

Årsredovisning för

HSB Brf Herrgården i Upplands-Väsby

714800-2590

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Herrgården i Upplands-Väsby, 714800-2590, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 m². 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 m² en och en på 64 m² 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 2019 har utförts av Fenix AB. Städningen har utförts av AMK Städservice AB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Lars Hemström

Anette Granberg

Jimme Samuelsson

Johan Anderson

Henrik Forsman

Carl Franzén

Suzan Basberber

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot avgick 201906

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Tuula Wilander

Stefan Lindblom

Suppleant

Suppleant

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

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen, 2 i förening av Lars Hemström, Anette Granberg, Jimme Samuelsson och Henrik Forsman

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 Velimir Loverinovic 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

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	10 694	10 659	10 431	10 262	10 051
Årets resultat, tkr	1 259	294	773	1 052	1 275
Fond för yttre underhåll, tkr	5 539	5 155	5 604	4 422	3 932
Belåning, kr/kvm totalyta	1 318	1 329	1 205	1 270	899
Räntekänslighet*	2,0	2	1,7	1,8	1,3
Soliditet, %	38	37	39	35	41
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	719	719	705	691	678
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	173	227	238	187	191

*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 och 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	5 155 491	5 200 935	293 862
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		383 878	-90 016	-293 862
Årets resultat				1 259 069
	2 103 600	5 539 369	5 110 919	1 259 069

Styrelsens kommentarer

De enskilt största kostnadsposterna är uppvärmning (1 756 tkr) och fastighetsskötsel (800 tkr). Under året har amorteringar gjorts med sammanlagt 660 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 källarlokalerna, 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 mervärdesskatt (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 8 maj 2019. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar, varav 4 fullmakter.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 13 protokollförda sammanträden med bokslut och budgetmöte. Styrelsen har haft 3 driftmöten med Fenix Fastighetservice, samt diverse möten gällande värme, dränering och renovering av trädgård

Arlig besiktning

Underhållsbesiktning genomfördes 2019-06-03. Besiktningen avser uppföljning och revidering av den långsiktiga underhållsplanen för fastigheten

Överlåtelser

Av föreningens 207 bostadslägenheter har 27 st överlåtit 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:

År	Åtgärd
2019	Successivt byte av maskinpark i tvättstugorna
2019	Motorn i de elektriska garageportarna har fortsatt bytts ut och arbetet är klart.
2019	OVK har genomförts och åtgärder fortgår
2019	Energiavtalet med HSB-Värmland fortgår
2019	Renovering av bastu
2019	Ny utrustning till gymmet
2019	Ny utrustning till tvätthallen
2019	Dräneringsprojektet är avklarat (Nya dagvattenrör, asfalt och körytor, dränering) Husarv. 2-20
2019	4 st nya parkeringsplatser med laddstationer installerades
2019	Projekt Nya termostater till samtliga radiatorer i lägenheterna är avklarad
2019	Besiktning av lekplats

Informationsbladet Herrgårdsnytt har kommit ut med 3 nummer som delats ut till samtliga boende.

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

År	Åtgärd
2020	Fortsatt arbete med energioptimering tillsammans med HSB Värmland
2020	Bygga badrum Herrgårdsvägen 21
2020	Byte av 2 tvättmaskiner
2020	Slamsugning av dagvattenbrunnar
2020	Strykning av diverse dörrar stålplåt (Soprum)
2020	Sockelputs

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	5 110 919
Årets resultat	1 259 069
	<hr/> 6 369 988
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	6 369 988
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	137 788
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-330 000
	<hr/> 6 177 776
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	5 539 369
Årets förändring enligt ovanstående disposition	192 212
	<hr/> 5 731 581

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 694 342	10 659 358
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 458 939	-6 908 786
Planerat underhåll	4	-137 788	-1 299 722
Fastighetsskatt		-336 790	-324 509
Avskrivningar	5	-1 295 408	-1 592 179
		<u>-9 228 925</u>	<u>-10 125 196</u>
Rörelseresultat		1 465 417	534 162
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 506	1 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-208 854	-241 886
		<u>-206 348</u>	<u>-240 300</u>
Årets resultat		1 259 069	293 862

SP.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	28 654 350	27 836 211
Mark		1 706 628	1 706 628
Markanläggningar	9	4 623 569	-
Inventarier	10	60 043	-
		<u>35 044 590</u>	<u>29 542 839</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 044 590</u>	<u>29 542 839</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 451	6 456
Avräkningskonto HSB		1 048 100	4 403 752
Övriga fordringar	11	40 110	44 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	528 805	446 764
		<u>1 622 466</u>	<u>4 901 349</u>
Kassa och bank	13	7 898	62 062
Summa omsättningstillgångar		<u>1 630 364</u>	<u>4 963 411</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 674 954</u>	<u>34 506 250</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 103 600	2 103 600
Fond för yttre underhåll		5 539 369	5 155 491
		<u>7 642 969</u>	<u>7 259 091</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		5 110 919	5 200 935
Årets resultat		1 259 069	293 862
		<u>6 369 988</u>	<u>5 494 797</u>
Summa eget kapital		<u>14 012 957</u>	<u>12 753 888</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	19 848 484	17 838 204
		<u>19 848 484</u>	<u>17 838 204</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	660 000	755 280
Leverantörsskulder		1 100 454	1 632 225
Skatteskulder		8 175	-
Övriga kortfristiga skulder	16	55 682	56 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	989 202	1 470 391
		<u>2 813 513</u>	<u>3 914 158</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 674 954</u>	<u>34 506 250</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 259 069	293 862
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 295 408	1 592 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 554 477	1 886 041
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-76 770	82 187
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 005 364	53 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 472 343	2 021 347
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-6 797 159	-1 513 123
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 797 159	-1 513 123
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 575 000	2 604 700
Amortering av långfristiga skulder	-660 000	-755 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 915 000	1 849 420
Årets kassaflöde	-3 409 816	2 357 644
Likvida medel vid årets början	4 465 814	2 108 171
Likvida medel vid årets slut	1 055 998	4 465 815
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	1 048 100	4 403 752
Kassa och bank	7 898	62 062
	1 055 998	4 465 814

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Den planerade avskrivningsplanen har justerats för verksamhetsår 2019.

