro Kommun.

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro kommun, Stockholms län.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	152	12 937
Hysesrätter		
Lokaler		
Parkeringar och garageplatser	159	

Föreningens fastighet är byggd 1977 - 1978 med värdeår 1978.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ej bostadsrättstillägg. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG Europé.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är ej delaktig i någon samfällighet.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 3 % och bilplatserna med 5 %.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Fasad- och balkongrening som påbörjades våren 2019 har fortlöpt under året, projektet har löpt på bra även detta år utan avvikelser från tidplan.

Byggmöten har regelbundet genomförts med styrelserepresentant, projektledare och entreprenör.

Sista etappen för denna fasad- och balkongrening färdigställs under 2021.

Vi har under året påbörjat renoering av våra förråd, vilket kommer att fortsätta närmaste åren.

Taksäkerheten har setts över och nödvändiga arbeten har genomförts för att uppfylla lagkrav.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018 - 2021		Fasad- och balkongrening
2019 - 2021		Genomgång och uppfrysning av våra markytor sker etappvis vartefter fasad- och balkongreningen blir klar.
2020 - 2022		Renovering av förråd.



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Tak	Förbättring av taksäkerheten
2019	Byggnad	Fasad- och balkongrenovering etapp 1,2 och 3
2019	Byggnad	Installation av fiber
2019	Mark	Skogsvård har utförts i hela området på föreningens mark och trädbeskärning på gårdarna.
2019	Byggnad	Kompletterande ytterbelysning på förråd (Rubinstigen)
2018	Mark	Gemensamma uteplatser har restaurerats. Stenläggning och nya utemöbler
2018	Byggnad	Tilläggsisolering av vindarna
2018	Parkering	Byte av trasiga avbärarräcken
2018	Byggnad	Byte av ytterdörrar
2018	Stammar	Byte av stam och radiatorventiler
2016 - 2017	Undercentral	Byte av fjärrvärmecentral
2016	Tak	Mossbekämpning
2014	Markytor	Asfaltering av parkeringsytor
2008	Fönster	Fönsterbyte

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-16. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma pga att ordinarie stämman ej kunde genomföras till fullo pga Covid-19 rekommendationer hölls 2020-10-17. Vid extrastämman deltog 17 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-04-16 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Helena Malmsten	Ordförande
Caroline Wengenroth	Vice ordförande
Kristina Löhr Johannesson	Sekreterare
Marie Pettersson	Ekonomiansvarig
Ann-Maria Larsson	Ledamot
Petra Granqvist	Ledamot
Patric Erlandsson	Ledamot
Arne Ericsson	HSB-ledamot (utses av HSB Stockholm)

Styrelsen har under 2020-04-16 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Helena Malmsten	Ordförande
Kim Svalkvist	Vice ordförande
Kristina Löhr Johannesson	Sekreterare
Marie Pettersson	Ekonomiansvarig
Patric Erlandsson	Ledamot
Sandra Norman	Ledamot
Birgitta Dackell	Ledamot
Petra Granqvist	Ledamot (avgick oktober 2020 och har ej ersatts)
Arne Ericsson	HSB-ledamot (utses av HSB Stockholm - avgick oktober 2020)
Sebastian Lemker	HSB-ledamot (utses av HSB Stockholm tillträdde november 2020)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Dackell, Sandra Norman och Kim Svalkvist.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Helena Malmsten, Kim Svalkvist, Kristina Löhr Johannesson och Marie Pettersson. Teckning sker två i förening.



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

### Revisorer

Therese Sjöblom Föreningsvald intern revisor på ett år  
Borevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Kristina Löhr Johannesson.

### Valberedning

Valberedningen består av Katarina Axelsson (sammankallande), Håkan Lundborg och Madelene Odelbrink.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-06-02.

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.

