

HSB Brf 128 Astrakanen



Kallelse till stämma och Årsredovisning för 2020

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta
Org nr 716422-3427

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	13
Upplýsningar till balansräkningen	16

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

16
H. J.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta (716422-3427) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1988. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Bålsta 1:621 som byggdes år 1990 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 september 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2020. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning

Lars Lindewall	Ordförande	i tur att avgå
Patrik Granlund	Vice ordförande	i tur att avgå
Åsa Hellström	Sekreterare	i tur att avgå
Mikael Wedin	Ledamot	
Linus Norlund	Ledamot	
Mari Johansson	Ledamot	i tur att avgå
Gunnar Hallemark	HSB Ledamot	

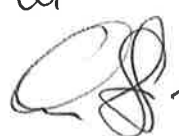
Firmatecknare är Patrik Granlund, Åsa Hellström, Linus Norlund och Lars Lindewall, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Bålsta.

Revisorer har under året varit Sven-Eric Svensson, vald av föreningen och Cornelia Gustafsson från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Sven-Eric Svensson valdes Monika Svanström.

Valberedning Yvonne Holmlund, sammankallande, och Ingmari Ekström.

Intern förvaltare/vicevärd Anders Severin.

LG


Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
BM Controll AB	Inre fastighetsskötsel
Raines	Yttre fastighetsskötsel
HSB Uppsala	Förvaltare/vicevärd
Såldax	Städ
Kone AB	Hissar
Lyssna o Njut AB	Bredband, tv och IP telefoni
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 572 253 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 3 353 463. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 604 160 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 12 525 881 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 316 230 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 604 160 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder utförts och aktiverats för avskrivning nu när arbetet är avslutat (se not 10):

- Installation av säkerhetsdörrar samt nytt låssystem (196 625 kr)

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes i april 2020. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Under året har följande underhåll/reparationer utförts:

Målning av loftgångar, balkonger och husfasader runt parkeringsdäck, utförts av Nahléns Måleri AB. 380.000:-

Utbyte av stolpar till uteplatser och reparationer av stolpar som utsmyckar balkongerna samt loftgångspinnar och plank, utfört av Stadsbyggnation AB. 70.000:-

Färdigställt målning av staket runt lekplats, utfört av styrelsen och medlem i föreningen. 3.000:-

Impregnering av 10 st parkbänkar, 2 påstrykningar, utfört av medlem i föreningen. 1.000:-

Åtgärder efter brandtillsyn har utförts av BM Controll AB i trapphus, tvättstugor och samtliga förrådsgångar. 30.000:-

Byte av 20 st förråds- och källardörrar, utfört av Brinck Consulting AB. 300.000:-

Total ventilationsrengöring av till- och frånluftskanaler, utfört av Kanalmiljö Mälardalen AB. 150.000:-

U6



Färdigställt utbyte av taggsystem och taggar för tillträde till garage, utfört av styrelsen+BM Controll AB+Swesafe AB. 15.000:-.

Borttagande av två tallar på baksidan vid Viktoriastigen 19, utfört av Raines. 5.000:-

Tryckning av papperssidor till den nya boendepärmen, utfört av styrelsen och Hustryckaren AB. 5.000:-

Utdelning av brandfiltar till samtliga hushåll i föreningen, utfört av styrelsen, inköp Julia. 5.000:-

Kommande underhåll 2021:

Färdigställande av målningsarbeten med balkonger och husfasader, utförs av Nahléns Måleri AB, 300 000 kr.

Fiberindragning till samtliga hushåll, utförs av Lyssna & Njut AB, 500 000 kr.

OVK-besiktning i samtliga lägenheter, okänt företag, 80 000 kr.

Tvätt av ett antal tak samt påläggning av medel mot tillväxt av mossor, utförs av Peter Spolare AB, 30 000 kr.

Påbörja undersökning av laddstationer i garaget, installation 2021/2022, okänt företag, 500 000 kr.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Från 2020-01-01 höjdes årsavgifterna med 1 %.

Ingen avgiftsändring under 2021.

Studie- och fritidsledare under året har Linus Norlund varit.

P.g.a. rådande coronapandemi har ingen fritids- eller studieverksamhet förekommit.

CG
[Signature]

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 816 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 103 (104).

Under året har 3 (14) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheten Bålsta 1:621 har ett taxeringsvärde uppgående till 74 140 000 kr, varav byggnadsvärdet är 55 771 000 kr. Fastigheten byggdes 1990.

