Årsredovisning för

# HSB Brf Herrgården i Upplands Väsby

714800-2590

Räkenskapsåret
**2020-01-01 - 2020-12-31**

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Herrgården i Upplands Väsby, 714800-2590, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 14:1 och Vilunda 1:126 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1965 - 1966. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 18 500 m$^2$. Taxeringsvärdet är 168 175 tkr, varav byggnadsvärdet är 116 962 tkr och markvärdet 51 213 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår bl.a. momenten styrelseansvar, ansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra. Föreningen innehar en bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga lägenheter.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| **Kategori** | **Antal objekt** | **Totalyta (kvm)** |
|---|---|---|
| Bostäder | 207 | 13988 |
| Lokaler (ink förråd) | 45 | 781 |
| Garage | 67 | 794 |
| Bilplatser | 100 | - |
| Bilplatser med laddstation | 4 | - |
| | 423 | 15 563 |

**Fastighetsadresser**
Herrgårdsvägen 7 - 37Husarvägen 2 - 20

Föreningen har två kommersiella lokaler, en på 49 m$^2$ en och en på 64 m$^2$ upplåtna med hyresrätt. Övriga lokaler disponeras av föreningen och dess medlemmar.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fyra lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand. Upplands Väsby kommun innehar fyra lägenheter i föreningen.

### Förvaltning

Administrativ förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm. Åsa Aremyr Boding har varit föreningens förvaltare.

Fastighetsskötsel och markunderhåll för 2020 har utförts av Fenix AB. Städningen har utförts av AMK Städservice AB.

SD.

# Organisation

## Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

| | |
|---|---|
| Lars Hemström | Ordförande |
| Stefan Lindblom | Vice ordförande |
| Birgitta Öberg | Sekreterare |
| Johan Anderson | Ledamot |
| Anette Granberg | Ledamot |
| Anmar Mohammed | HSB-ledamot |

Styrelsesuppleanter

| | |
|---|---|
| Tuula Wilander | Suppleant |
| Henrik Forsman | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Johan Anderson och Stefan Lindblom samt bland suppleanterna Tuula Wilander och Henrik Forsman

## Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Lars Hemström, Stefan Lindblom och Birgitta Öberg.

## Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 259 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

## Revisorer

Revisorer har varit Bo Callerhorn med Erland Jansson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## Valberedning

Valberedning har varit Velimir Loverinovic, Eva Hemström och Kajsa Raab med Kajsa Raab som sammankallande.

## Fritidskommité

Fritidskommittén har under året bestått av Karl Lerby, Lena Karlsson, Anneli Borg, Lisa Viikner, Ulla Gustafsson med Karl Lerby som sammankallande.

## HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

**Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige**

| | |
|---|---|
| Johan Anderson | Ordinarie |

90.

# Ekonomi

## Flerårsöversikt

| | *2020* | *2019* | *2018* | *2017* | *2016* |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning, tkr | 10 970 | 10 694 | 10 659 | 10 431 | 10 262 |
| Årets resultat, tkr | 709 | 1 259 | 294 | 773 | 1 052 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 5 732 | 5 539 | 5 155 | 5 604 | 4 422 |
| Belåning, kr/kvm totalyta | 1 352 | 1 318 | 1 329 | 1 205 | 1 270 |
| Räntekänslighet* | 2,1 | 2 | 1,8 | 1,7 | 1,8 |
| Soliditet, % | 39 | 38 | 37 | 39 | 35 |
| Årsavgifter bostäder, kr/kvm | 733 | 719 | 719 | 705 | 691 |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta** | 178 | 173 | 227 | 238 | 187 |

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.
**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

## Förändring av eget kapital

| | *Insatser* | *Fond för yttre underhåll* | *Balanserat resultat* | *Årets resultat* |
|---|---|---|---|---|
| Vid årets början | 2 103 600 | 5 539 369 | 5 110 919 | 1 259 069 |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut | | 192 212 | 1 066 857 | -1 259 069 |
| Årets resultat | | | | 708 860 |
| | **2 103 600** | **5 731 581** | **6 177 776** | **708 860** |

**Styrelsens kommentarer**
De enskilt största kostnadsposterna är uppvärmning och fastighetsskötsel. Under året har amorteringar gjorts med sammanlagt 624 tkr.

