# ÅRSREDOVISNING

HSB bostadsrättsförening Furuhällshöjden i Upplands-Bro

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Furuhällshöjden i Upplands-Bro får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastigheten Kungsängens kyrkby 2:74 som omfattar 41 lägenheter. Inflyttning skedde i maj och juni 2006. Bostadsytan är 3229,5 kvadratmeter. I föreningen finns 20 garageplatser och 18 parkeringsplatser.

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

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

## MEDLEMMAR

Förutom HSB Stockholm ek. för. har föreningen 56 medlemmar. Under verksamhetsåret har två överlåtelser skett. Under 2020 har hittills två överlåtelser skett.

## STYRELSE

Styrelsens sammansättning efter stämman den 14 maj 2018:

| | |
|---|---|
| Ordförande | Örjan Edwall |
| Vice ordförande | Bo Käck |
| Sekreterare | Pär Owe Brandeker |
| Ledamot | Mats Hjulström |
| Ledamot | Roland Svensson |
| Ledamot | Östen Gidlund |
| HSB-ledamot | Lars Wallsten |
| Suppleant | Lena Björk |

I tur att avgå är Örjan Edwall, Bo Käck, Pär Owe Brandeker ock Lena Björk.

## FIRMATECKNARE

Föreningens firma har under året tecknats av Örjan Edwall, Bo Käck, Pär Owe Brandeker och Roland Svensson två i förening.

## REVISORER
Vid föreningsstämman valdes Börje Ahl till ordinarie revisor med Torgny Steen som suppleant, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

## VALBEREDNING
Valberedningen har bestått av Yvonne Gidlund, sammankallande, och Asbjörn Håverstad.
Den 13 februari 2020 tillsatte styrelsen Ann Wennberg som valberedare, då Asbjörn Håverstad avsade sig uppdraget.

## SAMMANTRÄDEN
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden. Föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. Informationsmöte om budgeten för innevarande år hölls den 11 november 2019.

## STYRELSEARVODEN
Ersättningen till styrelsen var 93 000 kronor och till revisorn 6 975 kronor plus sociala avgifter under verksamhetsåret. Valberedningen har ersatts med 999 kronor per person.

## FASTIGHETEN
Nedan redovisar styrelsen händelser och åtgärder som har vidtagits under 2019.

### Nya avtal
Ny entreprenör för snöröjning är Björn Entreprenad AB
Nytt fastighetsförsäkringsavtal har tecknats med Brandkontoret från 2020-01-01.

### Planerat underhåll
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes enligt plan under november 2018. Arbetet slutfördes under 2019 med att åtgärda anmärkningarna i besiktningen. Kostnaden uppgick till 79 231 kr.
Fördelningsledningarna för varmvattencirkulationen har bytts ut på varje våningsplan. Ledningarna var korroderade och hade läckt på ett våningsplan. Dessutom var de dåligt stadgade. Allt arbete i trapphusen kostade 98 138 kr.
Tillverkning och utförande av fästpunkter för terrassmarkiser kostade 39 442 kronor.

### Planerat takunderhåll - sjutton år i förtid
Ett påpekande om synliga skador på hängrännor ledde till att föreningen beställde en besiktning av taken. Vid besiktningen konstaterades allvarliga brister på de ursprungligen utförda plåtarbetena (hängrännor mm) på båda taknivåerna och på båda husen. Bland annat eftersom ställningar fanns resta runt Furuhällsvägen 2 beslutade styrelsen att nu låta en plåtfirma utföra erforderliga takarbeten på 2:an för 537 500 kronor. I budgeten för 2020 har avsatts pengar för att genomföra motsvarande åtgärder på Furuhällsvägen 4. Enligt underhållsplanen ska taken underhållas vart 30:de år.

**Garantiåtgärder**
Efter årslånga diskussioner meddelade HSB Bostad i oktober 2018 att de på egen bekostnad åtar sig att renovera fasaderna på föreningens hus. Arbetet har pågått under hela år 2019 på Furuhällsvägen 2 med ställningsbygge, rivning, sanering, byte av isolering och uppbyggnad av en ny fasad. Alla reglar har kolsyreblästrats för att ta bort påväxt och missfärgning. De gamla vindskivorna av gips och papper byttes till vindskivor av uteslutande oorganiskt material. Fasaden är återställd med en tjockare puts.