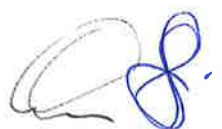
Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	3 st
med sammanlagd yta av 6 313 kvm	1,5 rok	16 st
	2 rok	24 st
	2 rok v	1 st
	3 rok	20 st
	4 rok	<u>19 st</u>
Summa bostadslägenheter		83 st

Lokaler med hyresrätt 696 kvm	1 st
P-platser i parkeringshus med el	55 st
P-platser på parkeringsdäck med el	46 st
P-platser på parkeringsdäck utan el	10 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

CG



Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	816	810	805	805
Låneskuld kr/kvm	5 115	4 861	5 280	5 364
Likvida medel	6 866	6 250	5 237	6 171
Kassalikviditet i %	41,5%	43,6%	47,3%	424,8%
Soliditet i %	41,1%	40,2%	39,2	38,5%
Överskott för underhåll kr/kvm	347	258	291	306
Nettoomsättning	5 520	5 427	5 342	5 332
Resultat efter finansiella poster	572	329	394	1 012
Årets resultat	572	329	394	1 012
Eget kapital	23 091	22 519	22 190	21 796
varav underhållsfond	12 526	12 222	11 775	11 416
Utfört underhåll	604	0	254	327

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Ch



Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	7 212 015	-	12 222 291	2 755 459	329 341	22 519 106
Avsättning till fond för yttre underhåll			303 590			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				25 751	-329 341	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					572 253	572 253
Belopp vid årets utgång	7 212 015	0	12 525 881	2 781 210	572 253	23 091 359

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

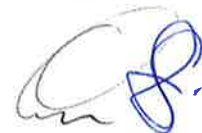
Balanserat resultat	2 781 210
Årets resultat	572 253
Att disponera	3 353 463
 Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	316 230
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-604 160
Balanserat resultat	3 641 393
Summa	3 353 463

Ekonomisk ställning och resultat

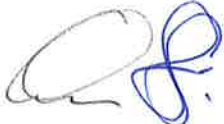
Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

66


Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 520 038	5 427 371
Övriga rörelseintäkter	3	29 193	0
Summa rörelseintäkter		5 549 231	5 427 371
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 744 122	-2 905 403
Periodiskt underhåll	5	-604 160	0
Övriga externa kostnader	6	-77 786	-327 248
Personalkostnader och arvoden	7	-132 022	-140 720
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 015 492	-1 183 490
Summa rörelsekostnader		-4 573 582	-4 556 861
Rörelseresultat		975 649	870 510
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 537	12 372
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 933	-553 541
Summa finansiella poster		-403 396	-541 169
Resultat efter finansiella poster		572 253	329 341
Resultat före skatt		572 253	329 341
Årets resultat		572 253	329 341

CG


Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	49 182 440	50 001 307
Summa materiella anläggningstillgångar		49 182 440	50 001 307
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		49 182 940	50 001 807
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		900	1 600
Övriga fordringar	12	2 065 971	3 963 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	145 715	140 721
Summa kortfristiga fordringar		2 212 586	4 105 395
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	4 808 997	2 295 205
Summa kortfristiga placeringar		4 808 997	2 295 205
Summa omsättningstillgångar		7 021 583	6 400 600
SUMMA TILLGÅNGAR		56 204 523	56 402 407

Ch


Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 212 015	7 212 015
Fond för yttre underhåll		12 525 881	12 222 291
Summa bundet eget kapital		19 737 896	19 434 306
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 781 210	2 755 459
Årets resultat		572 253	329 341
Summa fritt eget kapital		3 353 463	3 084 800
Summa eget kapital		23 091 359	22 519 106
 <i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		22 229 250	19 187 960
Summa långfristiga skulder		22 229 250	19 187 960
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	10 062 458	13 620 618
Leverantörsskulder		174 995	363 837
Skatteskulder		14 330	11 115
Övriga skulder	16	54 901	56 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	577 230	643 383
Summa kortfristiga skulder		10 883 914	14 695 341
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 204 523	56 402 407

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	1,40
Dörrar/lås	3,30
Inventarier	20,00

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.



Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 9 552 Tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

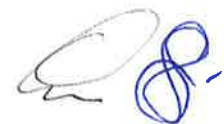
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 22 156 167 kr.

CG


Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	5 148 720	5 111 433
Hysesintäkter lokaler	74 355	73 317
Hysesintäkter garage	191 400	158 950
Hysesintäkter p-platser	65 548	35 150
Överlåtelseavgift	7 098	13 956
Pantförskrivningsavgift	6 574	5 075
Övriga intäkter	26 343	29 490
Summa nettoomsättning	5 520 038	5 427 371

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Försäkringsersättning	29 193	0
Summa övriga rörelseintäkter	29 193	0

Ch
Q 8-

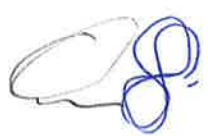
Not 4 Driftskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	353 976	348 810
Serviceavtal	28 262	27 208
Entreprenadstäd	48 600	48 600
Besiktningkostnader	4 375	3 375
Snörenhållning	2 500	0
Förbrukningsmaterial	5 300	7 002
Reparationer	250 754	424 594
Elavgifter	206 030	214 824
Uppvärmning	588 373	624 428
Vatten och avlopp	420 630	369 462
Sophämtning	144 616	142 493
Fastighetsförsäkringar	70 813	64 375
Kabel-TV, bredband m.m	179 280	179 280
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	138 007	133 691
Administrativ förvaltning enligt avtal	107 124	103 900
Vicevärdstjänster enl avtal	155 092	150 428
Övriga externa tjänster, drift	8 128	32 459
Studie- och fritidsverksamhet	3 700	2 661
Medlems- och föreningsavgifter	25 200	25 200
Övriga driftskostnader	3 363	2 614
Summa driftkostnader	2 744 122	2 905 403