### 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 200 (202) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 10 (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	625	616	607	598	589
Totala intäkter kr/kvm*	677	659	654	636	638
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	171	177	221	167	185
Belåning, kr/kvm	4 431	3 311	2 280	2 312	2 343
Räntekänslighet	7%	5%	4%	4%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm	458	407	367	405	378
Energikostnader kr/kvm	182	174	158	154	172

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





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

### 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..

#### 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 bostadsrättens 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 medlemmarna 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	8 768	8 527	8 459	8 230	8 259
Resultat efter finansiella poster	60	1 198	-1 297	438	880
Soliditet	13%	16%	20%	22%	21%

(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		8 768 418
Rörelsekostnader	-	8 086 479
Finansiella poster	-	621 628
<b>Årets resultat</b>		<b>60 311</b>
Planerat underhåll	+	1 386 043
Avskrivningar	+	770 106
<b>Årets sparande</b>		<b>2 216 459</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>171</b>





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

### Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 822 800	2 468 206	2 541 430	1 197 892
Reservering till fond 2020		316 000	-316 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-1 386 043	1 386 043	
Balanserad i ny räkning			1 197 892	-1 197 892
Årets resultat				60 311
Belopp vid årets slut	2 822 800	1 398 163	4 809 365	60 311

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 739 322
Årets resultat	60 311
Reservering till underhållsfond	-316 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 386 043</u>
Summa till stämmans förfogande	<b>4 869 675</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>4 869 675</b>
-------------------------	------------------

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



**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 768 418	8 527 223
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 261 136	-5 260 670
Övriga externa kostnader	Not 3	-260 940	-225 659
Planerat underhåll		-1 386 043	-323 137
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-408 254	-381 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-770 106	-770 106
Summa rörelsekostnader		<u>-8 086 479</u>	<u>-6 960 695</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>681 939</b>	<b>1 566 528</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 315	2 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-624 943</u>	<u>-371 092</u>
Summa finansiella poster		<u>-621 628</u>	<u>-368 636</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>60 311</b>	<b>1 197 892</b>

e



**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 33 632 172 34 402 277

Pågående nyanläggningar

Not 8 28 594 594 13 999 438

---

62 226 766 48 401 715*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

---

500 500

Summa anläggningstillgångar

---

62 227 266 48 402 215**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

14 31 900

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 533 612 6 381 279

Övriga fordringar

Not 10 56 891 56 888

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 469 003 439 838

---

6 059 520 6 909 905

Kassa och bank

Not 12 50 755 150 442

Summa omsättningstillgångar

---

6 110 275 7 060 347**Summa tillgångar**

---

**68 337 540 55 462 562**

e

**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 822 800	2 822 800
Yttre underhållsfond	1 398 163	2 468 206
	<u>4 220 963</u>	<u>5 291 006</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 809 365	2 541 430
Årets resultat	60 311	1 197 892
	<u>4 869 675</u>	<u>3 739 322</u>
Summa eget kapital	<u>9 090 638</u>	<u>9 030 328</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>50 504 168</u>	<u>42 292 503</u>
	50 504 168	42 292 503
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 821 239	543 872
Leverantörsskulder	638 990	2 131 108
Skatteskulder	12 300	8 618
Övriga skulder	Not 15 13 230	10 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 256 976</u>	<u>1 445 551</u>
	8 742 735	4 139 732
Summa skulder	59 246 902	46 432 235
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>68 337 540</u></b>	<b><u>55 462 562</u></b>

e



Org Nr: 713200-1129

**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	60 311	1 197 892
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	770 106	770 106
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>830 416</u>	<u>1 967 998</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 718	-3 220
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 674 365</u>	<u>1 092 981</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-841 230</u>	<u>3 057 759</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-14 595 156</u>	<u>-13 999 438</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-14 595 156</u>	<u>-13 999 438</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>14 489 032</u>	<u>13 337 316</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>14 489 032</u>	<u>13 337 316</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-947 354</b>	<b>2 395 637</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 531 721</b>	<b>4 136 084</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 584 367</b>	<b>6 531 721</b>

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



## HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

### 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 1,72 % 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 19 106 755 kr.



