



Org Nr: 716420-3205

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

Org.nr: 716420-3205

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sylta 3:5, 3:101, 3:103, 3:116, 3:126, 3:28, 3:33, 3:54, 3:68, 3:69, 3:72, 3:96, 3:97, 3:98, 3:99 i Upplands-Bro kommun.

Styrelsen har sitt säte i Kungsängen, Upplands-Bro kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt                        | Antal | Kvm   |
|-------------------------------|-------|-------|
| Bostadsrätter                 | 44    | 3 586 |
| Lokaler                       | 1     | 60    |
| Parkerings- och garageplatser | 30    |       |

Föreningens fastighet är byggd 1990, värdeår 1990.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Fyrens samfällighet.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 5 %.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Balkongrenovering har påbörjats på Lars Ekborgs Väg. Vindskivor utbytta på Lars Ekborgs Väg. 4st trasiga förrådsdörrar utbytta. OVK påbörjades men kunde inte slutföras under 2020 utan fortsatte och slutbesiktades under Q1 – 2021. Takavluftning monterats på vindutrymmen på vissa lägenheter på Lars Ekborgs Väg. Vi har under året bytt ut 4 värmepannor samt utfört spolning av rörsystem vid behov för åtgärd av bristfälliga värmefflöden till radiatorer.

#### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel   | Åtgärd                                                 |
|----------|---------------|--------------------------------------------------------|
| 2021     | Fasad/balkong | Renovering på Lars Ekborgs Väg                         |
| 2021     | Utemiljö      | Åtgärd av trasiga staket och bygg på Lars Ekborgs Väg. |

#### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt    | Byggnadsdel                 | Åtgärd                                                               |
|-------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 2020        |                             | 4st Värmepannor byttes under 2020 på Lars Ekborgs väg 2, 22, 29 & 14 |
| 2020 - 2021 | Fasader, delar av balkonger | Byte av viss panel, byte av vissa fönsterkarmar                      |
| 2018 - 2019 | Fasader                     | Utredningar om renoveringar                                          |
| 2017        | Mark                        | Gallring av buskar och träd                                          |
| 2017        | Lägenheter och parhus       | Utbyte av värmepannor                                                |
| 2017        | Trappor                     | Halkbekämpning och förstärkningar                                    |
| 2016        | Tak                         | Mossbekämpning på Lars Ekborgs väg                                   |





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

---

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. Vid stämman deltog 15 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

Extra stämma hölls 2020-02-10. Vid extra stämman beslöts att välja Golestan Masoudeh till interntrevisor.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 20-06-30 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Timmy Brandt  
Andreas Tarander  
Anette Bergqvist  
Per Andersson  
Johan Svensson  
Antti Ahonen

#### Roll

Ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot

Jürgen Brünahl  
Ywohne Ygermark

Suppleant  
Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-30 har styrelsen haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Timmy Brandt  
Andreas Tarander  
Anette Bergqvist  
Johan Svensson  
Johan Hjelmstedt  
Antti Ahonen

#### Roll

Ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot

Jürgen Brünahl  
Ywohne Ygermark

Suppleant  
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anette Bergqvist samt suppleanterna Jürgen Brünahl och Ywohne Ygermark.

### Revisorer

Gulestan Masoudeh    Föreningsvald ordinarie  
Adnin Ali                Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Timmy Brandt.

### Valberedning

Valberedningen består av vakant.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-04-28.

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.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

### 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 62 (60) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 1 (3) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

| Nyckeltal                                        | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 788   | 750   | 750   | 750   | 750   |
| Totala intäkter kr/kvm*                          | 816   | 788   | 788   | 941   | 821   |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 313   | 345   | 205   | 414   | 143   |
| Belåning, kr/kvm                                 | 6 828 | 6 949 | 7 111 | 7 273 | 7 435 |
| Räntekänslighet                                  | 9%    | 9%    | 10%   | 10%   | 10%   |
| Totala driftkostnader kr/kvm*                    | 430   | 350   | 432   | 378   | 521   |
| Energikostnader kr/kvm                           | 41    | 40    | 16    | 16    | 24    |

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

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

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

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

### Sparande till framtida underhåll och investeringar

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 lokalaria 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 bostadsrätts andelsvärde.

### Räntekänslighet

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

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### Energikostnader

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

| Övriga nyckeltal                  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 2 976 | 2 875 | 2 875 | 2 933 | 2 993 |
| Resultat efter finansiella poster | 293   | 590   | 32    | 657   | -91   |
| Soliditet                         | 35%   | 35%   | 33%   | 32%   | 30%   |

(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                         |   | 2 975 823        |
| Rörelsekostnader                        | - | 2 417 369        |
| Finansiella poster                      | - | 265 773          |
| <b>Årets resultat</b>                   |   | <b>292 681</b>   |
| Planerat underhåll                      | + | 430 513          |
| Avskrivningar                           | + | 418 866          |
| <b>Årets sparande</b>                   |   | <b>1 142 061</b> |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> |   | <b>313</b>       |