Föreningen har anlitat RISE (fd Statens Provningsanstalt) som konsult för att ge tips om och kontroll av de olika arbetsmomenten som utförts; dels saneringen, dels isoleringen och dessutom tätningen av vindskivan. RISE har även monterat sensorer i väggarna för att mäta eventuell fuktighet i väggarna under några år. Resultatet ska bli en betydligt tätare och miljösäkrare fasad, men den är ändå enstegstätad.

Garantiåtgärderna fortsätter nu år 2020 på motsvarande sätt med Furuhällsvägen 4. Trädgården ska återställas år 2021.

**Vattenskada**
I samband med resningen av ställningarna på 2:an i februari borrades en värmeledning sönder och fyra lägenheter fick vattenskador. Föreningens försäkringsbolag var ansvarigt för skaderegleringen. Försäkringsbolagets skaderegleringsföretag bytte skadereglerare flera gånger vilket medförde stora förseningar. Arbetena avslutades inte förrän i november månad. Delar av styrelsen har suttit i många telefonmöten under våren, sommaren och hösten med försäkringsbolaget och skaderegleringsföretaget för att hålla igång arbetena och få dem avslutade. Efter gjorda erfarenheter beslutade styrelsen byta försäkringsbolag.

## FÖRVALTNINGSAVTAL
Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med HSB Stockholm och avtal om fastighetsskötsel med Delagott AB. Snöröjning och halkbekämpning sköts av Björn Entreprenad AB. Trappstädningen sköts av Svenska institutet för miljö och hälsa. Hisservicen sköts av Kone AB genom ett fullserviceavtal. Med Kone AB har vi även serviceavtal på garageporten. Hissbesiktningar sköts av Kiwa Inspecta AB.
Föreningen har även avtal gällande fjärrvärme, el, vatten och avlopp, sophantering och återvinning av tidningar och kartong samt vissa el-fraktioner. Fastigheten är ansluten till ComHem och med dem har vi ett kollektivt avtal om leverans till alla medlemmar av TV Silver, bredband (250/50) och telefonabonnemang.

## FASTIGHETSFÖRSÄKRING
Fastighetsförsäkringen, som är en fullvärdesförsäkring, är tecknad hos Brandkontoret från 2020-01-01. Bostadsrättstillägg för medlemmarna och ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmarna ingår i försäkringen.

## EKONOMI

Årsavgiften för bostäder och hyran för bilplatser höjdes den 1 januari 2020 med 2 %.

Lånebilden 2019-12-31 såg ut som följer:

| | Belopp kronor | Bindningstid | Räntesats | |
|---|---|---|---|---|
| Handelsbanken | 7 185 000 | 2020-04-27 | rörlig ränta | 0,54% |
| Nordea | 7 895 250 | 2022-09-21 | fast ränta | 0,54% |
| Nordea | 10 566 500 | 2024-09-18 | fast ränta | 0,61% |

Vårt lån hos Handelsbanken är ett Stiborlån 3 mån, 1 år. Räntan är 0,54% + positiv men ej negativ Stibor 3 mån. På det större Nordealånet amorterar vi månadsvis 56 750 kr. Den 10 januari 2019 amorterade vi 800 000 kr extra till Nordea och den 10 april 2019 amorterade vi ytterligare 800 000 kr till Nordea. Lånesumman vid senaste årsskiftet var 25 646 750 kronor vilket motsvarade 7 941 kronor per kvadratmeter bostadsarea.

**Avskrivning och amortering**

Vi skriver tills vidare av 681 056 kronor om året på byggnadsvärdet. Fastigheten blir avskriven på 120 år från och med 2007. Till och med år 2019 har vi skrivit av 6 454 637 kronor på byggnadsvärdet och amorterat 8 694 250 kronor på våra fastighetslån. På det femåriga Nordealånet amorterar vi 681 000 kronor om året. För åren 2021 – 2024 planerar vi amortera ytterligare 900 000 kronor om året. Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 18 641 750 kronor.

