



Org Nr: 713200-1129

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

Org.nr: 713200-1129

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31 ^e



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

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

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	152	12 937
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	157	0

Föreningens fastighet är byggd 1977 - 1978, med värde år 1978.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår ej bostadsrättstillägg. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG Europe.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är ej delaktig i någon samfällighet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Från och med januari 2019 ökades årsavgifterna med 1,5% och bilplatserna med 5 %.

Genomfört planerat underhåll

Våren 2019 påbörjades föreningens stora fasad- och balkongrenovering som beslutades på extrastämman i oktober 2018. Projektet har löpt på bra under året utan större avvikelser från tidplan.

Inför varje etapp har boende kallats till uppstartsmöte med projektledare och entreprenören. Dessa uppstartsmöten löper på inför varje etapp under hela entreprenaden.

Byggmöten har skett två gånger i månaden under entreprenaden där delar av styrelsen har medverkat.

Vi har fått fiber installerat i samtliga lägenheter under året av Kabelgruppen i Uppsala AB underleverantör till IP-Only AB efter flera års fördröjning sedan avtalet blev påskrivet. Avtal med leverantör av fibertjänst tecknas av boende själva om så önskas.

Vi har under året besiktigt samtliga förråd och en större renovering kommer att påbörjas 2020, byte av dörrar och fönster kommer att ske där behov finns. Denna renovering kommer att börja på Rubinstigen.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018 - 2021		Fasad- och balkongrenovering
2019 - 2021		Genomgång och uppfräschning av våra markytor sker etappvis vartefter fasad- och balkongrenoveringen blir klar.
2020 - 2021		Renovering av förråd.
2020 - 2021		Förbättring av taksäkerheten dvs stegar/vajrar.

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro****Tidigare genomfört underhåll**

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

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har tillsammans med HSB gått igenom och uppdaterat underhållsplanen under året så att den är i fas med fasad- och balkongprojektet.

Efter sommaren fick föreningen en ny förvaltare, Robin Arlekrans.

Referensgruppen för hösten 2018 och våren 2019 redovisade på årsstämman 2019 hur arbetet i referensgruppen utförts och en övergripande bild av resultatet redovisades.

Referensgruppen meddelade att de av styrelsen antagna riktlinjerna för brf. Hovslagaren kommer att delas ut till samtliga medlemmar när innehållet granskats av HSBs jurist.

Därmed är referensgruppens grundläggande arbete för nya ordnings- och riktlinjer slutfört.

Den 24 augusti 2019 kallades de sex medlemmar som anmälde sitt intresse på årsstämman för att delta i en fortsatt referensgrupp med mål att arbeta för en förbättrad utemiljö och trivsel i bostadsområdet. Gruppen har under hösten 2019 träffats fyra gånger, arbetet kommer att fortsätta våren 2020.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-05. Vid stämman deltog 41 medlemmar varav 41 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-05-06 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem**Roll**

Helena Malmsten	Ordförande
Caroline Wengenroth	Vice ordförande
Kristina Löhr Johannesson	Sekreterare
Marie Pettersson	Ekonomiansvarig
Ann-Maria Larsson	Ledamot
Petra Granqvist	Ledamot
Roland Norman	Ledamot (avgick oktober och har ej ersatts under året)
Patric Erlandsson	Ledamot
Arne Ericsson	HSB ledamot (utses av HSB Stockholm)

Under perioden 2019-01-01 - 2019-05-05 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem**Roll**

Ann-Maria Sandig	HSB-ledamot
Caroline Wengenroth	Ledamot
Helena Malmsten	Ledamot
Kjell Georg Holtare	Ledamot
Marie Pettersson	Ledamot
Samuel Cornelsen	Ledamot
Sandra Österlund	Ledamot
Thomas Skog	Ledamot
Ann-Maria Larsson	Suppleant



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Helena Malmsten, Marie Pettersson, Petra Granqvist och Patrick Erlandsson. Caroline Wengenroth och Ann-Maria Larsson kommer avgå p.g.a. flytt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt 1 budgetmöte.

Revisorer

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

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Ann-Maria Larsson.

Valberedning

Valberedningen består av Katarina Axelsson (mötessammankallande) och Malin Arnö.

Underhållsplan

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

Stadsgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-10.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 202 (204) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 9 (10) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	616	607	598	589	589
Totala intäkter kr/kvm	659	654	636	638	626
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	177	221	167	185	172
Belåning, kr/kvm	3 311	2 280	2 312	2 343	2 380
Räntekänslighet	5%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	407	367	405	378	374
Energikostnader kr/kvm	174	158	154	172	154





Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 527	8 459	8 230	8 259	8 101
Resultat efter finansiella poster	1 198	-1 297	438	880	1 228
Soliditet	16%	20%	22%	21%	19%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		8 527 223
Rörelsekostnader	-	6 960 695
Finansiella poster	-	368 636
Årets resultat		1 197 892
Planerat underhåll	+	323 137
Avskrivningar	+	770 106
Årets sparande		2 291 135

Årets sparande per kvm total yta **177**



**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro****Förändring eget kapital**

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 822 800	2 505 343	3 801 358	-1 297 065
Reservering till fond 2019		286 000	-286 000	
Ianspråktagande av fond 2019		-323 137	323 137	
Balanserad i ny räkning			-1 297 065	1 297 065
Årets resultat				1 197 892
Belopp vid årets slut	2 822 800	2 468 206	2 541 430	1 197 892

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	2 541 430
Årets resultat	1 197 892
	3 739 322

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 504 293
Årets resultat	1 197 892
Reservering till underhållsfond	-286 000
Ianspråktagande av underhållsfond	323 137
Summa till stämmans förfogande	3 739 322

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 739 322
-------------------------	------------------

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



**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 527 223	8 459 007
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 260 670	-4 748 999
Övriga externa kostnader	Not 3	-225 659	-177 745
Planerat underhåll		-323 137	-3 381 388
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-381 124	-407 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-770 106	-770 106
Summa rörelsekostnader		-6 960 695	-9 486 093
Rörelseresultat		1 566 528	-1 027 086
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 456	22 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-371 092	-292 592
Summa finansiella poster		-368 636	-269 979
Årets resultat		1 197 892	-1 297 065

e

**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	34 402 277	35 172 383
Pågående nyanläggningar	Not 8	13 999 438	0
		<u>48 401 715</u>	<u>35 172 383</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 402 215</u>	<u>35 172 883</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		31 900	33 900
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 381 279	4 113 106
Övriga fordringar	Not 10	56 888	18 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	439 838	472 639
		<u>6 909 905</u>	<u>4 638 513</u>
Kassa och bank	Not 12	150 442	22 978
Summa omsättningstillgångar		<u>7 060 347</u>	<u>4 661 491</u>
Summa tillgångar		<u>55 462 562</u>	<u>39 834 374</u>

**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

2 822 800

2 822 800

Yttre underhållsfond

2 468 206

2 505 343

5 291 0065 328 143*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 541 430

3 801 358

Årets resultat

1 197 892

-1 297 065

3 739 3222 504 293

Summa eget kapital

9 030 3287 832 436**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

42 292 503

29 071 799

42 292 50329 071 799*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

543 872

427 260

Leverantörsskulder

2 131 108

1 218 154

Skatteskulder

8 618

17 720

Fond för inre underhåll

0

2 581

Övriga skulder

Not 15

10 583

9 988

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 445 551

1 254 436

4 139 7322 930 139

Summa skulder

46 432 235

32 001 938

Summa eget kapital och skulder**55 462 562****39 834 374**

**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 197 892	-1 297 065
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	770 106	770 106
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 967 998	-526 959
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 220	-123 432
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 092 981	454 148
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 057 759	-196 244
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-13 999 438	-3 822 214
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-13 999 438	-3 822 214
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	13 337 316	-413 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	13 337 316	-413 004
Årets kassaflöde	2 395 637	-4 431 462
Likvida medel vid årets början	4 136 084	8 567 546
Likvida medel vid årets slut	6 531 721	4 136 084

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



HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,72 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 19 106 755 kr.