**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	8 090 172	7 970 592
Individuell mätning el	10 834	6 738
Parkeringsintäkter	35 340	40 399
Hyror	436 638	420 921
Försäkringsersättningar	141 472	1 962
Övriga intäkter	55 571	87 663
Bruttoomsättning	<u>8 770 027</u>	<u>8 528 275</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 600	-1 052
Hyresförluster	-9	0
	<b>8 768 418</b>	<b>8 527 223</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	584 643	688 863
Reparationer	967 784	789 055
El	123 194	191 628
Uppvärmning	1 491 485	1 496 814
Vatten	745 759	567 544
Sophämtning	238 477	240 904
Fastighetsförsäkring	148 044	127 068
Kabel-TV och bredband	60 320	309 858
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	217 208	210 812
Förvaltningsarvoden	642 081	611 684
Övriga driftkostnader	42 140	26 440
	<u>5 261 136</u>	<u>5 260 670</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	76 947	37 579
Förbrukningsinventarier och varuinköp	32 734	55 998
Administrationskostnader	46 520	68 393
Extern revision	14 875	14 738
Konsultkostnader	42 344	1 431
Medlemsavgifter	47 520	47 520
	<u>260 940</u>	<u>225 659</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	279 825	276 000
Revisionsarvode	7 035	3 871
Övriga arvoden	14 070	13 798
Löner och övriga ersättningar	0	2 863
Sociala avgifter	93 060	84 392
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	14 064	0
	<u>408 254</u>	<u>381 124</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 777	2 166
Övriga ränteintäkter	538	290
	<u>3 315</u>	<u>2 456</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	622 965	368 300
Övriga räntekostnader	1 978	2 792
	<u>624 943</u>	<u>371 092</u>

**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	44 754 127	44 754 127
Anskaffningsvärde mark	3 556 600	3 556 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 310 727</b>	<b>48 310 727</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-13 908 450	-13 138 344
Årets avskrivningar	-770 106	-770 106
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 678 555</b>	<b>-13 908 450</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>33 632 172</b>	<b>34 402 277</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	115 000 000	115 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>157 000 000</b>	<b>157 000 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 999 438	0
Årets investeringar	14 595 156	13 999 438
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 594 594</b>	<b>13 999 438</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	56 891	56 888
	<b>56 891</b>	<b>56 888</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	457 503	428 027
Upplupna intäkter	11 500	11 811
	<b>469 003</b>	<b>439 838</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	0	23
SBAB	21 395	21 331
Handelsbanken	29 360	129 088
	<b>50 755</b>	<b>150 442</b>

**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**Noter 2020-12-31    2019-12-31**Not 13    Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	237895	1,21%	2021-07-30	4 188 905	0
Stadshypotek AB	364706	1,26%	2024-04-30	12 000 000	500 000
Stadshypotek AB	388973	1,22%	2024-09-30	15 200 000	0
Stadshypotek AB	392319	1,30%	2021-02-01	1 411 218	0
Stadshypotek AB	399294	1,07%	2023-12-01	8 304 168	0
Stadshypotek AB	401983	1,20%	2021-02-01	1 221 116	0
Stadshypotek AB	429148	1,15%	2025-04-30	15 000 000	0
				57 325 407	500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 54 825 407**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 50 504 168**

