



Org Nr: 716417-4729

Styrelsen för HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro

Org.nr: 716417-4729

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB brf Sadelmakaren nr 176 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 bildades 30/9 1980 och registrerades 12/1 1981.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: 7:137 och 7:138 i Upplands Bro kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	163	13 552
Lokaler	2	29
Parkeringar och garageplatser	195	

Föreningens fastighet är byggd 1981 värdeår 1985.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår tillsammans med Brf Repslagaren i en gemensamhetsanläggning för de anläggningar som används av båda föreningarna. Följande delar ingår: sopsugsanläggningen som omfattar mottagningsstation samt soptransportör och andra ledningar tillhörande sopsugssystemet inom området, gemensamma vattenledningar liksom spill och dagvattenledningar, rensbrunnar, avstängningsventiler och nedstigningsbrunnar tillhör samfälligheten.

Den gemensamma entrégatan från vändplan och upp till infarten till parkeringarna är också ansluten till gemensamhetsanläggningen.

Föreningens andel är 47,4 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 2 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Nytt bastuaggregat trombon. 1	-Avslutad
Internet och router till föreningslokalen	-Avslutad
Omarbetning nya stadgar	-Avslutad
Besiktning av tak	-Pågår
Utredning av laddstolpar	-Pågår
Marksyn och lekplatsbesiktning genomförd	-Avslutad
OVK	-Avslutad
Stamspolning	-Avslutad
Offertförfrågningar fläktar	-Pågår
Belysning byts ut till mer miljövänlig LED	-Pågår
Offertförfrågningar underhåll tak	-Pågår
Installation av vattenläckagevarnare	-Avslutad
Energideklaration	-Avslutad
Fastighetssyn	-Avslutad
Systematiskt brandskyddsarbete (sba)	
har utförts enl. myndighetskrav	-Avslutad

①

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "Syl", "AL", and "MP".

**Förvaltningsberättelse för HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro**

Energicheck	-Avslutad
Revidering av ordningsregler lokal	-Avslutad
Inköp av inventarier till lokal	-Avslutad
Flertalet vattenskador	-Avslutade
Juridiska och boendesociala ärenden har utförts	-Pågår
Trasiga motorvärmarruttag har blivit utbytta	-Pågår
Upprensning av vindsförråd Trombonstigen 13	-Avslutad
Fasadbesiktning	-Avslutad
Styrelsen har fortlöpande utbildats i styrelsearbeten	-Pågår
Utredning av framtida sophantering	-Pågår
Uppdatering Hemsidan	-Pågår
Markförbättrande åtgärder	-Pågår
Digitalisering kö till bilplats, MC och moped	-Pågår
Uppsägning avtal Telenor och Comhem,	-Pågår
nya avtal att teckna	-Pågår
Lån har förhandlats om	-Avslutad

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Brunnar	Slamsugning
2020	Tvättstuga trb 13	Upprustning
2020	Cykelförråd	Målning
2020-	Höghusen	Fläktaggregat (påbörjas 2020)
2020	Parkeringsplatser	Linjemålning
2020	Parkeringsplatser	Laddstolpar
2020	Trapphusen	LED-belysning
2020	Parkeringsplatser	Avbärrarräcken/staket samt platsnummerskyltar
2020	Parkeringsdeck	Analys av betong
2020-	Undercentral	Styregring

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Fönster	Byte av kompletta fönster inkl. karm och bleck
2018	Kvarterslokal	Renovering efter brand
2018	Vatten	Byte av inkommande ledningar för varmvatten
2018	Tak	Renovering av taknockar och tegelpannor
2016 - 2018	Parkering	Utbyte av motorvärmare
2016 - 2018	Belysning	Samtidig publik belysning utbytt till energieffektiv led.
2015 - 2017	Hissar	Helrenoverade och anpassade efter nya krav

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09 utomhus pga. Corona. Vid stämman deltog 25 medlemmar varav 25 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-09 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Yvonne Skavhellen
Tomas Lindahl
Mikael Källman
Bo Karlsson
Marie Larson
Leif Jansson
Gunilla Pettersson
Emma Åström

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot HSB
Suppleant



Förvaltningsberättelse för HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro

Styrelsen har under 2020-06-09 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Yvonne Skavhellen	Ordförande
Tomas Lindahl	Vice ordförande
Mikael Källman	Sekreterare
Bo Karlsson	Ledamot
Marie Larsson	Ledamot
Leif Jansson	Ledamot
Emma Åström	Suppleant
Gunilla Pettersson	Ledamot HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tomas Lindahl, Marie Larsson, Leif Jansson och Amanda Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten och 3 arbetsmöten.

Revisorer

Leif Örnvall	Föreningsvald ordinarie
Simon Norgren	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Iikur Tutuncu och Barbro Schmidt med Iikur Tutuncu som sammankallande.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-10.

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 200 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 18 överlåtelse skett.

Ⓢ

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BK", "MP", "LJ", "ATL", and others.



Förvaltningsberättelse för HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro

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	703	689	689	689	688
Totala intäkter kr/kvm*	727	778	719	722	715
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	226	249	65	261	172
Belåning, kr/kvm	4 537	4 621	4 339	4 401	4 463
Räntekänslighet	6%	7%	6%	6%	6%
Totala driftkostnader kr/kvm	465	479	614	405	463
Energikostnader kr/kvm	188	197	185	180	180

*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..

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna 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 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 232	10 168	10 247	10 291	10 207
Resultat efter finansiella poster	1 037	1 326	-745	2 214	463
Soliditet	20%	19%	18%	19%	17%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MK", "B", "K", "sp", "TK", and "AJ".

**Förvaltningsberättelse för HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro****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		10 254 843
Rörelsekostnader	-	8 735 253
Finansiella poster	-	482 666
Årets resultat		1 036 924
Planerat underhåll	+	200 356
Avskrivningar	+	1 832 365
Årets sparande		3 069 645
Årets sparande per kvm total yta		226

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 937 994	6 622	6 451 440	2 996 429	1 326 195
Reservering till fond 2020			354 000	-354 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-200 356	200 356	
Balanserat i ny räkning				1 326 195	-1 326 195
Årets resultat					1 036 924
Belopp vid årets slut	4 937 994	6 622	6 605 084	4 168 980	1 036 924

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	4 322 624
Årets resultat	1 036 924
Reservering till underhållsfond	-354 000
Ianspråktagande av underhållsfond	200 356
Summa till stämmans förfogande	5 205 905

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 205 905
-------------------------	------------------

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

C

MS MK AB
B.K. H
TL



Org Nr: 716417-4729

HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 232 454	10 167 514
Övriga rörelseintäkter	Not 2	22 389	873 093
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-6 089 124	-6 511 198
Övriga externa kostnader	Not 4	-232 507	-262 659
Planerat underhåll		-200 356	-499 937
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-380 901	-363 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 832 365	-1 556 605
Summa rörelsekostnader		-8 735 253	-9 194 347
Rörelseresultat		1 519 590	1 846 260
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 169	11 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-487 835	-531 440
Summa finansiella poster		-482 666	-520 064
Årets resultat		1 036 924	1 326 195

e

PM Ø
TL BK
yg

**HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	77 167 878	79 000 244
	<u>77 167 878</u>	<u>79 000 244</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	700
	<u>500</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>77 168 378</u>	<u>79 000 944</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

-5 213	7
--------	---

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 884 490	1 708 470
-----------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

709 109	708 399
---------	---------

Övriga fordringar

Not 10	14 945	14 949
--------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	584 698	603 650
	<u>4 188 029</u>	<u>3 035 474</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	500 000	500 221
--------	---------	---------

Kassa och bank

Not 13	65 761	65 761
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 753 790</u>	<u>3 601 457</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>81 922 169</u>	<u>82 602 400</u>
-------------------	-------------------

Handwritten signatures and initials: MS, HK, BK, TH, and others.

**HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 036 924	1 326 195
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 832 365	1 556 605
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 869 289	2 882 801
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 176	-79 375
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-520 236	-1 831 079
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 373 229	972 347
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-9 277 620
Kassaflöde från investeringsverksamhet	200	-9 277 620
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 196 920	3 828 866
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 196 920	3 828 866
Årets kassaflöde	1 176 509	-4 476 406
Likvida medel vid årets början	2 982 851	7 459 257
Likvida medel vid årets slut	4 159 360	2 982 851

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

e

MF
MK
BL
AL
SL



HSB brf Sadelmakaren nr 176 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.