**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 970 592	7 846 714
	Årsavgifter el	6 738	8 153
	Parkeringsintäkter	40 399	39 771
	Hyror	420 921	401 173
	Försäkringsersättningar	1 962	70 621
	Övriga intäkter	87 663	93 944
	Bruttoomsättning	8 528 275	8 460 376
	Avgifts- och hyresbortfall	-1 052	-1 369
		8 527 223	8 459 007
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	688 863	588 699
	Reparationer	789 055	870 740
	El	191 628	145 065
	Uppvärmning	1 496 814	1 369 808
	Vatten	567 544	538 250
	Sophämtning	240 904	242 282
	Fastighetsförsäkring	127 068	124 736
	Kabel-TV och bredband	309 858	59 809
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	210 812	203 224
	Förvaltningsarvoden	611 684	580 557
	Övriga driftkostnader	26 440	25 829
		5 260 670	4 748 999
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	37 579	26 301
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	55 998	37 073
	Administrationskostnader	68 393	52 850
	Extern revision	14 738	14 000
	Konsultkostnader	1 431	0
	Medlemsavgifter	47 520	47 520
		225 659	177 745
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	276 000	275 520
	Revisionsarvode	3 871	6 720
	Övriga arvoden	13 798	15 070
	Löner och övriga ersättningar	2 863	789
	Sociala avgifter	84 392	92 903
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	682
	Övriga personalkostnader	0	16 172
		381 124	407 856
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 166	1 149
	Övriga ränteintäkter	290	21 464
		2 456	22 613
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	368 300	290 450
	Övriga räntekostnader	2 792	2 142
		371 092	292 592



HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	44 754 127	40 931 913
Anskaffningsvärde mark	3 556 600	3 556 600
Årets investeringar	0	3 822 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 310 727	48 310 727
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 138 344	-12 368 238
Årets avskrivningar	-770 106	-770 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 908 450	-13 138 344
Utgående bokfört värde	34 402 277	35 172 383
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	115 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	157 000 000	129 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	13 999 438	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 999 438	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	56 888	18 867
	56 888	18 867
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	428 027	406 223
Upplupna intäkter	11 811	66 417
	439 838	472 639
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	23	128
SBAB	21 331	21 258
Handelsbanken	129 088	1 592
	150 442	22 978

e

**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 13	Skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut Lånenummer Ränta Ränteändr dag Belopp		
	Stadshypotek 237895 1,21% 2021-07-30 4 188 905		0
	Stadshypotek 274450 0,75% 2020-01-30 1 232 084		43 872
	Stadshypotek 364706 1,26% 2024-04-30 12 500 000		500 000
	Stadshypotek 388973 1,22% 2024-09-30 15 200 000		0
	Stadshypotek 392319 1,05% 2020-01-30 1 411 218		0
	Stadshypotek 399294 1,07% 2023-12-01 8 304 168		0
		42 836 375	543 872
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		42 292 503
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		40 117 015
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	52 117 200	35 117 200
Not 14	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	543 872	427 260
Not 15	Övriga skulder		
	Momsskuld	10 500	9 752
	Källskatt	0	236
	Övriga kortfristiga skulder	83	0
		10 583	9 988
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	46 410	21 338
	Förutbetalda hyror och avgifter	696 527	641 780
	Övriga upplupna kostnader	702 614	591 318
		1 445 551	1 254 436

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





HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 20/2-2020


Ann-Maria Larsson


Arne Ericsson


Caroline Wengenroth


Helena Malmsten


Kristina Johannesson


Marie Pettersson


Patric Erlandsson


Petra Granqvist


Roland Norrman

Vår revisionsberättelse har 29-2 - 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning


Therese Sjöblom


Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hovslagaren i Upplands-Bro för räkenskapsåret 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. 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hovslagaren i Upplands-Bro för räkenskapsåret 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 29/2-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Therese Sjöblom
Av föreningen vald revisor