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 60 117 200    52 117 200**Not 14    Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 6 821 239    543 872  
**6 821 239**    **543 872****Not 15    Övriga skulder**Momsskuld 13 230    10 500  
Övriga kortfristiga skulder 0    83  
**13 230**    **10 583****Not 16    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 60 928    46 410  
Förutbetalda hyror och avgifter 702 489    696 527  
Övriga upplupna kostnader 493 559    702 614  
**1 256 976**    **1 445 551**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

e



**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

Noter

2020-12-31

2019-12-31

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

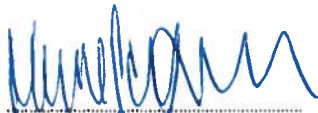
Stockholm, den 2/3-21

  
Birgitta Dackell

  
Helena Malmsten

  
Kim Svalkvist

  
Kristina Johannesson

  
Marie Pettersson

  
Patric Erlandsson


  
Sandra Norman

  
Sebastian Lemker

Vår revisionsberättelse har 12-3-21 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Therese Sjoberg

Av föreningen vald revisor



Adnin Ali

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hovslagaren i Upplands-Bro, org nr. 713200-1129

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hovslagaren i Upplands-Bro 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. 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Brf Hovslagaren i Upplands-Bro 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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 12/3-2021



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Therese Sjöblom  
Av föreningen vald revisor

### **Motion 1**

#### **ang. styrelsearvoden**

Undertecknad föreslår att stämman beslutar att styrelsearvodet i fortsättningen skall vara 4 basbelopp att fördela.

#### **Bakgrund/motivering**

För drygt ett år sedan gjorde undertecknad en omfattande undersökning på internet ang. styrelsearvoden i bostadsrättsföreningar. Jag kollade runt 100 föreningar, främst i Stockholm, Göteborg och Malmö, med antal borätter i spannet 100-200 st. Jag har också varit på visning av lgh i 8 olika föreningar i Kungsängen. Det jag erfarit är att det inte är osannolikt att vi har Sveriges bäst arvoderade styrelse.

Skulle gärna vilja höra styrelsens motivering att det är så!

### **Motion 2**

#### **-ang. avgifter för p-platser**

Undertecknad föreslår en höjning av av kostnaden för alla 2a p-platser med 50-100%.

Kommer att motivera detta vid mötet.

### **Motion 3 ang. Ekonomisk förvaltning**

#### **Förslag**

Undertecknad föreslår att stämman ger nya styrelsen i uppdrag att ta fram konkreta förslag på alternativa företag att sköta vår ekonomiska förvaltning. Att lägga fram för medlemmarna vid en stämma i höst.

#### **Kommentar**

Motioner till stämmor om alternativ till HSB ang. ekonomisk förvaltning av vår förening har behandlats av styrelser flera gånger sen jag flyttade hit, även under de två år jag satt i styrelsen. Sant är dock att frågan inte någon gång behandlades seriöst.

HSBs förvaltning är en mycket stor utgift för föreningen och ej heller självklart den bästa. Det finns alternativ, även billigare, som förvaltar många HSB-föreningar.

Är medveten om att det finns regler om uppsägningstid för nuvarande avtal med HSB men det får inte hindra oss att seriöst söka möjliga alternativ.

Obs, förslaget innefattar inte åsikten att HSB är kass, bara att jag har svårt för "same procedure as last year". Det finns andra möjligheter!

Kjell Holtare  
Rubinstigen 36

**Svar på motion angående styrelsearvode:**

Enligt förenings stadgar §26 så är det valberedningen som föreslår och stämman som beslutar om styrelsens arvode. Styrelsen avslår motionen.

**Svar på motion angående parkeringsavgifter:**

Styrelsen kan endast höja parkeringsavgiften med 5% varje år enligt parkeringsavtalen som vi boende har. Styrelsen avslår motionen.

**Svar på motion angående ekonomisk förvaltning:**

Styrelsen vill ha all förvaltning samlad, eftersom vi både har fastighetsförvaltning, drift, mark och fastighetsskötsel hos HSB skulle det bli merarbete för styrelsen om vi skulle separera den ekonomiska förvaltningen från övriga tjänster.

Med styrelsens nuvarande arbetsbelastning har vi tyvärr inte möjlighet att driva ännu ett stort projekt som en totalupphandling av förvaltning skulle innebära. Styrelsen avslår motionen.