

Årsredovisning för

HSB Brf Svetsaren i Järfälla

713200-0923

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Svetsaren i Järfälla, 713200-0923, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Kallhäll 7:2, 7:3, 7:4 och 7:5 i Järfälla kommun. På fastigheterna har 1963 uppförts en byggnad, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler samt en byggnad för tvättstuga och lokaler.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 26 071 kvm. Taxeringsvärdet är 239 268 tkr, varav byggnadsvärdet är 165 730 tkr och markvärdet 73 538 tkr.

Fastigheterna har under 2020 varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Folksam. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar och ett bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	296	20 451
Lokaler (ink förråd)	25	771
Garage	72	1 007
Bilplatser	166	-
	559	22 229

Föreningen har en kommersiell lokal upplåten med hyresrätt. Ytan för denna lokal uppgår till 226 m². Föreningen disponerar därutöver två lokaler på sammanlagt 187 m² som samlingslokaler och styrelserum. Övriga lokaler avser förråd.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt 12 st. lägenheter hade av föreningen godkända avtal och var andrahandsuthyrda under 2020 med avslutade och påbörjade avtal.

Fastighetsadresser:

Svetsarvägen 1 - 27, ojämna nummer.

Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Ett tekniskt avtal för drift och energimätning med HSB Värmland.

Trappstädning och gemensamma utrymmen har enligt avtal skötts av Lokala Skurar.

Underhållsmarkskötsel har utförts av Strand Fastighetsteknik & Markskötsel.

Plogning och sandning har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Hissar har under året skötts av Stockholms Hiss Service.

Sopsugssamfällighet

Föreningen är delägare och medlem i samfällighetsföreningen för sopsug i Norra Kallhäll med org.nr. 716418-4140. Föreningen har ett andelstal på 24,67 % i samfälligheten, vars ändamål är att driva en gemensam sopsugsanläggning.

Övriga medlemmar i sopsugssamfälligheten är HSB Brf Kolarängen i Järfälla (40,22 %), Willhem (27,91 %) och Järfälla kommun (7,20 %).

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Robert Strand

Birgitta Bååth

Frida Nygårds

Stig Sjögren

Bengt Nikolaisen

Fredrik Nordlander

Conny Jonsson

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Avgående styrelseledamöter 2021

Birgitta Bååth

Stig Sjögren

Förvaltare

Förvaltare från HSB Norra Stor-Stockholm har under året varit Åsa Aremyr Boding.

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av Robert Strand, Birgitta Bååth, Stig Sjögren, och Frida Nygårds.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Sylvia Fröde, Sabrina Saleem som sammankallande.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 378 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Robert Strand
Birgitta Bååth
Bengt Nikolaisen

Ordinarie
Suppleant
Suppleant

Stämмоombud för samfällighetsföreningen för sopsug i Norra Kallhäll

Ordinarie
Robert Strand

Suppleant
Bengt Nikolaisen

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	14 451	14 565	14 126	14 039	13 594
Årets resultat, tkr	620	-257	393	2 419	626
Fond för yttre underhåll, tkr	17 357	19 246	18 805	16 366	15 419
Belåning, kr/kvm totalyta	2 480	2 543	2 720	2 776	2 116
Räntekänslighet*	4,1	4,2	4,3	4,5	3,5
Soliditet, %	40	37	37	36	40
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	655	652	655	636	624
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	193	223	140	207	179

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 854 185	-	19 245 559	14 078 529	-257 388
Nya lägenheter	8 718	3 881 282			
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-1 888 951	1 631 562	257 388
Årets resultat					619 679
	1 862 903	3 881 282	17 356 608	15 710 091	619 679

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på 620 tkr. Resultatets förändring beror på mycket lägre kostnader för planerat underhåll 730 tkr (2380 tkr), el 1316 tkr (1918 tkr) samt vinterskötsel 63 tkr (324 tkr). Bland de största kostnadsposterna finns avskrivningar 2942 tkr (2838 tkr), fastighetsskötsel 1488 tkr (853 tkr), löpande underhåll 1791 tkr (1307 tkr), juridiska och andra konsulter 350 tkr, samt räntekostnader 682 tkr.

Under år 2019 byggdes två nya lägenheter till en kostnad av 3 132 948 kr men såldes 2020 för 3 890 000 kr, vinsten blev 757 052 kr.

En ny investering under år 2020 var låssystem för en kostnad på 990 978 kr.

