

Årsredovisning för

HSB Brf Bollstanäs

716417-7581

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Bollstanäs, 716417-7581, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt, fastigheterna Grimsta 137:1, 137:2, 137:3, och 137:4 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och gemensamhetslokaler, uppfördes 1987. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 53 482 m². Taxeringsvärdet uppgår till 358 122 tkr, varav byggnadsvärde 260 000 tkr och markvärde 98 122 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	319	27745
Fördelning per fastighet		
Grimsta 137:1 Torpvägen 10-24	77	-
Grimsta 137:2 Slånbärsvägen 21-47	85	-
Grimsta 137:3 Bjursvägen 32-54	86	-
Grimsta 137:4 Bjursvägen 10-30	71	-
		-
Gemensamhetslokaler inkl förråd	6	550
Miljöhus	4	-
Garageplatser bil	308	-
Garageplatser mc/moped	29	-
Parkeringsplatser	64	-
	730	28 295

Föreningen har inga kommersiella lokaler. Alla lokaler används av föreningen (fyra gårdshus, ett kvartershus, fyra miljöhus och en fastighetsexpedition).

Fastighetsadresser

Torpvägen 10-24
Slånbärsvägen 21-47
Bjursvägen 10-54

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

HSB Norra StorStockholm	Administrativ och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel
Parking Partner	Parkeringsbevakning
AMK Städservice	Städning av gemensamma lokaler och ytor
CraftTech	Skötsel av grönytor och markanläggningar
HSB Värmland	Energistyrning och energioptimering
SOB AB	Service i samband med utökat skalskydd
ComHem	Grundutbud av TV
Kone	Service hissar
Övrigt	Serviceavtal med ett antal olika företag.

Föreningen är momsregistrerad hos Skatteverket eftersom föreningen hyr ut p-platser till andra än medlemmar.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Stefan Wirén	Ordförande
Yvonne Swahn	Ekonomi
Saga Korst	Sekreterare
Peter Gustavsson	Teknik & Fastigheter
Cordelia Lindkvist	Ledamot
Håkan Lindal	HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Ulf Handberg	Suppleant
Claes Boström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Yvonne Swahn och Cordelia Lindkvist samt för suppleanterna Ulf Handberg och Claes Boström

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stefan Wirén, Yvonne Swahn, Saga Korst och Peter Gustavsson, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 446 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm utgjorde 1.

Boendeinformation

Under året har information rörande aktuella händelser och planerade åtgärder inom föreningen gått ut till medlemmarna via brev samt via anslag i entréer och garage.

Allt material som distribuerats finns också samlat och tillgängligt för alla medlemmar på HSB Portalen under Mina sidor.

<<https://www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/bollstanas/>>

Föreningen har också en sluten Facebook grupp Brf Bollstanäs, där föreningen snabbt kan nå ut med information.

Föreningen har under året fortsatt följt upp den tidigare fastställda policyn för hantering av personuppgifter.

Föreningen har under året på grund av COVID-19, strikt följt Folkhälsoinstitutets och Regeringens regler och rekommendationer. Detta har inneburit att alla samkvämslokaler har hållits stängda för bokning samt att styrelsen har hållit Gläntan stängd för boendemottagning. De flesta kontakterna mellan medlemmarna och dess styrelse har under året skett via e-post.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Ann Hassel Tano

Revisorsuppleant

Ebbe Olsén

Till extern revisor har HSB Riksförbund utsett Bo Revision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Staffan Johansson och Lennart Welander med Lennart Welander 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

Yvonne Swahn

Ordinarie

Cordelia Lindkvist

Ordinarie

Claes Boström

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	25 394	25 242	24 905	24 800	24 254
Årets resultat, tkr	5 393	4 257	4 990	926	950
Fond för yttre underhåll, tkr	11 298	11 302	9 097	12 738	4 000
Belåning, kr/kvm totalyta	5 786	5 182	5 393	5 514	5 641
Räntekänslighet*	7,0	6	6,5	6,6	6,9
Soliditet, %	30	30	29	27	26
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	844	844	836	836	819
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	406	372	402	391	359

*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

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	27 180 052	11 302 271	23 219 331	4 256 893
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-4 163	4 261 056	-4 256 893
Årets resultat				5 393 287
	27 180 052	11 298 108	27 480 387	5 393 287

Ett lån hos SBAB med omsättningsdatum 2020-01-15 räntesäkrades under hösten 2019 hos Swedbank. Det nya lånet hos Swedbank omfattar 29 264 568 kr, har en löptid på fem år, en årlig ränta av 0,99% och en amorteringstakt av 2,0% per år.

Föreningens lån har under verksamhetsåret amorterats med 3 265 102. Ett nytt lån på 20 miljoner har tagits.

Generellt ökande kostnader för löpande underhåll.

Utbyte av alla 24st hissar påbörjades under 2020. 7st hissar återstår 2021.

Klottersanering har tyvärr krävts under året

För övrigt följer föreningen den underhållsplan som utformats i samarbete med HSB Norra Storstockholm.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. Då ny lag möjliggjorde poströstning på grund av COVID-19 genomfördes stämman genom en kombination av poströstning och fysiskt deltagande. Alla medlemmar visade ansvar vilket innebar att inga deltog fysiskt på stämman.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 16 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 319 st bostadslägenheter har 21 st under 2020 överlåtits genom försäljning och 3 st genom arv/bodelning och 1 st genom gåva .

Föregående år 2019, uppgick antalet överlåtelse till 19 st. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ombyggnad, underhåll och annat

Tidigare genomförda större underhållsarbeten och investeringar:

År	Åtgärd
2015	Grundförstärkning - Torpvägen
2015	Elektroniskt inpasseringssystem
2016	Grundförstärkning - Slånbärsvägen
2016	Målning av miljöhus samt gårdshus
2017	Grundförstärkning - Stora Bjursvägen
2017	Förstärkt skalskydd Steg-1
2017	Målning av miljöhus, fastighetsexpedition samt gårds och kvartershus
2018	Förstärkning av betongbjälklag - Fas-1 / Etapp-1 & 2
2018	Grundförstärkning - Lilla Bjursvägen
2018	Målning av låghus - Slånbärsvägen
2019	Förstärkning av betongbjälklag - Fas-2 / Etapp-1 & 2
2019	Målning av låghus - Stora Bjursvägen
2019	Målning av låghus - Lilla Bjursvägen

Bjälklagsförstärkning av terrasserna på Stora Bjursvägen samt på låghusen på Lilla Bjursvägen har under året färdigställts. Projektet fortlöper enligt plan och alla gårdar förväntas vara färdigställda under 2021.

Bjälklagsförstärkning av terrasserna på Torpvägen har under året färdigställts. Projektet fortlöper enligt plan och alla gårdar förväntas vara färdigställda under 2021.

Nya styrsystem för ventilation och värme slutfördes under 2020.

Renovering av samtliga dilatationsfogar (expansionsfogar mellan höghuskropparna) påbörjades under hösten 2019 och färdigställdes under våren 2020.

Obligatorisk VentilationsKontroll har slutförts i alla föreningens fastigheterna under 2020.

Installation av totalt 24 st nya hissar påbörjades under året. Projektet förväntas att vara genomfört under våren 2021.

En total genomgång av föreningens samtliga grönytor och skogsområden genomfördes under 2020. Resultatet av denna har därefter legat till grund för de omfattande åtgärder som påbörjades under året och som innehåller föryngring av träd och buskbestånd samt nyplanteringar. Aborister har också engagerats för fällning av sjuka träd samt för borttagning av träd som växt för nära våra fastigheter. Aktiviteterna fortsätter under 2021.

Under slutet av året genomfördes en komplett brandgenomgång av föreningens samtliga fastigheter vilket resulterade i en rapport som nu ligger till grund för det framtida systematiska brandskyddsarbetet. Baserat på denna rapport har det under våren 2021 genomförts en rad åtgärder i syfte att göra alla fastigheter säkrare om brand uppstår. Exempel på åtgärder är uppsättning av brandsläckare, brandvarnare och brandfilter. Kontroll och uppmärkning av utrymningsvägar, installation av nödbelysning samt tätning mellan olika brandceller.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Avgifter och hyror 2021

Enligt styrelsebeslut lämnades avgifterna för 2021 oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften för 2021 blir därmed 836 kr/m².

Enligt styrelsebeslut höjs hyran för parkering av personbil i garage med 40 kr från 2021-01-01.

Budgeterat resultat 2021 kr 1.183.164

90.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2021	Utbyte av hissar Torpvägen 22-24
2021	Utbyte av hissar Lilla Bjursvägen 14-18
2021	Utbyte av hissar Lilla Bjursvägen 22-24
2021	Förstärkning av betongbjälklag Bjursvägen 14-18
2021	Förstärkning av betongbjälklag Bjursvägen 22-24
2021	Uppförande av nya lekplatser med start på Stora Bjurs
2022	Injustering av värme i samtliga lägenheter samt avstängning av handukstorkar

I tillägg till ovan planeras följande åtgärder vilka dock ännu ej är beslutade eller inplanerade tidsmässigt;

- Entré & Trapphusrenovering
- Installation av FTX-system i låghusen
- Individuell mätning och debitering av el - IMD
- Installation av solceller på taken på höghusen
- Målning av höghusen
- Renovering / Uppdatering av tvättstugor

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	27 480 387
Årets resultat	5 393 287
	32 873 674

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	32 873 674
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	807 850
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 282 000
Balanserat resultat efter disposition	32 399 524

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	11 298 108
Årets förändring enligt ovanstående disposition	474 150
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	11 772 258

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

Avsättning till underhållsfond

Många förknippar ordet fond med en stor summa pengar varifrån ekonomiska medel kan hämtas för diverse ändamål. **Underhållsfonden är inte ett konto med sparade pengar.**

Det som kallas avsättning till underhållsfond är en **bokföringsteknisk transaktion**. Genom att reservera medel till den yttre fonden förs kapitalet från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid uttag ur fonden gäller det omvända, kapitalet förs från bundet till fritt eget i balansräkningen. Storleken på avsättning till fonden baseras på underhållsplanens årliga snittkostnad för underhåll.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	25 393 888	25 242 132
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-11 332 122	-12 224 808
Planerat underhåll	4	-807 850	-1 286 163
Fastighetsskatt		-557 119	-539 006
Avskrivningar	5	-5 292 811	-4 985 617
		<u>-17 989 902</u>	<u>-19 035 594</u>
Rörelseresultat		7 403 986	6 206 538
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	44 301	28 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 055 000	-1 978 130
		<u>-2 010 699</u>	<u>-1 949 645</u>
Årets resultat		5 393 287	4 256 893

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	183 784 369	185 772 029
Mark		10 245 000	10 245 000
Inventarier	9	28 913	37 376
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	27 974 716	11 020 732
		<u>222 032 998</u>	<u>207 075 137</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>222 032 998</u>	<u>207 075 137</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		47 773	8 385
Avräkningskonto HSB		4 447 439	2 138 966
Övriga fordringar	11	305	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	298 728	290 219
		<u>4 794 245</u>	<u>2 437 570</u>
Kassa och bank	13	14 169 478	8 109 362
Summa omsättningstillgångar		<u>18 963 723</u>	<u>10 546 932</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>240 996 721</u>	<u>217 622 069</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 180 052	27 180 052
Fond för yttre underhåll		11 298 108	11 302 271
		<u>38 478 160</u>	<u>38 482 323</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		27 480 387	23 219 331
Årets resultat		5 393 287	4 256 893
		<u>32 873 674</u>	<u>27 476 224</u>
Summa eget kapital		<u>71 351 834</u>	<u>65 958 547</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	133 457 403	143 441 804
		<u>133 457 403</u>	<u>143 441 804</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		30 244 993	3 171 944
Leverantörsskulder		2 634 787	2 159 017
Skatteskulder		89 737	57 690
Övriga kortfristiga skulder	15	162 431	183 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 055 536	2 649 199
		<u>36 187 484</u>	<u>8 221 718</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>240 996 721</u>	<u>217 622 069</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 393 287	4 256 893
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 292 811	4 985 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 686 098	9 242 510
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-48 201	253 895
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	892 717	129 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 530 614	9 625 588
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-20 250 673	-6 550 059
Investeringar i inventarier	-	-42 312
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 250 673	-6 592 371
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	20 000 000	-
Amortering av långfristiga skulder	-2 911 352	-3 018 194
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 088 648	-3 018 194
Årets kassaflöde	8 368 589	15 023
Likvida medel vid årets början	10 248 328	10 233 305
Likvida medel vid årets slut	18 616 917	10 248 328
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	4 447 439	2 138 966
Kassa och bank	14 169 478	8 109 362
	18 616 917	10 248 328

