



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

2019-01-01 - 2019-12-31

e



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

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

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	163	13 552
Hysesrätter	0	0
Lokaler	2	29
Parkeringar och garageplatser	195	0

Föreningens fastighet är byggd 1981, värdeår 1985.

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

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 varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

Fritidslokalen besiktigad efter brand.	-Avslutad
Slutbesiktning efter fönsterbyte	-Avslutad
Genomgång och beslut om nya stadgar	-Avslutad
Besiktning av tak	-Pågår
Utredning av laddstolpar	-Pågår
Marksyn och lekplatsbesiktning genomförd	-Avslutad
Offertförfrågningar för OVK	-Pågår
Offertförfrågningar för stamspolning	-Avslutad
Offertförfrågningar fläktar	-Pågår
Offertförfrågningar avluftning	-Avslutad
Offertförfrågningar för LED-lampor trapphus	-Pågår
Offertförfrågningar underhåll tak	-Pågår
Installation av vattenläckagevarnare	-Avslutad
Energideklaration	-Avslutad
Fastighetssyn	-Avslutad

MP SK LJ BeL P XJ TZ

**Förvaltningsberättelse för HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro****Systematiskt brandskyddsarbete (sba)**

har utförts enl. myndighetskrav

Energicheck

Revidering av ordningsregler lokal

Inköp av inventarier till lokal

Flertalet vattenskador

Juridiska och boendesociala ärenden har utförts

Trasiga motorvärmarruttag har blivit utbytta

Upprensning av vindsförråd Trombonstigen 13

Fasadbesiktning

Styrelsen har fortlöpande utbildats i styrelsearbeten

Utredning av framtida sophantering

-Avslutad

-Pågående

-Avslutad

-Avslutad

-Avslutade

-Pågår

-Pågår

-Pågår

-Avslutad

-Pågår

-Pågår

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	Avbärräckan/staket samt platsnummerskyltar
2020	Parkeringsdeck	Analys av betong
2020 -	Undercentral	Styreglering

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	Samtlig publik belysning utbytt till energieffektiv led.
2015 - 2017	Hissar	Helrenoverade och anpassade efter nya krav
2013	Passersystem	Renovering efter brand

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Vid stämman deltog 38 röstberättigade varav 6 fullmakter.

Extrastämman hölls den 2019-11-21. Beslut om nya stadgar.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-14 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Yvonne Skavhellen

Tomas Lindahl

Mikael Källman

Bo Karlsson

Hans Hallberg

Torbjörn Falksund

Gunilla Pettersson

Roll

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Vice ordförande

Ledamot HSB

Styrelsen har under 2019-05-14 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Yvonne Skavhellen

Tomas Lindahl

Mikael Källman

Bo Karlsson

Marie Larsson

Leif jansson

Emma Åström

Gunilla Pettersson

Roll

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Ledamot HSB

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "Yvonne Skavhellen", "Tomas Lindahl", "Mikael Källman", "Bo Karlsson", "Marie Larsson", "Leif jansson", "Emma Åström", and "Gunilla Pettersson".



Förvaltningsberättelse för HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Yvonne Skavhellen, Mikael Källman och Bo Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen består av Barbro Schmidt och Ilker Tütüncü med Ilker Tütüncü 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 2019-09-19.

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 199 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 13 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	689	689	689	688	689
Totala Intäkter kr/kvm	813	754	750	752	751
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	249	65	261	172	220
Belåning, kr/kvm	4 621	4 339	4 401	4 463	4 526
Räntekänslighet	7%	6%	6%	6%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	479	614	405	463	409
Energikostnader kr/kvm	197	185	180	180	174

[Handwritten signatures and initials]



Förvaltningsberättelse för HSB brf Sadelmakaren nr 176 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	10 168	10 247	10 291	10 207	10 195
Resultat efter finansiella poster	1 326	-745	2 214	463	1 680
Soliditet	19%	18%	19%	17%	16%

(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	11 040 607
Rörelsekostnader	- 9 194 347
Finansiella poster	- 520 064
Årets resultat	1 326 195
Planerat underhåll	+ 499 937
Avskrivningar	+ 1 556 605
Årets sparande	3 382 738
Årets sparande per kvm total yta	249

Handwritten signatures and initials: *Bo LC*, *MP*, *TZ*, *APXX*, and a large stylized signature.

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

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 937 994	6 622	6 734 903	3 457 648	-744 682
Reservering till fond 2019			160 000	-160 000	
Reservering till fond 2018			157 000	-157 000	
Anspråktagande av fond 2019			-499 937	499 937	
Anspråktagande av fond 2018			-100 526	100 526	
Balanserat i ny räkning				-744 682	744 682
Årets resultat					1 326 195
Belopp vid årets slut	4 937 994	6 622	6 451 440	2 996 429	1 326 195

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

Balanserat resultat	2 656 492
Årets resultat	1 326 195
Reservering till underhållsfond	-160 000
Anspråktagande av underhållsfond	499 937
Summa till stämmans förfogande	4 322 624

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 322 624
-------------------------	------------------

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

Handwritten signatures and initials:
K, H, Bok, M, TL, and other illegible marks.



HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 167 514	10 246 650
Övriga rörelseintäkter	Not 2	873 093	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-6 511 198	-8 338 446
Övriga externa kostnader	Not 4	-262 659	-181 419
Planerat underhåll		-499 937	-100 526
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-363 949	-374 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 556 605	-1 531 536
Summa rörelsekostnader		-9 194 347	-10 526 085
Rörelseresultat		1 846 260	-279 435
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	11 376	19 012
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-531 440	-484 259
Summa finansiella poster		-520 064	-465 247
Årets resultat		1 326 195	-744 682

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Bo Ku" and "12".

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

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	79 000 244	68 523 686
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	2 755 544
		<u>79 000 244</u>	<u>71 279 230</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>79 000 944</u>	<u>71 279 930</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 708 470	2 885 780
Placeringskonto HSB Stockholm		708 399	1 207 494
Övriga fordringar	Not 12	14 949	17 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	603 650	521 625
		<u>3 035 474</u>	<u>4 632 506</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	500 221	3 300 221
Kassa och bank	Not 15	65 761	65 761
Summa omsättningstillgångar		<u>3 601 457</u>	<u>7 998 488</u>
Summa tillgångar		<u>82 602 400</u>	<u>79 278 418</u>

e

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "Bo/ho" and "7C".

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

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 937 994	4 937 994
Upplåtelseavgifter		6 622	6 622
Kapitaltillskott		28 378	28 378
Yttre underhållsfond		6 451 440	6 734 903
		<u>11 424 434</u>	<u>11 707 897</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 996 429	3 457 648
Årets resultat		1 326 195	-744 682
		<u>4 322 624</u>	<u>2 712 966</u>
Summa eget kapital		<u>15 747 058</u>	<u>14 420 863</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	61 615 707	57 894 981
		<u>61 615 707</u>	<u>57 894 981</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 143 840	1 035 700
Leverantörsskulder		1 208 254	944 058
Skatteskulder		9 334	21 761
Fond för inre underhåll		1 483 531	1 462 304
Övriga skulder	Not 18	23 530	19 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 371 146	3 479 176
		<u>5 239 635</u>	<u>6 962 574</u>
Summa skulder		<u>66 855 342</u>	<u>64 857 555</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>82 602 400</u>	<u>79 278 418</u>

MP TL
BOK PXX

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

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 326 195	-744 682
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 556 605	1 531 536
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 882 801	786 854
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 375	-31 624
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 831 079	2 454 285
Kassaflöde från löpande verksamhet	972 347	3 209 516
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-9 277 620	-2 755 544
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9 277 620	-2 755 544
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 828 866	-834 961
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 828 866	-834 961
Årets kassaflöde	-4 476 407	-380 990
Likvida medel vid årets början	7 459 257	7 840 247
Likvida medel vid årets slut	2 982 851	7 459 257

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

©

Handwritten signatures and initials: "TL", "Boku", "APX", and other illegible marks.



HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,9 % 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 5 155 062 kr.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 336 852	9 336 852
Årsavgifter el	491 336	498 957
Hyror	492 620	488 520
Parkeringsintäkter	39 432	39 167
Övriga intäkter	35 350	110 510
Bruttoomsättning	10 395 590	10 474 006
Avgifts- och hyresbortfall	-2 800	-2 080
Avsatt till inre fond	-225 276	-225 276
	10 167 514	10 246 650
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	873 093	0
	873 093	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 034 605	915 237
Reparationer	789 645	2 701 464
El	1 177 924	1 158 632
Uppvärmning	1 335 554	1 395 777
Vatten	657 524	458 789
Sophämtning	443 257	643 091
Fastighetsförsäkring	179 438	163 125
Kabel-TV och bredband	67 599	79 307
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	227 451	220 681
Förvaltningsarvoden	598 200	602 343
	6 511 198	8 338 446
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	54 379	44 296
Förbrukningsinventarier och varuinköp	73 108	30 848
Administrationskostnader	39 917	35 895
Extern revision	44 875	20 000
Medlemsavgifter	50 380	50 380
	262 659	181 419
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	285 400	293 000
Revisionsarvode	7 000	7 000
Sociala avgifter	71 549	74 157
	363 949	374 157
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 020	1 561
Ränteintäkter HSB placeringskonto	905	1 206
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 566	15 806
Övriga ränteintäkter	885	439
	11 376	19 012
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	513 438	484 254
Övriga räntekostnader	18 002	5
	531 440	484 259

Handwritten signatures and initials: "TL", "Bok", and others.



HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	82 522 442	82 522 442
Anskaffningsvärde mark	956 000	956 000
Årets investeringar	12 033 164	0
Årets utrangeringar	-855 776	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 655 830	83 478 442
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 954 756	-13 423 220
Årets avskrivningar	-1 556 605	-1 531 536
Årets utrangeringar	855 776	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 655 586	-14 954 756
Utgående bokfört värde	79 000 244	68 523 686
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	237 000	230 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	63 000	45 000
Summa taxeringsvärde	166 300 000	138 275 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	12 073	12 073
Årets utrangeringar	-12 073	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	12 073
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 073	-12 073
Årets utrangeringar	12 073	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-12 073
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 755 544	0
Årets investeringar	-2 755 544	2 755 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 755 544
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 949	17 606
	14 949	17 606

Handwritten signatures and initials, including "T2" and "H".



HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	535 861	511 812			
	Upplupna intäkter	67 789	9 813			
		603 650	521 625			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	3 300 000			
		500 000	3 300 000			
Not 15	Kassa och bank					
	Nordea	65 761	65 761			
		65 761	65 761			
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788905226	0,72%	2021-05-19	43 669 278	700 000
	SE-Banken Bolån	12036590	1,33%	2020-06-28	2 230 696	133 840
	SE-Banken Bolån	12036604	0,76%	2021-12-28	1 969 573	200 000
	SE-Banken Bolån	42945080	0,92%	2022-01-28	14 890 000	110 000
					62 759 547	1 143 840
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					61 615 707
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					57 040 347
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				81 582 000	81 582 000
Not 17	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 143 840	1 035 700
Not 18	Övriga skulder					
	Momsskuld				23 530	19 575
					23 530	19 575
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				37 749	28 996
	Förutbetalda hyror och avgifter				817 870	720 812
	Övriga upplupna kostnader				515 527	2 729 368
					1 371 146	3 479 176

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

Handwritten signatures and initials: HSB, H, B, K, S, T, L.



Org Nr: 716417-4729

HSB brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 25/3-2020

Bo Karlsson

Günilla Pettersson

Leif Jansson

Marie Larson

Mikael Källman

Tomas Lindahl

Yvonne Skarhellen

Vår revisionsberättelse har 30-3-20 lämnats beträffande denna årsredovisning

Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

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 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Sadelmakaren nr 176 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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:

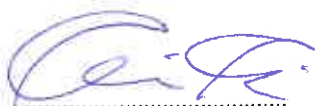
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 30/3- 2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Örnvall
Av föreningen vald revisor