Föreningens ekonomi kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande, exempelvis: tänk på att inte använda mer varmvatten än nödvändigt till dusch, bad, biltvätt etc., en stor del av våra värmekostnader går till detta. Släck lampor i källarlokaler, garage och tvättstugor när Du lämnar dessa. Sortera dina sopor rätt i soprummen. Ställ inga grovsopor i källargångar och soprum, det medför extra kostnader för föreningen.

**Mervärdesskatt**
Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdeskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

# Händelser under året

## Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2020. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar, samt 5 fullmakter.

## Styrelsemöten
Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 13 protokollförda sammanträden med bokslut och budgetmöte. Styrelsen har haft 3 driftmöten med Fenix Fastighetsservice, samt diverse möten gällande värme, dränering och renovering av trädgård.

90.

## Årlig besiktning
Underhållsbesiktning har genomförts. Besiktningen avser uppföljning och revidering av den långsiktiga underhållsplanen för fastigheten

## Överlåtelser
Av föreningens 207 bostadslägenheter har 27 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelser inom familjen samt arv och gåva.

## Ombyggnad och underhåll
Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

- Informationsbladet Herrgårdsnytt har kommit ut med 3 nummer som delats ut till samtliga boende.
- Succesivt byte av maskinpark i tvättstugorna.
- Motorn i de elektriska garageportarna har fortsatt bytts ut och arbetet är klart.
- OVK har genomförts och åtgärder fortgår.
- Energiavtalet med HSB-Värmland fortgår.
- Lekplatsen har blivit besiktad.
- Renoverat bastun.
- Ny utrustning till gymmet.
- Ny utrustning till tvätthallen.
- Dränering Husarvägen 2-20.
- Nya dagvatten rör till Husarvägen 2-20.
- Ny asfalt och körytor parkeringar Husarvägen 2-20.
- 4 st nya parkeringsplatser med laddstation.
- Nya termostater till radiatorerna i samtliga lägenheter.

**Fritidsverksamhet**
Fritidskommitténs verksamhet har under året genomfört 6 aktiviteter.

## Framtida utveckling

## Budget för nästa räkenskapsår
Budgeten visar på ett positivt resultat på 407 tkr. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 2%.

## Planerade underhåll och investeringar
De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

- Fortsatt projektarbete för energioptimering tillsammans med HSB Värmland.
- Vi fortsätter jobba utifrån underhållsplanen.
- Bygga badrum Herrgårdsvägen 21
- Byte av 2 tvättmaskiner
- Slamsugning dagvattenbrunnar
- Strykning av diverse dörrar stålplåt (soprum)
- Sockelputs

90.

| | *Belopp i kr* |
|---|---|
| Till årsstämman förfogande står följande medel | |
| Tidigare års balanserade resultat | 6 177 776 |
| Årets resultat | 708 860 |
| | 6 886 636 |
| | |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| Att disponera | 6 886 636 |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll | 768 740 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -330 000 |
| Balanserat resultat efter disposition | 7 325 376 |

| **Fond för yttre underhåll** | |
|---|---|
| Fond för yttre underhåll vid årets slut | 5 731 581 |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition | -438 739 |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut | 5 292 842 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

90.

# Resultaträkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2020-01-01-2020-12-31* | *2019-01-01-2019-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***Rörelseintäkter*** | | | |
| Nettoomsättning | *2* | 10 970 307 | 10 694 342 |
| ***Rörelsekostnader*** | | | |
| Driftskostnader | *3* | -7 594 091 | -7 458 939 |
| Planerat underhåll | *4* | -768 740 | -137 788 |
| Fastighetsskatt | | -347 554 | -336 790 |
| Avskrivningar | *5* | -1 295 408 | -1 295 408 |
| | | -10 005 793 | -9 228 925 |
| **Rörelseresultat** | | **964 514** | **1 465 417** |
| ***Finansiella poster*** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | *6* | 2 421 | 2 506 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | *7* | -258 075 | -208 854 |
| | | -255 654 | -206 348 |
| **Årets resultat** | | **708 860** | **1 259 069** |