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

### Förändring eget kapital

|                              | <b>Insatser</b> | <b>Yttre uh<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 21 642 002      | 927 598                  | -9 530 234                     | 589 799                   |
| Reservering till fond 2020   |                 | 278 000                  | -278 000                       |                           |
| Ianspråktagande av fond 2020 |                 | -430 513                 | 430 513                        |                           |
| Balanserad i ny räkning      |                 |                          | 589 799                        | -589 799                  |
| Årets resultat               |                 |                          |                                | 292 681                   |
| Belopp vid årets slut        | 21 642 002      | 775 085                  | -8 787 922                     | 292 681                   |

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat               | -8 940 435        |
| Årets resultat                    | 292 681           |
| Reservering till underhållsfond   | -278 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 430 513           |
| Summa till stämmans förfogande    | <b>-8 495 240</b> |

#### Stämman har att ta ställning till:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>-8 495 240</b> |
|-------------------------|-------------------|

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

**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

|                                                   |       | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                                  |                                  |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 2 975 823                        | 2 875 274                        |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 2 | 0                                | 234 839                          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 3 | -1 799 328                       | -1 524 861                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -86 106                          | -78 018                          |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 5 | -113 068                         | -133 622                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -418 866                         | -419 046                         |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -2 417 369                       | -2 155 547                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>558 454</b>                   | <b>954 566</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 6 | 627                              | 618                              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 7 | -266 400                         | -365 385                         |
| Summa finansiella poster                          |       | -265 773                         | -364 767                         |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>292 681</b>                   | <b>589 799</b>                   |



**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2020-12-31</b>        | <b>2019-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 37 948 933               | 38 367 799               |
| Inventarier och maskiner                     | Not 9  | 0                        | 0                        |
|                                              |        | <u>37 948 933</u>        | <u>38 367 799</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 10 | 500                      | 500                      |
|                                              |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>37 949 433</u>        | <u>38 368 299</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 5 906                    | 1 419                    |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 1 248 210                | 738 169                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 93 109                   | 395 554                  |
|                                              |        | <u>1 347 225</u>         | <u>1 135 142</u>         |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>1 347 225</u>         | <u>1 135 142</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>39 296 657</u></b> | <b><u>39 503 441</u></b> |



**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2020-12-31</b>        | <b>2019-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              |        | 21 642 002               | 21 642 002               |
| Yttre underhållsfond                         |        | 775 085                  | 927 598                  |
|                                              |        | <u>22 417 087</u>        | <u>22 569 600</u>        |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | -8 787 922               | -9 530 234               |
| Årets resultat                               |        | 292 681                  | 589 799                  |
|                                              |        | <u>-8 495 240</u>        | <u>-8 940 435</u>        |
| Summa eget kapital                           |        | <u>13 921 847</u>        | <u>13 629 165</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 14 889 883               | 24 747 507               |
|                                              |        | <u>14 889 883</u>        | <u>24 747 507</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 10 005 134               | 590 040                  |
| Leverantörsskulder                           |        | 103 620                  | 218 164                  |
| Skatteskulder                                |        | 9 491                    | 13 459                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 366 683                  | 305 106                  |
|                                              |        | <u>10 484 928</u>        | <u>1 126 769</u>         |
| Summa skulder                                |        | <u>25 374 811</u>        | <u>25 874 276</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>39 296 657</u></b> | <b><u>39 503 441</u></b> |

**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

|                                                          | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 |                                  |                                  |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | 292 681                          | 589 799                          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 418 866                          | 418 686                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 711 548                          | 1 008 486                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 297 957                          | -220 755                         |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -56 936                          | -251 394                         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 952 569                          | 536 337                          |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i maskiner/inventarier                     | 0                                | 0                                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -442 530                         | -590 041                         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -442 530                         | -590 041                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>510 039</b>                   | <b>-53 704</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>723 916</b>                   | <b>777 621</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>1 233 956</b>                 | <b>723 916</b>                   |

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





## HSB Bostadsrättsförening Lillsjön 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.

#### 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 0,95 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom 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 1 429 kronor per lägenhet och 8349 kr per småhus.

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 84 210 112 kr.