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 1,9 % av anskaffningsvärdet.

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 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 1 429 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 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 5 155 062 kr.

e

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BK", "TL", and "yp".

**HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 523 476	9 336 852
Individuell mätning el	392 138	491 336
Hyror	496 220	492 620
Parkeringsintäkter	34 890	39 432
Övriga intäkter	35 125	35 350
Bruttoomsättning	10 481 849	10 395 590
Avgifts- och hyresbortfall	-24 110	-2 800
Hyresförluster	-9	0
Avsatt till inre fond	-225 276	-225 276
	10 232 454	10 167 514
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	22 389	873 093
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	984 672	1 034 605
Reparationer	904 889	789 645
El	1 123 362	1 177 924
Uppvärmning	1 267 574	1 335 554
Vatten	549 861	657 524
Sophämtning	180 113	443 257
Fastighetsförsäkring	197 382	179 438
Kabel-TV och bredband	65 203	67 599
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	235 927	227 451
Förvaltningsarvoden	580 140	598 200
	6 089 124	6 511 198
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	51 107	54 379
Förbrukningsinventarier och varuinköp	53 345	73 108
Administrationskostnader	36 369	39 917
Extern revision	21 750	44 875
Konsultkostnader	19 556	0
Medlemsavgifter	50 380	50 380
	232 507	262 659
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	300 638	285 400
Revisionsarvode	7 000	7 000
Sociala avgifter	65 313	71 549
Övriga personalkostnader	7 950	0
	380 901	363 949
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	684	1 020
Ränteintäkter HSB placeringskonto	710	905
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 246	8 566
Övriga ränteintäkter	1 530	885
	5 169	11 376
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	486 281	513 438
Övriga räntekostnader	1 554	18 002
	487 835	531 440

ML
A BK CP TL
S
XX

C



HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	93 699 830	82 522 442
Anskaffningsvärde mark	956 000	956 000
Årets investeringar	0	12 033 164
Årets utrangeringar	0	-855 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 655 830	94 655 830
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 655 586	-14 954 756
Årets avskrivningar	-1 832 365	-1 556 605
Årets utrangeringar	0	855 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 487 951	-15 655 586
Utgående bokfört värde	77 167 878	79 000 244
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 000 000	122 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	237 000	237 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	63 000	63 000
Summa taxeringsvärde	166 300 000	166 300 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	700
Andel i Fonus	0	200
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 945	14 949
	14 945	14 949
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	561 341	535 861
Upplupna intäkter	23 358	67 789
	584 698	603 650
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
Fonus	0	221
	500 000	500 221

PK
B.K
DL
X
JP
Yp

**HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Kassa och bank		

Nordea	65 761	65 761
	65 761	65 761

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788905226	0,72%	2021-05-19	42 969 278	700 000
Nordea	39788995233	0,65%	2022-06-15	2 043 776	240 000
SEB	12036604	0,53%	2021-12-28	1 769 573	200 000
SEB	42945080	0,92%	2022-01-28	14 780 000	110 000
				61 562 627	1 250 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 55 312 627

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 16 473 776

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 81 582 000 81 582 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	45 088 851	1 143 840
	45 088 851	1 143 840

Not 16 Övriga skulder

Momsskuld	34 366	23 530
	34 366	23 530

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	35 583	37 749
Förutbetalda hyror och avgifter	877 918	817 870
Övriga upplupna kostnader	678 724	515 527
	1 592 225	1 371 146

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

C

Handwritten signatures and initials: NK, BK, TZ, and others.



Org Nr: 716417-4729

HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 15/4-21

Bo Karlsson

Gunilla Pettersson

Leif Jansson

Marie Larson

Mikael Källman

Tomas Lindahl

Yvonne Skavhellen

Vår revisionsberättelse har 23-04-21 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Adnin Ali

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro, org.nr. 716417-4729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 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.

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. 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.

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 Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 23/4-2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Leif Örnvall
Av föreningen vald revisor