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. Minimivärdet regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig 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 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	166 079	136 499
Mötesarvode	87 719	61 364
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	40 200	41 200
Utbildning och konferenser	12 500	15 000
Sociala kostnader	57 805	59 574
	369 303	318 637

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	10 054 724	10 054 724
Hysesintäkter lokaler	159 387	159 388
Hysesintäkter garage och p-platser	441 820	437 883
Övriga intäkter	38 411	9 434
	10 694 342	10 661 429
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-	-2 071
	10 694 342	10 659 358

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	935 032	1 025 851
Löpande underhåll	666 351	519 715
El	428 473	469 119
Uppvärmning	1 756 002	1 915 030
Vatten	561 830	530 943
Sophämtning	313 799	239 903
Fastighetsförsäkring	211 113	204 979
Städning	492 538	439 251
Förvaltningskostnader	729 774	600 336
Extern revision	16 988	15 938
Personalkostnader	369 303	318 637
Kabel-TV	142 628	139 581
Bredband	232 509	-
Vinterskötsel	119 343	61 898
Trädgårdsskötsel extra debiteringar	59 938	15 884
HSB Värmland serviceavtal	244 000	228 872
Övrig drift	179 318	182 849
	7 458 939	6 908 786

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	137 788	256 742
Utfört underhåll installationer	-	420 000
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	368 679
Utfört underhåll mark	-	117 950
Utfört underhåll garage och parkering	-	136 351
	137 788	1 299 722

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	991 425	1 592 179
Inventarier	15 011	-
Markanläggningar	288 972	-
	1 295 408	1 592 179

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 212	1 274
Övriga ränteintäkter	294	312
	2 506	1 586

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	205 245	240 219
Övriga räntekostnader	3 609	1 667
	208 854	241 886

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	64 053 506	60 554 789
-Årets anskaffning Radiatorventiler	1 334 528	3 498 717
-Årets anskaffning Dränering	5 387 577	-
-Omklassificering till Markanläggningar	-5 779 461	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	64 996 150	64 053 506
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-36 217 294	-34 625 116
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-991 425	-1 592 179
-Omklassificering ackumulerade avskrivningar för Markanläggningar	866 919	-
	-36 341 800	-36 217 295
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	28 654 350	27 836 211
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	115 000 000	94 000 000
Byggnader - lokaler	1 962 000	2 318 000
	116 962 000	96 318 000
Mark - bostäder	48 000 000	38 000 000
Mark - lokaler	3 213 000	2 457 000

	51 213 000	40 457 000
Summa taxeringsvärde	168 175 000	136 775 000

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Omklassifering Markanläggningar	5 779 461	-
	<u>5 779 461</u>	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Omklassifering ackumulerade avskrivningar Markanläggning	-866 919	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-288 973	-
	<u>-1 155 892</u>	-
Redovisat värde vid årets slut	4 623 569	-

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	75 054	-
	<u>75 054</u>	-
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-15 011	-
	<u>-15 011</u>	-
Redovisat värde vid årets slut	60 043	-

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	33 979	40 452
Skattefordringar	-	3 925
Övriga kortfristiga fordringar	6 131	-
	<u>40 110</u>	<u>44 377</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	18 641	35 650
Fastighetsförsäkring	224 817	211 113
Fastighetsskötsel	200 038	-
Övrigt	85 309	200 001
	<u>528 805</u>	<u>446 764</u>

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	7 898	62 062
	7 898	62 062

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	145504	1,04	2021-12-01	8 115 100	8 415 100
Stadshypotek	151290	1,20	2022-12-30	9 753 384	5 730 000
Stadshypotek	992267	1,60	2021-12-30	2 640 000	2 700 000
Nordea	3978 85 73959	-	-	-	1 393 009
Stadshypotek	432144	-	-	-	355 375
				20 508 484	18 593 484
Nästa års beräknade amortering				-660 000	-755 280
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				19 848 484	17 838 204
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				17 208 484	14 817 084

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	660 000	755 280
	660 000	755 280

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre fond	55 682	55 817
Övriga kortfristiga skulder	-	445
	55 682	56 262

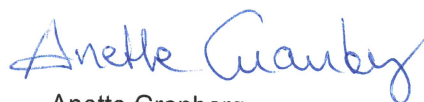
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	860 517	790 267
Upplupna räntekostnader	14 745	24 960
Upplupen el	9 294	40 527
Upplupen vatten	43 911	-
Upplupen värme	-	256 382
Upplupen sophämtning	15 991	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 744	358 255
	989 202	1 470 391

Upplands-Väsby 2020-^{10.3}.....-.....



Lars Hemström



Anette Granberg



Stefan Lindblom



Johan Anderson



Henrik Forsman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-⁰³..-¹⁰..



Bo Callerhorn
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf HERRGÅRDEN I UPPLANDS-VÄSBY, org.nr. 714800-2590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf HERRGÅRDEN I UPPLANDS-VÄSBY för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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, avsiktlig 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 I UPPLANDS-VÄSBY för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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 10/12 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor
Bo Callerhorn