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
Stomme	Komponentavskrivning	0,83	2107
Stammar	Komponentavskrivning	2,00	2037
EL	Komponentavskrivning	2,50	2027
Fasad	Komponentavskrivning	2,00	2037
Fönster	Komponentavskrivning	2,00	2037
Yttertak	Komponentavskrivning	2,50	2027
Ventilation	Komponentavskrivning	4,00	2021
Hiss	Avskriven	-	2019
Inre Underhåll	Komponentavskrivning	0,83	2107
Styr & Övervak	Komponentavskrivning	6,67	2032
Rest	Komponentavskrivning	2,00	2037
Ombyggnad Garage	Komponentavskrivning	3,33	2048
Ombyggnad Bokningssystem	Komponentavskrivning	6,66	2033
Inventarier Maskiner	Linjär	10,00	2028
Målning fasad	Linjär	10,00	2029

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader, redovisas som kortfristigt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter 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 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 143 735 tkr.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	252 451	249 279
Mötesarvode	7 800	-
Arvode föreningsvald revisor	2 835	19 813
Övriga arvoden och ersättningar	50 067	32 200
Utbildning och konferenser	-	12 500
Sociala kostnader	70 596	74 319
	383 749	388 111

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	23 415 592	23 415 592
Hysesintäkter lokaler	1 375	9 000
Hysesintäkter garage och p-platser	1 811 331	1 679 170
Intäkter el	7 376	3 714
Övriga intäkter	158 214	134 656
	25 393 888	25 242 132

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 010 502	1 035 029
Löpande underhåll	1 135 421	1 114 478
El	867 762	979 639
Uppvärmning	2 887 974	3 055 191
Vatten	996 745	834 827
Sophämtning	1 063 513	940 801
Fastighetsförsäkring	260 605	257 678
Städning	770 997	760 720
Förvaltningskostnader	913 713	848 156
Extern revision	22 475	25 000
Personalkostnader	383 749	388 111
Kabel-TV	117 266	117 216
Vinterskötsel	120 641	475 656
OVK	3 200	606 250
Trädgårdsskötsel	239 814	55 462
Bevakningskostnader	100 787	66 757
Hissbesiktning/Serviceavtal	65 928	142 152
Serviceavtal	313 636	293 609
Övrig drift	57 394	228 076
	11 332 122	12 224 808

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder	12 493	15 300
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	79 170
Utfört underhåll installationer	-	580 313
Utfört underhåll huskropp utvändigt	531 250	158 980
Utfört underhåll mark	220 509	-
Utfört underhåll garage och parkering	43 598	452 400
	807 850	1 286 163

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	5 284 349	4 954 680
Inventarier	8 462	30 937
	5 292 811	4 985 617

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	41 383	25 695
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 940	2 014
Övriga ränteintäkter	978	776
	44 301	28 485

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	2 053 885	1 976 123
Övriga räntekostnader	1 115	2 007
	2 055 000	1 978 130

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	245 468 942	245 468 942
-Årets anskaffningar	3 296 689	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	248 765 631	245 468 942
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-59 696 913	-54 742 233
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-5 284 349	-4 954 680
	-64 981 262	-59 696 913
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	183 784 369	185 772 029
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	251 000 000	251 000 000
Byggnader - lokaler	9 000 000	9 000 000
	260 000 000	260 000 000
Mark - bostäder	97 000 000	97 000 000
Mark - lokaler	1 122 000	1 122 000
	98 122 000	98 122 000
Summa taxeringsvärde	358 122 000	358 122 000

Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	841 976	799 664
-Nyanskaffningar	-	42 312
	<u>841 976</u>	<u>841 976</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-804 600	-773 663
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-8 463	-30 937
Redovisat värde vid årets slut	28 913	37 376

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	11 020 732	4 470 673
Årets anskaffning Projekt Balkongplattor förstärkning	2 062 647	5 082 544
Årets anskaffning Projekt Energioptimering	2 156 501	616 394
Årets anskaffning Projekt Husfasad Målning	-	851 121
Hissprojekt	16 031 525	-
Omklassificeringar	-3 296 689	-
Redovisat värde vid årets slut	27 974 716	11 020 732

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	5	-
Övriga kortfristiga fordringar	300	-
	<u>305</u>	<u>-</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	29 324	29 314
Fastighetsförsäkring	269 404	260 905
	<u>298 728</u>	<u>290 219</u>

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	16 000	16 000
Swedbank	604 530	585 797
SBAB	13 548 948	7 507 565
	<u>14 169 478</u>	<u>8 109 362</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låneummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	21042676	0,99	Rörligt Lån	-	29 264 568
Swedbank	2952620603	0,89	2022-05-25	19 800 000	-
Swedbank	2854736564	1,49	2022-02-25	25 069 900	25 603 516
Swedbank	854011863	1,17	2021-02-25	26 998 705	27 573 769
Swedbank	2754548549	1,74	2023-02-24	33 201 208	33 903 880
Swedbank	2951356530	1,25	2024-03-25	29 806 765	30 268 015
Swedbank	2952015606	0,99	2024-10-25	28 825 818	-
				<u>163 702 396</u>	<u>146 613 748</u>

Nästa års beräknade amortering

-3 246 288

Nästa års låneomläggning

-26 998 705

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

133 457 403 **143 441 804**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till

144 645 636 129 950 478

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	224 105 000	224 105 000
Varav obelånade	-65 645 000	-65 645 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>158 460 000</u>	<u>158 460 000</u>

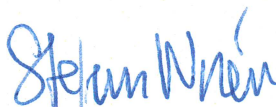
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	53 218	66 351
Arbetsgivaravgift	33 555	42 588
Mervärdesskatt	729	-
Inre fond	74 929	74 929
	<u>162 431</u>	<u>183 868</u>

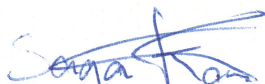
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

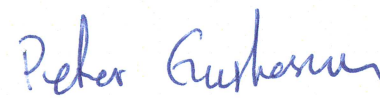
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden		19 656
Förutbetalda hyror och avgifter	2 043 314	2 011 368
Upplupna räntekostnader	309 620	119 009
Upplupna elkostnader	48 622	37 700
Upplupna vattenkostnader	77 068	-
Upplupna värmekostnader	370 962	407 969
Upplupen sophämtning	49 739	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156 211	53 497
	<u>3 055 536</u>	<u>2 649 199</u>

Upplands-Väsby 2021-⁰³-¹⁷

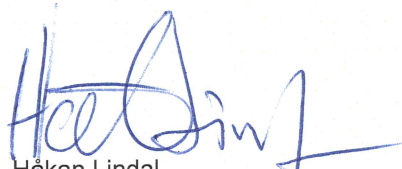

Stefan Wirén


Yvonne Swahn


Saga Korst

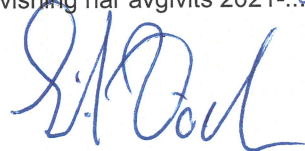

Peter Gustavsson


Cordelia Lindkvist


Håkan Lindal

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-⁰³-¹³


Ann Hassel Tano
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bollstanäs, org.nr. 716417-7581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bollstanäs 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. Risker 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.

SD.

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 Bollstanäs 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 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

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

Upplands Väsby den 13 / 4 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ann Hassel Tano

Av föreningen vald revisor