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	444 630	0
Planerat underhåll ventilation	159 530	0
Summa underhållskostnader	604 160	0

Ch



Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	30 301	1 875
Kontorsmaterial och liknande	6 307	5 981
Telefon och porto	4 998	5 026
Utrangering	0	296 300
Konsultarvoden	22 301	2 637
Revisionsarvode extern revisor	13 879	15 428
Summa övriga externa kostnader	77 786	327 248

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	102 047	111 184
Arvoden föreningsrevisor	2 000	2 000
Arvode valberedning	1 000	1 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	25 553	25 778
Övriga personalkostnader	1 422	759
Summa personalkostnader och arvoden	132 022	140 720

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Avskrivning byggnader	1 015 492	1 183 490
Summa av- och nedskrivningar	1 015 492	1 183 490

CG


Not 9 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 789	3 546
Ränteintäkter från placeringar	13 748	8 826
Räntekostnader	-420 933	-553 541
Summa finansiella poster	-403 396	-541 169

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	71 918 398	70 097 703
Årets utrangering	0	-554 100
Årets anskaffning	196 625	1 043 545
Omklassificering	0	1 331 250
Ingående avskrivning på byggnader	-24 343 091	-23 417 401
Årets utrangering	0	257 800
Årets avskrivningar, byggnader	-1 015 492	-1 183 490
Bokförda värden byggnader	46 756 440	47 575 307
Mark	2 426 000	2 426 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	49 182 440	50 001 307
Taxeringsvärde byggnad	55 771 000	55 771 000
Taxeringsvärde mark	18 369 000	18 369 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Ch


Not 12 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 057 279	3 954 381
Skattekonto	8 693	8 694
Summa övriga fordringar	2 065 971	3 963 074

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Försäkringspremier	76 478	70 813
Kabel-TV avgifter m.m.	44 820	44 820
Förvaltningsavtal	13 813	13 542
Upplupna ränteintäkter	9 654	10 723
Övrigt upplupet och förutbetalt	950	823
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 715	140 721

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	4 808 997	2 295 205
Summa övriga kortfristiga placeringar	4 808 997	2 295 205

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2021-03-11	133 379
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2021-02-28	933 137
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2021-11-11	1 000 000
HSB Uppsala, bunden placering	0,40 %	2021-01-11	504 032
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2021-03-14	738 449
HSB Uppsala, bunden placering	0,42 %	2021-05-11	500 000
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2021-11-11	<u>1 000 000</u>
			4 808 997

Ch
Q8

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	32 291 708	32 808 578
Summa långfristiga skulder	32 291 708	32 808 578
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	64 648 000	64 648 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	64 648 000	64 648 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,53	2021-03-30	9 552 182
SBAB	1,12	2024-12-06	9 692 966
SBAB	0,93	2025-05-09	<u>13 046 560</u>
Summa			32 291 708
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-510 276
Avgår lån för omförhandling 2021			<u>- 9 552 182</u>
Totalt			22 229 250

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 20 188 146

Not 16 Övriga skulder

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fond för inre underhåll	22 848	23 908
Källskatt för arvoden och personallöner	19 530	20 903
Arbetsgivaravgift	<u>12 523</u>	<u>11 577</u>
Summa övriga skulder	54 901	56 388

U
[Signature]

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	11 904	0
Arbetsgivaravgifter	3 740	0
Reparationskostnader	19 285	23 417
Kostnader för förvaltningsavtal	4 050	50 585
Arvode revision	13 260	12 381
Elavgifter	23 784	21 997
Uppvärmningskostnader	85 917	87 992
Förutbetalda hyror och avgifter	415 290	437 171
Upplupna räntekostnader	0	9 499
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	341
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	577 230	643 383

CG

AS

Bålsta 2021-02-19



Lars Lindewall



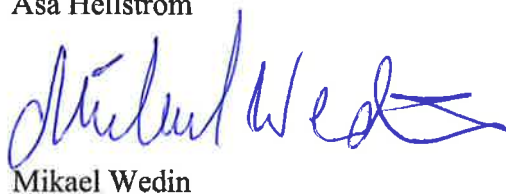
Patrik Granlund



Åsa Hellström



Mari Johansson



Mikael Wedin



Linus Norlund



Gunnar Hallemark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-01.



Sven-Eric Svensson
Av föreningen vald revisor



Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta, org.nr. 716422-3427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 128 Astrakanen i Bålsta för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

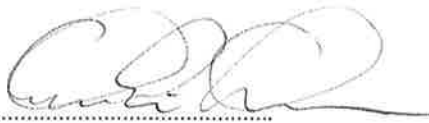
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Uppsala den 1 / 3 2021



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Eric Svensson
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inteslagarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Upplands Boservice AB

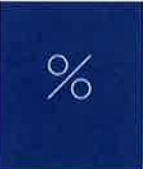
Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

Bostadsrättskollen för HSB Brf 128

Astrakanen 2020

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 347 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 Skuldsättning 5115 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 Energikostnad 192 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 Årsavgift 816 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se