## FLERÅRSÖVERSIKT

| **Nyckeltal** | **2019** | **2018** | **2017** | **2016** | **2015** |
|---|---|---|---|---|---|
| årsavgift - kr/kvm | 879 | 879 | 861 | 861 | 861 |
| totala intäkter - kr/kvm | 952 | 1000 | 932 | 953 | 930 |
| sparande till underhåll - kr/kvm | 411 | 315 | 386 | 282 | 261 |
| varav utfört planerat underhåll | 234 | 24 | 0 | 7 | 0 |
| drift & löpande underhåll - kr/kvm | 333 | 409 | 357 | 355 | 347 |
| varav energikostnader | 143 | 145 | 146 | 151 | 148 |
| varav tv, bredband & telefon | 41 | 41 | 16 | 8 | 8 |
| advokat & miljökonsult - kr/kvm | 88 | 152 | 70 | 64 | 17 |
| belåning - kr/kvm | 7 941 | 8 665 | 8 876 | 9 087 | 9 297 |
| räntekänslighet i % | 9 | 10 | 10 | 11 | 11 |

## FÖRKLARING AV NYCKELTAL

### Årsavgift
Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter total bostadsarea. En enskild bostads årsavgift per kvadratmeter beror på lägenhetens andelsvärde i föreningen. Är inte andelsvärdet tillgängligt ta månadsdebiteringen gånger tolv och dividera med lägenhetsarean för att beräkna din lägenhets årsavgift per kvadratmeter.

### Totala intäkter
Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter total bostadsarea. Förutom årsavgift för bostäderna och hyra för bilplatserna ingår försäkringsersättning med 45 kr/kvm för advokatkostnader år 2018. Motsvarande ersättningar var 27 kr/kvm år 2016.

### Drift och löpande underhåll
Rubriken omfattar förvaltning, skötsel, förbrukning och sådant löpande underhåll som inte är planerade underhållsåtgärder.

### Energikostnader
Anger bostadsrättsföreningens värme-, vatten- och el-utgifter per kvadratmeter bostadsarea respektive år. Härutöver har medlemmarna egna abonnemang för hushållsel.

### Sparande till framtida planerat underhåll
Vår fastighet har ett antal stora komponenter som förslits varje år, såsom tekniska installationer, stammar, tak, fasader med fönster etc. Detta nyckeltal anger hur stort överskott föreningen har haft per kvadratmeter boarea varje enskilt år för att täcka dessa kostnader. Praktiskt går föreningens sparande till underhåll enligt vår plan och till amorteringar för att i framtiden kunna låna pengar i bank när de stora underhållsutgifterna kommer.

### Nyckeltalet belåning per kvadratmeter
Föreningens fastighetslån den sista december årligen fördelad på den totala bostadsarean.

### Räntekänslighet
Anger hur många procent vår förening skulle behöva höja avgiften med om räntan på summan av våra lån samtidigt skulle gå upp med en procentenhet för att behålla samma sparande till framtida underhåll. Föreningens räntekänslighet har sänkts genom att vi på fördelaktiga villkor kunnat binda 40 % den totala lånesumman i 5 år och 32 % i 3 år. Räntekänsligheten de närmaste två åren är därför bara 2,5 % och sedan 4,5 % i två år till.

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| | Insatser | Yttre underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 51 672 000 | 1 020 911 | 1 802 433 | 258 682 |
| Reservering till fond 2019 | | 100 000 | -100 000 | |
| Ianspråktagande ur fond 2019 | | -537 500 | 537 500 | |
| Balanserad i ny räkning | | | 258 682 | -258 682 |
| Årets resultat | | | | -107 653 |
| Belopp vid årets slut | 51 672 000 | 583 411 | 2 498 616 | 107 653 |

## FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 2 498 616 |
| Årets resultat | -107 653 |
| | 2 390 963 |
| **Styrelsens disposition:** | |
| Balanserat resultat | 2 061 116 |
| Årets resultat | -107 653 |
| Reservering till underhållsfond | -100 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 537 500 |
| Balanserat resultat | 2 390 963 |
| **Stämman har att ta ställning till:** | |
| Balanseras i ny räkning | 2 390 963 |

**HSB brf Furuhällshöjden i Upplands-Bro**

| **Resultaträkning** | | **2019-01-01 2019-12-31** | **2018-01-01 2018-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 3 074 343 | 3 084 827 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 0 | 146 179 |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Drift och underhåll | Not 3 | -1 830 104 | -1 398 592 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -347 354 | -528 954 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 | -118 512 | -91 020 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -681 056 | -681 056 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 977 026 | -2 699 623 |
| **Rörelseresultat** | | **97 317** | **531 383** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 4 410 | 11 901 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -209 380 | -284 602 |
| Summa finansiella poster | | -204 970 | -272 701 |
| **Årets resultat** | | **-107 653** | **258 682** |