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och ombyggnader | *8* | 27 662 926 | 28 654 350 |
| Mark | | 1 706 628 | 1 706 628 |
| Markanläggningar | *9* | 4 334 596 | 4 623 569 |
| Inventarier | *10* | 45 032 | 60 043 |
| | | 33 749 182 | 35 044 590 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 33 749 182 | 35 044 590 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 9 634 | 5 451 |
| Avräkningskonto HSB | | 3 873 713 | 1 048 100 |
| Övriga fordringar | *11* | 55 678 | 40 110 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | *12* | 298 316 | 528 805 |
| | | 4 237 341 | 1 622 466 |
| ***Kassa och bank*** | *13* | 51 357 | 7 898 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 4 288 698 | 1 630 364 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **38 037 880** | **36 674 954** |

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 2 103 600 | 2 103 600 |
| Fond för yttre underhåll | | 5 731 581 | 5 539 369 |
| | | 7 835 181 | 7 642 969 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserad resultat | | 6 177 776 | 5 110 919 |
| Årets resultat | | 708 860 | 1 259 069 |
| | | 6 886 636 | 6 369 988 |
| **Summa eget kapital** | | 14 721 817 | 14 012 957 |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | *14* | 9 453 384 | 19 848 484 |
| | | 9 453 384 | 19 848 484 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | *15* | 11 595 100 | 660 000 |
| Leverantörsskulder | | 848 273 | 1 100 454 |
| Skatteskulder | | 18 939 | 8 175 |
| Övriga kortfristiga skulder | *16* | 103 581 | 55 682 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | *17* | 1 296 786 | 989 202 |
| | | 13 862 679 | 2 813 513 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **38 037 880** | **36 674 954** |

# Kassaflödesanalys

| *Belopp i kr* | *2020-01-01-2020-12-31* | *2019-01-01-2019-12-31* |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Resultat efter finansiella poster | 708 860 | 1 259 069 |
| | | |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 1 295 409 | 1 295 408 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 004 269 | 2 554 477 |
| | | |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 210 738 | -76 770 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 114 065 | -1 005 365 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **2 329 072** | **1 472 342** |
| | | |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Investeringar i fastigheter | - | -6 797 159 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-** | **-6 797 159** |
| | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Upptagna lån | 1 200 000 | 2 575 000 |
| Amortering av långfristiga skulder | -660 000 | -660 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **540 000** | **1 915 000** |
| | | |
| **Årets kassaflöde** | **2 869 072** | **-3 409 817** |
| Likvida medel vid årets början | 1 055 998 | 4 465 814 |
| **Likvida medel vid årets slut** | **3 925 070** | **1 055 997** |

## Likvida medel

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| *Följande delkomponenter ingår i likvida medel:* | | |
| Avräkning HSB | 3 873 713 | 1 048 100 |
| Kassa och bank | 51 357 | 7 898 |
| | **3 925 070** | **1 055 998** |

90.

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**
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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

| *Anläggningstillgångar* | *Avskr. plan* | *%* | *Slutår* |
|---|---|---|---|
| Byggnader | Komponentavskrivning | 0,83 | 2085 |
| Stammar | Komponentavskrivning | 2,00 | 2065 |
| El | Komponentavskrivning | 2,50 | 2045 |
| Fasad | Komponentavskrivning | 2,00 | 2065 |
| Fönster | Komponentavskrivning | 2,00 | 2065 |
| Yttertak | Komponentavskrivning | 2,50 | 2045 |
| Ventilation | Komponentavskrivning | 4,00 | 2040 |
| Inre Underhåll | Komponentavskrivning | 0,83 | 2085 |
| Styr & Övervak | Komponentavskrivning | 6,66 | 2025 |
| Rest | Komponentavskrivning | 2,00 | 2065 |
| Ombyggnad Dränering | Komponentavskrivning | 3,33 | 2045 |
| Ombyggnad Trapphus | Komponentavskrivning | 3,33 | 2045 |
| Ombyggnad Trapphusmålning | Komponentavskrivning | 5,00 | 2035 |
| Ombyggnad Fibernät | Komponentavskrivning | 6,66 | 2035 |
| Ombyggnad Passersystem | Komponentavskrivning | 6,66 | 2035 |
| Ombyggnad Termostatventiler | Komponentavskrivning | 2,00 | 2069 |
| Mark och Trädgård | Komponentavskrivning | 5,00 | 2035 |
| Inventarier | Linjär | 20,00 | 2024 |

**Pågående ombyggnad**
Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

**Fond för yttre underhåll**
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

**Lång- och kortfristiga skulder**
Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader, redovisas som kortfristig skuld.