**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

| Noter                                                        | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1      Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
| Årsavgifter                                                  | 2 825 328                | 2 690 952                |
| Individuell mätning vatten                                   | 0                        | 87 166                   |
| Hyror                                                        | 176 245                  | 128 039                  |
| Övriga intäkter                                              | 4 250                    | 29 156                   |
| Bruttoomsättning                                             | <u>3 005 823</u>         | <u>2 935 313</u>         |
| Avgifts- och hyresbortfall                                   | <u>-30 000</u>           | <u>-60 039</u>           |
|                                                              | <b>2 975 823</b>         | <b>2 875 274</b>         |
| <b>Not 2      Övriga rörelseintäkter</b>                     |                          |                          |
| Försäkringsersättningar                                      | <b>0</b>                 | <b>234 839</b>           |
| <b>Not 3      Drift och underhåll</b>                        |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                              | 273 610                  | 303 905                  |
| Reparationer                                                 | 308 440                  | 207 063                  |
| El                                                           | 33 742                   | 59 956                   |
| Vatten                                                       | 111 077                  | 93 767                   |
| Sophämtning                                                  | 83 513                   | 83 813                   |
| Fastighetsförsäkring                                         | 86 188                   | 76 954                   |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                         | 164 976                  | 159 216                  |
| Förvaltningsarvoden                                          | 299 335                  | 276 061                  |
| Övriga driftkostnader                                        | 7 935                    | 14 525                   |
| Planerat underhåll                                           | <u>430 513</u>           | <u>249 600</u>           |
|                                                              | <b>1 799 328</b>         | <b>1 524 861</b>         |
| <b>Not 4      Övriga externa kostnader</b>                   |                          |                          |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                        | 2 139                    | 29 119                   |
| Administrationskostnader                                     | 11 001                   | 15 829                   |
| Extern revision                                              | 13 750                   | 13 630                   |
| Konsultkostnader                                             | 39 776                   | 0                        |
| Medlemsavgifter                                              | <u>19 440</u>            | <u>19 440</u>            |
|                                                              | <b>86 106</b>            | <b>78 018</b>            |
| <b>Not 5      Personalkostnader och arvoden</b>              |                          |                          |
| Arvode styrelse                                              | 86 630                   | 86 630                   |
| Revisionsarvode                                              | 0                        | 3 930                    |
| Övriga arvoden                                               | 990                      | 990                      |
| Löner och övriga ersättningar                                | 0                        | 12 188                   |
| Sociala avgifter                                             | <u>25 448</u>            | <u>29 884</u>            |
|                                                              | <b>113 068</b>           | <b>133 622</b>           |
| <b>Not 6      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm                  | 437                      | 249                      |
| Övriga ränteintäkter                                         | <u>190</u>               | <u>369</u>               |
|                                                              | <b>627</b>               | <b>618</b>               |
| <b>Not 7      Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                          | 266 350                  | 365 385                  |
| Övriga räntekostnader                                        | <u>50</u>                | <u>0</u>                 |
|                                                              | <b>266 400</b>           | <b>365 385</b>           |

**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

| Noter                                                      | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 8 Byggnader och mark</b>                            |                   |                   |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                     |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                       | 43 841 357        | 43 841 357        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                            | 704 550           | 704 550           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>44 545 907</b> | <b>44 545 907</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>              |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                                     | -6 178 108        | -5 759 421        |
| Årets avskrivningar                                        | -418 866          | -418 686          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                 | <b>-6 596 974</b> | <b>-6 178 108</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                            | <b>37 948 933</b> | <b>38 367 799</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                      |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                          | 17 400 000        | 17 400 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                           | 422 000           | 422 000           |
| Taxeringsvärde byggnad - småhus                            | 22 317 000        | 22 317 000        |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                             | 5 000 000         | 5 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                              | 100 000           | 100 000           |
| Taxeringsvärde mark - småhus                               | 17 554 000        | 17 554 000        |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                | <b>62 793 000</b> | <b>62 793 000</b> |
| <b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>                      |                   |                   |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                     |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 0                 | 293 073           |
| Årets investeringar                                        | 0                 | -293 073          |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>              |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                                     | 0                 | -293 073          |
| Årets utrangeringar                                        | 0                 | 293 073           |
| <b>Bokfört värde</b>                                       | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 500               | 500               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| Andel i HSB Stockholm                                      | 500               | 500               |
| <b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>               |                   |                   |
| Skattekonto                                                | 14 254            | 14 253            |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                              | 1 233 956         | 723 916           |
|                                                            | <b>1 248 210</b>  | <b>738 169</b>    |
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader                                     | 93 109            | 195 292           |
| Upplupna intäkter                                          | 0                 | 200 262           |
|                                                            | <b>93 109</b>     | <b>395 554</b>    |

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

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

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr<br>dag | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
|--------------|------------|-------|---------------------|------------|-------------------------|
| SBAB         | 61551387   | 1,66% | 2021-02-19          | 9 415 094  | 0                       |
| SBAB         | 14810587   | 0,64% | 2023-02-14          | 7 281 738  | 0                       |
| SBAB         | 30732464   | 0,58% | 2022-05-09          | 8 198 185  | 590 040                 |
|              |            |       |                     | 24 895 017 | 590 040                 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 944 817

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 14 889 883**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 36 916 000 36 916 000

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

|                                      |                   |                |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 10 005 134        | 590 040        |
|                                      | <b>10 005 134</b> | <b>590 040</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 19 212         | 11 916         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 241 479        | 209 609        |
| Övriga upplupna kostnader       | 105 992        | 83 581         |
|                                 | <b>366 683</b> | <b>305 106</b> |

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



**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro****Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

.....  
Andreas Tarander.....  
Anette Bergqvist.....  
Antti Ahonen.....  
Johan Hjelmstedt.....  
Johan Svensson.....  
Timmy Brandt

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillsjön i Upplands-Bro, org.nr. 716420-3205

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillsjön i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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.



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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lillsjön i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den / 2021

.....  
Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor