

Årsredovisning för

HSB Brf Svetsaren i Järfälla

713200-0923

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Svetsaren i Järfälla, 713200-0923, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2019 varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Protector. 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	20451
Lokaler (ink förråd)	25	771
Garage	72	1007
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 187 m² som samlingslokaler och styrelserum. Övriga lokaler avser förråd. Föreningen har färdigställt 2st 2 r o k i en tidigare lokal på Svetsarvägen 7. Den totala ytan på denna lokal uppgår till 101 m².

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Ett dussin lägenheter var andrahandsuthyrda under 2019 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 energi med inriktning mot föreningens nya värmesystem är tecknat med HSB Värmland.

Trappstädning och gemensamma utrymmen har enligt avtal skötts av Ready Steady Clean AB.

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

Conny Jonsson

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Avgående styrelseledamöter 2020

Birgitta Bååth

Frida Nygårds

Bengt Nikolaisen

Förvaltare

Förvaltare från HSB Norra Stor-Stockholm har under året varit Anette Bouzaiene, Jonas Carlsson senare Åsa Aremyr Boding.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisorer har varit Lotta Engleson med Christer Sundell som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Sylvia Fröde, Sabrina Saleem och Fredrik Nordlander med Sylvia Fröde som sammankallande.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 372 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.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Robert Strand

Ordinarie

Birgitta Bååth

Ordinarie

Nominerade till styrelsen för samfällighetsföreningen för sopsug i Norra Kallhäll

Ordinarie

Suppleant

Gunnar Ohlsson

Bengt Eriksson

Stämmoombud för samfällighetsföreningen för sopsug i Norra Kallhäll

Ordinarie

Suppleant

Gunnar Ohlsson

Bengt Eriksson

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	14 565	14 126	14 039	13 594	13 672
Årets resultat, tkr	-257	393	2 419	626	1 643
Fond för yttre underhåll, tkr	19 246	18 805	16 366	15 419	14 827
Belåning, kr/kvm totalyta	2 543	2 720	2 776	2 116	2 234
Räntekänslighet*	4,2	4	4,5	3,5	3,7
Soliditet, %	37	37	36	40	38
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	652	655	636	624	624
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	223	140	207	179	177

*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	-	18 805 277	14 126 013	392 798
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			440 282	-47 484	-392 798
Årets resultat					-257 388
	1 854 185	-	19 245 559	14 078 529	-257 388

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på - 257 tkr. Resultatets förändring beror på högre kostnader för planerat underhåll (2 380 tkr). Bland de största kostnadsposterna finns avskrivningar (2 838 tkr), samt räntekostnader (715 tkr).

Föreningen har sparat 896 tkr genom att elkostnad för uppvärmning och el har kommit upp till 1 920 tkr, medan fjärrvärme har gått från 1 694 tkr till 0 kr.

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.

20.

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 2019-04-25. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar. Noll genom fullmakt.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 12 protokollförda ordinarie styrelsemöten och tretton extra protokollförda möten.

Överlåtelser

Av föreningens 296 bostadslägenheter har 19 överlåtit under år 2019 genom köp, arv samt som gåvor.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick år 2019 till 655 kronor/m².

Information till medlemmarna

Tre utgåvor av Svetsarbladet har anslagits på föreningens anslagstavlor.
Tre informella boendeträffar har hållits under året.

Kurser och konferenser

Föreningens budget för 2020 utarbetades efter underlag av förvaltnings ekonom Zlatan Kovacic från HSB Norra Stor-Stockholm som även deltog vid budgetmötet i HSB's lokaler den 24 oktober.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret har följande åtgärdats utöver normalt löpande underhåll:

- Under året har 19 st. lägenhetstillsyner vid överlåtelser genomförts.
- Underhållsspolning av stammar och påstick från alla lägenheter utom 7 st.
- Tvättstugan och pizzerian har fått ny puts.
- Ny LED-belysning påbörjat montage i utomhusmiljö för en säkrare miljö.
- Fullföljt byggplanerna med 2 st. 2 ROK som färdigställda klara till försäljning.
- Brandlarm kopplat till SOS installerat på vinden.

Övriga underhållsåtgärder

- Spolat soprummen 2 ggr för hygien.
- Rensning mossor och bevuxning runt hus och parkeringar.
- Takränna utbytt på 1 garagelänga.
- Underhållsmålning av tak på huvud byggnad samt tvättstuga.

Ärlig besiktning

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

Yttre miljö

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

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för år 2020 visar ett positivt resultat på 2 301 tkr.
Ingen årsavgiftshöjning för år 2020.

Garage

Delar av underhållsbehovet åtgärdat. Förbättringsarbetet fortsätter under 2020.

Låssystem

Skalskyddet (nyckelsystemet) kommer att bytas ut under 2020.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	14 078 529
Årets resultat	-257 388
	13 821 141
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	13 821 141
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	2 380 279
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-491 328
Balanserat resultat efter disposition	15 710 092
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	19 245 559
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-1 888 951
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	17 356 608

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 564 510	14 125 723
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 436 374	-10 037 642
Planerat underhåll	4	-2 380 279	-318 024
Fastighetsskatt		-457 518	-435 858
Avskrivningar	5	-2 838 178	-2 263 583
		-14 112 349	-13 055 107
Rörelseresultat		452 161	1 070 616
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 659	5 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-715 208	-683 488
		-709 549	-677 818
Årets resultat		-257 388	392 798

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	83 234 120	82 593 498
Mark		1 371 700	1 371 700
Markanläggningar	9	4 691 696	5 037 548
		<u>89 297 516</u>	<u>89 002 746</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>89 297 516</u>	<u>89 002 746</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 782	3 741
Avräkningskonto HSB		5 165 564	7 109 986
Övriga fordringar	11	228 863	116 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	463 241	78 191
		<u>5 862 450</u>	<u>7 308 868</u>
Kassa och bank	13	39 424	23 701
Summa omsättningstillgångar		<u>5 901 874</u>	<u>7 332 569</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>95 199 390</u>	<u>96 335 315</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 854 185	1 854 185
Fond för yttre underhåll		19 245 559	18 805 277
		<u>21 099 744</u>	<u>20 659 462</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		14 078 529	14 126 013
Årets resultat		-257 388	392 798
		<u>13 821 141</u>	<u>14 518 811</u>
Summa eget kapital		<u>34 920 885</u>	<u>35 178 273</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	55 367 452	56 551 168
		<u>55 367 452</u>	<u>56 551 168</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 183 716	1 183 716
Leverantörsskulder		763 517	456 639
Skatteskulder		19 388	-
Övriga kortfristiga skulder	16	1 057 586	892 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 886 846	2 073 064
		<u>4 911 053</u>	<u>4 605 874</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>95 199 390</u>	<u>96 335 315</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-257 388	392 798
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 838 178	2 263 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 580 790	2 656 381
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-498 004	190 003
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	305 179	760 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 387 965	3 606 488
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-3 132 948	-958 735
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 132 948	-958 735
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 183 716	-1 183 716
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 183 716	-1 183 716
Årets kassaflöde	-1 928 699	1 464 037
Likvida medel vid årets början	7 133 687	5 669 650
Likvida medel vid årets slut	5 204 988	7 133 687
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	5 165 564	7 109 986
Kassa och bank	39 424	23 701
	5 204 988	7 133 687

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. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 8 500 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

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 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	120 000	120 000
Mötesarvode	90 000	77 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	10 000	10 000
Arvode föreningsvald revisor	9 000	9 000
Övriga arvoden och ersättningar	21 000	19 000
Bilersättningar	1 904	1 573
Utbildning och konferenser	9 600	-
Sociala kostnader*	62 906	49 358
	324 410	285 931

*Sociala kostnader för år 2018 blev c:a 64 tkr, men pga. tidigare överreserveringar stod det 49 tkr.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	13 343 196	13 343 196
Hysesintäkter lokaler	180 905	169 449
Hysesintäkter garage och p-platser	642 938	600 287
Försäkringsersättning	374 482	-
Övriga intäkter	76 183	65 985
	14 617 704	14 178 917
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-53 195	-53 195
	14 564 510	14 125 723

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	853 335	893 354
Löpande underhåll	1 307 245	1 494 733
El	1 918 551	1 120 884
Uppvärmning	-	1 694 157
Vatten	711 582	702 675
Sophämtning	636 468	679 353
Fastighetsförsäkring	328 282	284 723
Städning	348 492	348 492
Förvaltningskostnader	1 034 209	1 618 541
Extern revision	24 888	23 675
Personalkostnader	304 410	285 931
Kabel-TV	105 802	111 263
Bredband	8 416	9 179
Vinterskötsel	323 908	323 094
Övrig drift	530 786	447 588
	8 436 374	10 037 642

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll lokaler	367 977	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	23 419	-
Utfört underhåll installationer	520 062	47 241
Utfört underhåll huskropp utvändigt	554 172	91 777
Utfört underhåll mark	19 777	-
Utfört underhåll garage och parkering	718 390	2 193
Utfört underhåll övrigt	176 482	176 813
	2 380 279	318 024

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	2 492 326	1 917 730
Markanläggningar	345 852	345 853
	2 838 178	2 263 583

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 412	5 461
Övriga ränteintäkter	247	209
	5 659	5 670

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	714 326	683 168
Övriga räntekostnader	882	320
	715 208	683 488

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	116 222 684	98 494 907
-Årets anskaffningar	3 132 948	17 727 777
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	119 355 632	116 222 684
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-33 629 186	-31 711 456
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 492 326	-1 917 730
	-36 121 512	-33 629 186
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	83 234 120	82 593 498
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	163 000 000	142 000 000
Byggnader - lokaler	2 730 000	1 348 000
	165 730 000	143 348 000
Mark - bostäder	71 000 000	55 000 000
Mark - lokaler	2 538 000	2 930 000
	73 538 000	57 930 000
Summa taxeringsvärde	239 268 000	201 278 000

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	6 917 046	6 678 468
-Nyanskaffningar		238 578
	6 917 046	6 917 046
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 879 498	-1 533 645
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-345 852	-345 852
	-2 225 350	-1 879 497
Redovisat värde vid årets slut	4 691 696	5 037 549

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		17 007 620
Årets anskaffningar	3 132 948	720 157
Omklassificeringar, aktivering	-3 132 948	-17 727 777
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	228 863	114 209
Skattefordringar	-	2 272
Övriga kortfristiga fordringar	-	469
	228 863	116 950

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	26 460	26 441
Fastighetsförsäkring	384 101	-
Övrigt	52 680	51 750
	463 241	78 191

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	39 424	23 701
	39 424	23 701

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31
Stadshypotek	137539	1,29	2023-12-01	15 047 000
Stadshypotek	65279	1,3	2022-12-01	18 004 168
Nordea	67559	1,0	2020-03-13	8 500 000
Nordea	88548	1,3	2021-06-16	15 000 000
				56 551 168

Nästa års beräknade amortering -1 183 716

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 55 367 452

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 50 632 588

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
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 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 183 716	1 183 716
	1 183 716	1 183 716

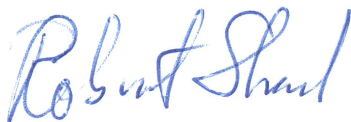
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre fond	846 306	815 821
Övriga kortfristiga skulder	211 280	76 634
	1 057 586	892 455

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden	110 000	79 850
Förutbetalda hyror och avgifter	1 150 295	1 102 888
Upplupna räntekostnader	104 631	101 896
Upplupen el	191 422	332 548
Upplupen vatten	66 235	59 235
Upplupen sophämtning	6 840	5 962
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257 423	390 685
	1 886 846	2 073 064

Järfälla 2020-^{03.06}.....



Robert Strand



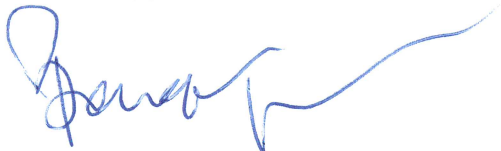
Birgitta Bååth



Frida Nygårds



Stig Sjögren



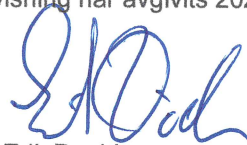
Bengt Nikolaisen



Conny Jonsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-^{03.19}.....

Lotta Engleson
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svetsaren i Järfälla för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 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 på 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 på fel, 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 fel, 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 Svetsaren i Järfälla för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

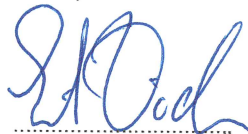
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

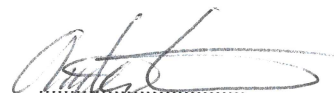
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla, den 19/3 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lotta Engleson

Av föreningen vald revisor