**Skatter och avgifter**
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.
Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

| | *2020* | *2019* |
|---|---|---|
| Föreningen har inte haft några anställda under året | | |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 193 544 | 166 079 |
| Mötesarvode | 54 027 | 87 719 |
| Arvode föreningsvald revisor | 5 000 | 5 000 |
| Övriga arvoden och ersättningar | 27 407 | 40 200 |
| Utbildning och konferenser | - | 12 500 |
| Social kostnader | 39 347 | 57 805 |
| | **319 325** | **369 303** |

## Not 2 Nettoomsättning

| | *2020* | *2019* |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 10 255 896 | 10 054 724 |
| Hyresintäkter lokaler | 152 168 | 159 387 |
| Hyresintäkter garage och p-platser | 437 872 | 441 820 |
| Försäkringsersättning | 7 192 | - |
| Övriga intäkter | 117 179 | 38 411 |
| | **10 970 307** | **10 694 342** |
| **Summa** | **10 970 307** | **10 694 342** |

## Not 3 Drift

| | *2020* | *2019* |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel | 1 055 201 | 935 032 |
| Löpande underhåll | 1 018 842 | 666 351 |
| El | 397 190 | 428 473 |
| Uppvärmning | 1 585 291 | 1 756 002 |
| Vatten | 579 309 | 561 830 |
| Sophämtning | 296 764 | 313 799 |
| Fastighetsförsäkring | 224 817 | 211 113 |
| Städning | 500 345 | 492 538 |
| Förvaltningskostnader | 780 782 | 729 774 |
| Extern revision | 17 625 | 16 988 |
| Personalkostnader | 319 325 | 369 303 |
| Kabel-TV | 74 570 | 142 628 |
| Bredband | 229 041 | 232 509 |
| Vinterskötsel | 30 726 | 119 343 |
| Trädgårdsskötsel extra debiteringar | 100 369 | 59 938 |
| Övrig drift | 383 894 | 423 318 |
| | **7 594 091** | **7 458 939** |

## Not 4 Planerat underhåll

| | *2020* | *2019* |
|---|---|---|
| Utfört underhåll lokaler | 35 623 | - |
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen | 406 376 | 137 788 |
| Utfört underhåll installationer | 185 891 | - |
| Utfört underhåll garage och parkering | 140 850 | - |
| | **768 740** | **137 788** |

## Not 5 Avskrivningar

| | *2020* | *2019* |
|---|---|---|
| Byggnader | 991 425 | 991 425 |
| Inventarier | 15 011 | 15 011 |
| Markanläggningar | 288 972 | 288 972 |
| | **1 295 408** | **1 295 408** |

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | *2020* | *2019* |
|---|---|---|
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 2 099 | 2 212 |
| Övriga ränteintäkter | 322 | 294 |
| | **2 421** | **2 506** |

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | *2020* | *2019* |
|---|---|---|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 256 385 | 205 245 |
| Övriga räntekostnader | 1 690 | 3 609 |
| | **258 075** | **208 854** |

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| *Ackumulerade anskaffningsvärden :* | | |
| -Vid årets början | 64 996 150 | 64 053 506 |
| -Årets anskaffning Radiatorventiler | - | 1 334 528 |
| -Årets anskaffning Dränering | - | 5 387 577 |
| -Omklassificiering till Markanläggningar | - | -5 779 461 |
| ***Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader*** | 64 996 150 | 64 996 150 |
| *Ackumulerade avskrivningar enligt plan:* | | |
| -Vid årets början | -36 341 799 | -36 217 294 |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -991 425 | -991 425 |
| -Omklassifiering ackumulerade avskrivningar för Markanläggningar | | 866 919 |
| | -37 333 224 | -36 341 800 |
| **Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader** | **27 662 926** | **28 654 350** |
| *Taxeringsvärde* | | |
| Byggnader - bostäder | 115 000 000 | 115 000 000 |
| Byggnader - lokaler | 1 962 000 | 1 962 000 |
| | 116 962 000 | 116 962 000 |
| Mark - bostäder | 48 000 000 | 48 000 000 |
| Mark - lokaler | 3 213 000 | 3 213 000 |
| | 51 213 000 | 51 213 000 |
| **Summa taxeringsvärde** | **168 175 000** | **168 175 000** |

## Not 9 Markanläggningar

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| *Ackumulerade anskaffningsvärden:* | | |
| -Vid årets början | 5 779 461 | - |
| -Omklassifiering Markanläggningar | - | 5 779 461 |
| | 5 779 461 | 5 779 461 |
| *Ackumulerade avskrivningar enligt plan:* | | |
| -Vid årets början | -1 155 892 | |
| -Omklassifiering ackumulerade avkrivningar Markanläggning | | -866 919 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -288 973 | -288 973 |
| | -1 444 865 | -1 155 892 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **4 334 596** | **4 623 569** |

## Not 10 Inventarier

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| -Vid årets början | 75 054 | - |
| -Nyanskaffningar | - | 75 054 |
| | 75 054 | 75 054 |
| -Vid årets början | -15 011 | |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -15 011 | -15 011 |
| | -30 022 | -15 011 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **45 032** | **60 043** |

## Not 11 Övriga fordringar

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| Skattekonto | 55 678 | 33 979 |
| Övriga kortfristiga fordringar | - | 6 131 |
| | **55 678** | **40 110** |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| Kabel-tv och bredband | 18 888 | 18 641 |
| Fastighetsförsäkring | 238 042 | 224 817 |
| Fastighetsskötsel | - | 200 038 |
| Övrigt | 41 386 | 85 309 |
| | **298 316** | **528 805** |

## Not 13 Kassa och bank

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| Handelsbanken | 51 357 | 7 898 |
| | **51 357** | **7 898** |

## Not 14 Skulder till kreditinstitut

| *Låneinstitut* | *Lånenummer* | *Ränta* | *Konv.datum* | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek | 145504 | 1,04 | 2021-12-01 | 7 815 100 | 8 115 100 |
| Stadshypotek | 151290 | 1,20 | 2022-12-30 | 9 453 384 | 9 753 384 |
| Stadshypotek | 992267 | 1,60 | 2021-12-30 | 2 580 000 | 2 640 000 |
| Stadshypotek | 250442 | 1,1 | 2021-02-22 | 1 200 000 | - |
| | | | | | - |
| | | | | 21 048 484 | 20 508 484 |
| Nästa års beräknade amortering | | | | -11 595 100 | -660 000 |
| varav omsättning av lån 11 595 tkr och amortering enl plan 660 tkr | | | | | |
| **Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** | | | | **9 453 384** | **19 848 484** |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | | | | 11 748 484 | 17 208 484 |

### *Fastighetsinteckningar*

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| Uttag pantbrev i fastighet | 31 164 300 | 31 164 300 |
| Varav obelånade | -5 865 000 | -5 865 000 |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | 25 299 300 | 25 299 300 |

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) | 11 595 100 | 660 000 |
| varav omsättning av lån 11 595 tkr och amortering enl plan 660 tkr | **11 595 100** | **660 000** |

## Not 16 Övriga kortfristiga skulder

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| Källskatt | 32 434 | - |
| Arbetsgivaravgift | 15 465 | - |
| Inre fond | 55 682 | 55 682 |
| | **103 581** | **55 682** |

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 949 638 | 860 517 |
| Upplupna räntekostnader | 20 374 | 14 745 |
| Upplupen el | 34 810 | 9 294 |
| Upplupen vatten | 49 201 | 43 911 |
| Upplupen värme | 206 996 | - |
| Upplupen sophämtning | 16 830 | 15 991 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 937 | 44 744 |
| | **1 296 786** | **989 202** |

90.

Upplands-Väsby 2021-03-10

Lars Hemström

Stefan Lindblom

Birgitta Öberg

Johan Anderson

Anette Granberg

Anmar Mohammed

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-21.

Bo Callerhorn
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Herrgården, org.nr. 714800-2590

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Herrgården för år 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på fel, 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 fel, 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 Herrgården för år 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Upplands Väsby den 21/4 2021

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Bo Callerhorn

Av föreningen vald revisor