**HSB brf Furuhällshöjden i Upplands-Bro**

| **Balansräkning** | | **2019-12-31** | **2018-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 79 557 362 | 80 238 419 |
| Inventarier och maskiner | Not 9 | 0 | 0 |
| | | 79 557 362 | 80 238 419 |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 79 557 862 | 80 238 919 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 29 598 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 925 745 | 1 314 713 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 132 441 | 95 578 |
| | | 1 087 784 | 1 410 291 |
| Kortfristiga placeringar | Not 13 | 700 000 | 1 600 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 787 784 | 3 010 291 |
| **Summa tillgångar** | | **81 345 647** | **83 249 210** |

**HSB brf Furuhällshöjden i Upplands-Bro**

| **Balansräkning** | | **2019-12-31** | **2018-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 51 672 000 | 51 672 000 |
| Yttre underhållsfond | | 583 411 | 1 020 911 |
| | | 52 255 411 | 52 692 911 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 2 498 616 | 1 802 433 |
| Årets resultat | | -107 653 | 258 682 |
| | | 2 390 963 | 2 061 116 |
| Summa eget kapital | | 54 646 374 | 54 754 027 |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 24 965 750 | 26 503 500 |
| | | 24 965 750 | 26 503 500 |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 681 000 | 1 481 000 |
| Leverantörsskulder | | 140 808 | 137 959 |
| Skatteskulder | | 3 011 | 5 408 |
| Övriga skulder | Not 16 | 6 975 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 901 729 | 367 316 |
| | | 1 733 523 | 1 991 683 |
| Summa skulder | | 26 699 273 | 28 495 183 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **81 345 647** | **83 249 210** |

**HSB brf Furuhällshöjden i Upplands-Bro**

| Kassaflödesanalys | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| **Löpande verksamhet** | | |
| Resultat efter finansiella poster | -107 653 | 258 682 |
| **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Avskrivningar | 681 056 | 681 056 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 573 403 | 939 739 |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -66 458 | -2 636 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 541 840 | 13 014 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 048 785 | 950 117 |
| **Investeringsverksamhet** | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | 0 |
| **Finansieringsverksamhet** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut | -2 337 750 | -680 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -2 337 750 | -680 500 |
| **Årets kassaflöde** | **-1 288 965** | **269 617** |
| **Likvida medel vid årets början** | **2 912 587** | **2 642 970** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **1 623 622** | **2 912 587** |

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

# HSB brf Furuhällshöjden i Upplands-Bro

## Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,86 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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

**Avskrivning inventarier och maskiner**
Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Fond för yttre underhåll**
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

**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.

## HSB brf Furuhällshöjden i Upplands-Bro

| Noter | | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 1** | **Nettoomsättning** | | |
| | Årsavgifter | 2 837 400 | 2 837 400 |
| | Hyror | 244 681 | 245 364 |
| | Övriga intäkter | 9 351 | 8 623 |
| | Bruttoomsättning | 3 091 432 | 3 091 387 |
| | Avgifts- och hyresbortfall | -17 089 | -6 511 |
| | Hyresförluster | 0 | -49 |
| | | **3 074 343** | **3 084 827** |
| **Not 2** | **Övriga rörelseintäkter** | | |
| | Försäkringsersättningar | **0** | **146 179** |
| **Not 3** | **Drift och underhåll** | | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 205 561 | 236 977 |
| | Reparationer | 56 536 | 130 592 |
| | El | 57 600 | 56 788 |
| | Uppvärmning | 313 180 | 314 177 |
| | Vatten | 90 385 | 96 379 |
| | Sophämtning | 80 654 | 81 415 |
| | Fastighetsförsäkring | 32 233 | 29 846 |
| | Kabel-TV och bredband | 131 256 | 131 067 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 56 457 | 54 817 |
| | Förvaltningsarvoden | 50 432 | 182 630 |
| | Övriga driftkostnader | 1 454 | 4 815 |
| | Planerat underhåll | 754 356 | 79 089 |
| | | **1 830 104** | **1 398 592** |
| **Not 4** | **Övriga externa kostnader** | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 659 | 8 983 |
| | Administrationskostnader | 123 326 | 251 826 |
| | Extern revision | 9 663 | 9 200 |
| | Konsultkostnader | 195 046 | 240 285 |
| | Medlemsavgifter | 18 660 | 18 660 |
| | | **347 354** | **528 954** |
| **Not 5** | **Personalkostnader och arvoden** | | |
| | Arvode styrelse | 93 000 | 68 250 |
| | Revisionsarvode | 6 975 | 6 675 |
| | Övriga arvoden | 1 998 | 1 998 |
| | Sociala avgifter | 16 539 | 14 097 |
| | | **118 512** | **91 020** |
| **Not 6** | **Ränteintäkter och liknande resultatposter** | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 279 | 357 |
| | Ränteintäkter HSB placeringskonto | 0 | 0 |
| | Ränteintäkter HSB bunden placering | 4 100 | 11 423 |
| | Övriga ränteintäkter | 31 | 121 |
| | | **4 410** | **11 901** |
| **Not 7** | **Räntekostnader och liknande resultatposter** | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 209 252 | 284 602 |
| | Övriga räntekostnader | 128 | 0 |
| | | **209 380** | **284 602** |

## HSB brf Furuhällshöjden i Upplands-Bro

| Noter | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 8** | **Byggnader och mark** | | |
| | **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 78 689 000 | 78 689 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 7 350 000 | 7 350 000 |
| | **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **86 039 000** | **86 039 000** |
| | **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| | Ingående avskrivningar | -5 800 581 | -5 119 525 |
| | Årets avskrivningar | -681 056 | -681 056 |
| | **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-6 481 638** | **-5 800 581** |
| | **Utgående redovisat värde** | **79 557 362** | **80 238 419** |
| | **Taxeringsvärde** | | |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 27 750 000 | 33 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 12 000 000 | 9 600 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | **Summa taxeringsvärde** | **39 750 000** | **42 600 000** |
| **Not 9** | **Inventarier och maskiner** | | |
| | **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 49 897 | 49 897 |
| | **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **49 897** | **49 897** |
| | **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| | Ingående avskrivningar | -49 897 | -49 897 |
| | **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-49 897** | **-49 897** |
| | **Bokfört värde** | **0** | **0** |
| **Not 10** | **Andra långfristiga värdepappersinnehav** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | **500** | **500** |
| | Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| **Not 11** | **Övriga kortfristiga fordringar** | | |
| | Skattekonto | 2 123 | 2 126 |
| | Avräkningskonto HSB Stockholm | 923 300 | 1 312 265 |
| | Placeringskonto HSB Stockholm | 322 | 322 |
| | | **925 745** | **1 314 713** |
| **Not 12** | **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | | |
| | Förutbetalda kostnader | 105 943 | 65 758 |
| | Upplupna intäkter | 26 498 | 29 820 |
| | | **132 441** | **95 578** |

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

**HSB brf Furuhällshöjden i Upplands-Bro**

| Noter | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 13** | **Kortfristiga placeringar** | | |
| | Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 700 000 | 800 000 |
| | Bunden placering 6 månader HSB Stockholm | 0 | 800 000 |
| | | **700 000** | **1 600 000** |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|---|---|---|---|---|---|
| Nordea Hypotek | 39788930441 | 0,54% | 2022-09-21 | 7 895 250 | 0 |
| Nordea Hypotek | 39788930468 | 0,61% | 2024-09-18 | 10 566 500 | 681 000 |
| Stadshypotek | 321746 | 0,54% | 2020-02-02 | 7 185 000 | 0 |
| | | | | **25 646 750** | **681 000** |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 24 965 750 |

| | | |
|---|---|---|
| **Ställda säkerheter** | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | 34 340 000 | 34 340 000 |

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|---|---|---|---|---|---|
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 681 000 | 1 481 000 |
| | | | | 681 000 | 1 481 000 |

**Not 16 Övriga skulder**

| | | |
|---|---|---|
| Inre fond | 0 | 0 |
| Källskatt | 6 975 | 0 |
| | **6 975** | **0** |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

| | | |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 8 968 | 18 298 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 247 681 | 251 475 |
| Övriga upplupna kostnader | 645 080 | 97 543 |
| | **901 729** | **367 316** |

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

**HSB brf Furuhällshöjden i Upplands-Bro**

| Noter | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 17/4 2020

Bo Käck

Lars Wallsten

Mats Hjulström

Pär-Owe Brandeker

Roland Svensson

Örjan Edwall

Östen Gidlund

Vår revisionsberättelse har 28 - 4 - 20 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Adnin Ali
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 Furuhällshöjden i Upplands-Bro för räkenskapsåret 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 revisorssed 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 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 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 28/4 2020

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Börje Ahl
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Furuhällshöjden i Upplands-Bro, org.nr. 769610-0036

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Furuhällshöjden i Upplands-Bro för räkenskapsåret 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.

### 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.

### 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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