90.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. *Genom att tänka på hur vi använder värme, varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften*

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför inte någon avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Underhåll och investeringar

Större underhållsarbete och investeringar skrivs av i lämplig takt. Se mer under rubriken redovisningsprinciper i årsredovisningen.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2020-06-22. På stämman deltog genom poströstning 84 röstberättigade medlemmar. Noll genom fullmakt. Nytt rekord i röstdeltagande.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 12 protokollförda ordinarie styrelsemöten och fyra extra protokollförda möten.

Överlåtelse

Av föreningens 296 bostadslägenheter har 24 överlåtits under år 2020 genom köp, arv samt som gåvor.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick år 2020 till 655 kronor/m².

Information till medlemmarna

Fyra utgåvor av Svetsarbladet har anslagits på föreningens anslagstavlor. Endast en informell boendeträff har hållits under året pga pandemin.

Kurser och konferenser

Föreningens budget för 2021 utarbetades efter underlag av förvaltnings ekonom Zlatan Kovacic från HSB Norra Stor-Stockholm som även deltog vid budgetmötet i föreningens lokaler den 29 oktober.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret har följande åtgärdats utöver normalt löpande underhåll:

- Under året har 24st. lägenhetstillsyner vid överlåtelse genomförts.
- Skalskyddet (nyckelsystemet) utbytt till lloc.
- Målning av p-platser.
- Skapande av ny uteplats på sjösidan.
- Underhållsspolning av utgående stammar.
- Nya och renoverade bänkar och bord på uteplatser.
- Skapande av ett mopedgarage med plats för 4 mopeder.
- Målat källarkorridor
- 2 st nya grillplatser
- Ny LED-belysning fortsatt montage i utomhusmiljö för en säkrare miljö.
- Anlagt ny sandlåda på lekplatsen.

Övriga underhållsåtgärder

- Spolat soprummen 3 ggr för hygien.
- Rensning mossor och beväxning runt hus och parkeringar.
- 2st nya pergolas på sjösidan.
- Tätning av fönster i trapphus och gemensamhetsutrymmen samt lägenhet vid behov för att sänka energiförbrukningen.
- Rensat tak på huvudbyggnad från löv och sand.
- Påbörjat säkerställande av säker skog på vår mark.
- Reparation av förrådsburar.
- Uppgraderat dörrstångarmekanismen mot sjösidan.

Årlig besiktning

Besiktning av hissar.
Besiktning av yttre miljö.
Takbesiktning
Brandbesiktning i samband med SOS larm.
Besiktning av tryckkärl i värmesystemet.

Yttre miljö

Förändring av entreprenörer och kontroller av existerande entreprenörers utförda arbete är ständigt pågående.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för år 2021 visar ett positivt resultat på 354 tkr, planerad avsättning till underhållsfond 61 tkr och planerat underhåll 1 550 tkr.
Ingen årsavgiftshöjning för år 2021.

Garage

Delar av underhållsbehovet åtgärdat. Förbättringsarbetet fortsätter under 2021.

Låssystem

Påbörjat implementeringen av Freecall för entréportarna.

Belysning

Fortsatt förbättring av utomhusbelysning i vårt område. Detta för att öka allas trygghet.

Trygghet

Installation av säkerhetskameror i områden som har drabbats av stöld och skadegörelse.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	15 710 091
Årets resultat	619 679
	16 329 770
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	16 329 770
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	730 098
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-145 230
Balanserat resultat efter disposition	16 914 638
 Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	17 356 608
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-584 868
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	16 771 740

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

90.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 451 063	14 564 510
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 012 402	-8 436 374
Planerat underhåll	4	-730 098	-2 380 279
Fastighetsskatt		-472 807	-457 518
Avskrivningar	5	-2 942 166	-2 838 178
		<u>-13 157 473</u>	<u>-14 112 349</u>
Rörelseresultat		1 293 590	452 161
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 344	5 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-682 255	-715 208
		<u>-673 911</u>	<u>-709 549</u>
Årets resultat		619 679	-257 388

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	81 628 785	83 234 120
Mark		1 371 700	1 371 700
Markanläggningar	9	4 345 843	4 691 696
		<u>87 346 328</u>	<u>89 297 516</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>87 346 328</u>	<u>89 297 516</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 152	4 782
Avräkningskonto HSB		9 875 769	5 165 564
Övriga fordringar	10	189 033	228 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	502 395	463 241
		<u>10 568 349</u>	<u>5 862 450</u>
Kassa och bank	12	73 717	39 424
Summa omsättningstillgångar		<u>10 642 066</u>	<u>5 901 874</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>97 988 394</u>	<u>95 199 390</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 862 903	1 854 185
Upplåtelseavgifter		3 881 282	-
Fond för yttre underhåll		17 356 608	19 245 559
		<u>23 100 793</u>	<u>21 099 744</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		15 710 091	14 078 529
Årets resultat		619 679	-257 388
		<u>16 329 770</u>	<u>13 821 141</u>
Summa eget kapital		<u>39 430 563</u>	<u>34 920 885</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	38 933 736	55 367 452
		<u>38 933 736</u>	<u>55 367 452</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		16 183 716	1 183 716
Leverantörsskulder		792 553	763 517
Skatteskulder		34 676	19 388
Övriga kortfristiga skulder	14	929 422	1 057 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 683 728	1 886 846
		<u>19 624 095</u>	<u>4 911 053</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>97 988 394</u>	<u>95 199 390</u>

90.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	619 679	-257 388
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 942 166	2 838 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 561 845	2 580 790
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 306	-498 004
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-286 958	305 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 279 193	2 387 965
Investeringsverksamheten		
Lägenhetsförsäljningar	3 890 000	-
Investeringar i fastigheter	-990 978	-3 132 948
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 899 022	-3 132 948
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 433 716	-1 183 716
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 433 716	-1 183 716
Årets kassaflöde	4 744 499	-1 928 699
Likvida medel vid årets början	5 204 987	7 133 687
Likvida medel vid årets slut	9 949 486	5 204 988
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	9 875 769	5 165 564
Kassa och bank	73 717	39 424
	9 949 486	5 204 988

90.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,25 - 5,0	2037 - 2082
Markanläggningar	Linjär	5,0	2031 - 2037

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	120 000	120 000
Mötesarvode	124 000	90 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-	10 000
Arvode föreningsvald revisor	9 000	9 000
Övriga arvoden och ersättningar	21 000	21 000
Bilersättningar	-	1 904
Utbildning och konferenser	1 939	9 600
Sociala kostnader	61 689	62 906
	337 628	324 410

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	13 397 792	13 343 196
Hysesintäkter lokaler	161 307	180 905
Hysesintäkter garage och p-platser	655 878	642 938
Försäkringsersättning	20 786	374 482
Övriga intäkter	268 495	76 183
	14 504 258	14 617 704
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-53 196	-53 195
	14 451 063	14 564 510

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 488 238	853 335
Löpande underhåll	1 791 128	1 307 245
El	1 316 414	1 918 551
Vatten	596 356	711 582
Sophämtning	601 116	636 468
Fastighetsförsäkring	384 101	328 282
Städning	306 250	348 492
Förvaltningskostnader	1 323 154	1 034 209
Extern revision	24 188	24 888
Personalkostnader	337 628	304 410
Kabel-TV	105 849	105 802
Bredband	8 416	8 416
Vinterskötsel	63 382	323 908
Övrig drift	666 182	530 786
	9 012 402	8 436 374

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll lokaler	92 962	367 977
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	99 000	23 419
Utfört underhåll installationer	229 150	520 062
Utfört underhåll huskropp utvändigt	37 011	554 172
Utfört underhåll mark	271 975	19 777
Utfört underhåll garage och parkering	-	718 390
Utfört underhåll övrigt	-	176 482
	730 098	2 380 279

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	2 596 313	2 492 326
Markanläggningar	345 853	345 852
	2 942 166	2 838 178

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 891	5 412
Övriga ränteintäkter	453	247
	<u>8 344</u>	<u>5 659</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	681 902	714 326
Övriga räntekostnader	353	882
	<u>682 255</u>	<u>715 208</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	119 355 632	116 222 684
-Årets anskaffningar	990 978	3 132 948
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>120 346 610</u>	<u>119 355 632</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-36 121 512	-33 629 186
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 596 313	-2 492 326
	<u>-38 717 825</u>	<u>-36 121 512</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>81 628 785</u>	<u>83 234 120</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	163 000 000	163 000 000
Byggnader - lokaler	2 730 000	2 730 000
	<u>165 730 000</u>	<u>165 730 000</u>
Mark - bostäder	71 000 000	71 000 000
Mark - lokaler	2 538 000	2 538 000
	<u>73 538 000</u>	<u>73 538 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>239 268 000</u>	<u>239 268 000</u>

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	6 917 046	6 917 046
	<u>6 917 046</u>	<u>6 917 046</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 225 350	-1 879 498
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-345 853	-345 852
	<u>-2 571 203</u>	<u>-2 225 350</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>4 345 843</u>	<u>4 691 696</u>

90.

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	189 033	228 863
	189 033	228 863

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	26 469	26 460
Fastighetsförsäkring	422 511	384 101
Övrigt	53 415	52 680
	502 395	463 241

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	73 717	39 424
	73 717	39 424

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	137539	1,29	2023-12-01	15 047 000	15 047 000
Stadshypotek	65279	1,30	2022-12-01	17 820 452	18 004 168
Stadshypotek	36410	0,70	2024-03-01	7 250 000	8 500 000
Nordea	88548	1,30	2021-06-16	15 000 000	15 000 000
				55 117 452	56 551 168
Nästa års beräknade amortering				-1 183 716	-1 183 716
Nästa års låneomsättning				-15 000 000	-
Kortfristig del				-16 183 716	-1 183 716
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				38 933 736	55 367 452
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				49 198 872	50 632 588

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	59 588 600	59 588 600
Varav obelånade	-420 000	-420 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	59 168 600	59 168 600

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	879 142	846 306
Övriga kortfristiga skulder	50 280	211 280
	929 422	1 057 586

20.

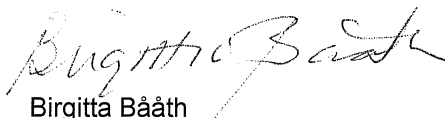
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden	110 000	110 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 233 764	1 150 295
Upplupna räntekostnader	83 843	104 631
Upplupen el	176 648	191 422
Upplupen vatten	-	66 235
Upplupen sophämtning	-	6 840
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 473	257 423
	1 683 728	1 886 846

Järfälla 2021-03-10



Robert Strand



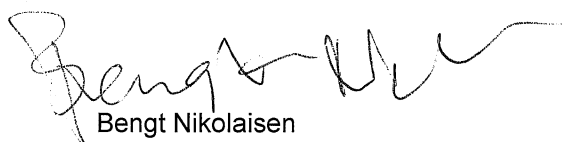
Birgitta Bååth



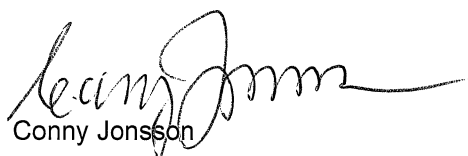
Frida Nygårds



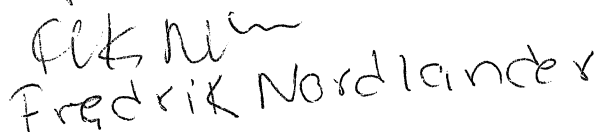
Stig Sjögren



Bengt Nikolaisen



Conny Jonsson



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-25



Erik Davidsson

BoRevision AB

av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Svetsaren i Järfälla, org.nr. 713200-0923

Denna revisionsberättelse ersätter revisionsberättelse avgiven 2021-03-25

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svetsaren i Järfälla för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 på 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.

SD.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalande och uttalande med reservation

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Svetsaren i Järfälla för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Som en följd av de förhållanden som anges under *Grund för uttalande och uttalande med reservation* tillstyrker jag att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen men varken till- eller avstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande och uttalande med reservation

Föreningen köper förvaltningstjänster av företag som kontrolleras av styrelsens ordförande. Förutom det uppenbara jävsförhållandet avser delar av köpta tjänster sådant som omfattas av förvaltningsavtal med annan entreprenör. Det kan medföra risk för ekonomisk skada för föreningen.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

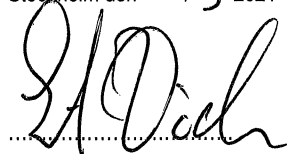
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska två revisorer utses, varav en av föreningsstämman och en av HSB Riksförbund.

Enligt lagen om ekonomiska föreningar får beslut inte fattas i ett ärende om inte samtliga styrelseledamöter har fått tillfälle att delta i ärendets behandling och fått ett tillfredsställande underlag för att avgöra ärendet.

Stockholm den 30/3 2021



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor