

Årsredovisning för

# **HSB Brf Arenberga i Märsta**

714800-0057

Räkenskapsåret

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

UP  
sh  
ll

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Arenberga i Märsta, 714800-0057, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sätuna 3:186 och Sätuna 3:187 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1962. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 29 282 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 152 022 tkr, varav byggnadsvärdet är 109 156 tkr och markvärdet 42 866 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade Folksam.

På fastigheterna finns 6 bostadshus med tillsammans 25 trapphus med adresserna, Sätunavägen 8 A-C, 10 A-C, 12 A-D, 14 A-E, 16 A-F, 18 A-D.

- I föreningen finns bastu.
- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

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             | 228          | 13 421         |
| Lokaler (ink förråd) | 27           |                |
| Varmgarage           | 39           |                |
| Kallgarage           | 42           |                |
| Motorvärmplatser     | 20           |                |
| Husvagnsplatser      | 3            |                |
|                      |              | <hr/>          |
|                      |              | 13 421         |

Därutöver ett antal avgiftsbelagda parkeringsplatser där även medlemmar med köpt tillstånd får stå.

*Ukr*

## 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

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Eliott Bogren      | Ordinarie |
| Lars Asplund       | Ordinarie |
| Anna Forslind      | Ordinarie |
| Sven-Erik Lindgren | Ersättare |

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|  | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016  |
|--|--------|--------|--------|--------|-------|
| Nettoomsättning, tkr   | 11 938 | 12 599 | 11 696 | 10 672 | 9 899 |
| Årets resultat, tkr  | 2 628  | 350    | 1 885  | 3 093  | 2 744 |
| Fond för yttre underhåll, tkr                                  | 5 301  | 6 795  | 5 909  | 3 558  | 1 033 |
| Belåning, kr/kvm totalyta                                      | 1 351  | 1 395  | 1 443  |        |       |
| Räntekänslighet*   | 1,7    | 2      | 2,0    |        |       |
| Soliditet, %   | 38     | 33     | 32     | 28     | 19    |
| Årsavgifter bostäder, kr/kvm                                   | 781    | 766    | 737    | 708    | 681   |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta** | 322    | 293    | 336    |        |       |

\*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             | 932 980        | 6 794 741                | 2 839 605           | 349 704          |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut |                | -1 493 538               | 1 843 242           | -349 704         |
| Årets resultat               |                |                          |                     | 2 627 785        |
|                              | <b>932 980</b> | <b>5 301 203</b>         | <b>4 682 847</b>    | <b>2 627 785</b> |

Ub

## Förvaltning

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetskötsel enligt avtal med Brf Arenberga. Under perioden 1 januari t.o.m. 31 mars har Ann-Sofi Westlinder tjänstgjort som förvaltare, 1 april - 30 juni Alexandro Tudor samt från 1 juli av Kewin Wohlfeil . Fastighetskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Föreningen har skrivit ett nytt städavtal med Städbolaget Ett.

## Övrigt

Parkeringsautomater finns gemensamt för Sätunaområdet, Brf Husaren, Brf Dragonen och Brf Arenberga. Parkeringsautomaterna används av besökande till föreningarna. Medlemmarna i de tre nämnda föreningarna har möjlighet att köpa parkeringstillstånd, vilket administreras av HSB.

## Organisation

### Styrelse

#### *Ordinarie Styrelseledamöter*

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Eliott Bogren      | Ordförande      |
| Lars Asplund       | Vice ordförande |
| Anna Forslind      | Sekreterare     |
| Sven-Erik Lindgren | Ledamot         |
| Bo Wiberg          | HSB-ledamot     |

#### *Styrelsesuppleanter*

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Felix Österberg | Suppleant |
| Eero Palenius   | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Eliott Bogren, Lars Asplund och Sven-Erik Lindgren samt bland suppleanterna Felix Österberg och Eero Palenius.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eliott Bogren, Lars Asplund, Anna Forslind och Sven-Erik Lindgren, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 285 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Revisorer

Revisorer har varit Bengt Berglund och suppleant Monika Daamgard, vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Karin Hubner och Mary-Ann Grewe med Karin Hubner som sammankallande.

*Dist*  
*eh*  
*Ar*  
*Ke*

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 juni 2020. På stämman deltog 16 medlemmar. En extrastämma hölls den 19 augusti, där deltog 12 medlemmar.

#### *Arvoden och ersättning till förtroendevalda*

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utgå till styrelsen med två prisbasbelopp (2020 års prisbasbelopp uppgår till 47 300) = 94 600 kr att fördelas inom styrelsen. Revisorerna med 4 000 kr samt 4 000 kr till valberedningen att fördelas inom sig. Sammanträdesersättning utbetalas med 1000 kr per bevisat styrelsemöte. Detta skall tillämpas med tillägg att suppleanter likställs med ordinarie ledamöter. Faktisk förlorad arbetstjänst har ersatts. Ersättning för övriga möten såsom byggmöten etc. ersätts med 200 kr/h.

### Styrelsemöten

Styrelsen har hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

### Årlig besiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum i den 18 april 2020. Medverkande vid besiktningen var styrelsen. Inga väsentliga brister framkom.

### Överlåtelse

Av föreningens 228 lägenheter har under året 25 st. överlåtits.

### Ombyggnad och underhåll

#### *Årets underhåll 2020*

- Renoverat och tilläggsisolerat de resterande 8 gavlarna.
- Bytt samtliga elmätare.
- Bytt ut grovtvättmaskinen i nr 16.
- Bytt ut tre st torkskåp i nr 14, 16 och 18.
- Målat linjemarkeringar på parkeringsplatserna.
- Anticimex har bytt ut de gamla betongstationerna mot nya råttfällor.
- Bytt ut två gungor samt påbörjat åtgärda påpekanden på lekplatserna.
- Genomfört en Energikartläggning och påbörjat arbetet med att åtgärda de punkter som rekommenderats, bl.a. uppdatering av undercentralerna samt testat olika förslag till trapphusbelysningen.
- Införskaffat nya julgransbelysningar.

## Framtida utveckling

### Avgifter och hyror

Månadsavgifterna höjdes den 1 januari 2020 med 2 % till i genomsnitt 781 kr/kvm och år. På grund av allmänna kostnadsökningar räknar vi med att under kommande år höja månadsavgiften med minst 2% årligen. År 2021 kommer årsavgifter att höjas med 2%.

### Planerade underhåll 2021

- Under året kommer vi att fortsätta arbetet med energibesparing i våra undercentraler samt trapphus/källargångsbelysning..
- Ev införa individuell mätning (IMD) av varmvattnet.
- Åtgärda de brister som framkommit vid inspektion av lekplatserna samt brandskyddet.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats enligt den kommer vi att under 2022-2023 att behöva göra en större investering genom att byta ut fönster samt ev ventilation. Detta innebär att vi måste göra en upplåning av c:a 17.000.000 kr. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

## Förslag till resultatdisposition

|  | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande medel                                   |                    |
| Tidigare års balanserade resultat  | 4 682 847          |
| Årets resultat   | 2 627 785          |
|  | <hr/> 7 310 632    |
| Styrelsen föreslår följande disposition:   |                    |
| Att disponera  | 7 310 632          |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll | 584 000            |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan                   | -466 500           |
| Balanserat resultat efter disposition  | <hr/> 7 428 132    |
| <b>Fond för yttre underhåll</b>  |                    |
| Fond för yttre underhåll vid årets slut  | 5 301 203          |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition                                  | -117 500           |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut                         | <hr/> 5 183 703    |

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>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 11 937 555                        | 12 599 326                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                            | 3          | -7 017 940                        | -8 003 538                        |
| Planerat underhåll                         | 4          | -584 000                          | -2 656 538                        |
| Fastighetsskatt                            |            | -376 033                          | -364 176                          |
| Avskrivningar                              | 5          | -1 047 862                        | -926 276                          |
|  |            | <u>-9 025 835</u>                 | <u>-11 950 528</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>2 911 720</b>                  | <b>648 798</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 6          | 11 308                            | 11 942                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7          | -295 243                          | -311 036                          |
|  |            | <u>-283 935</u>                   | <u>-299 094</u>                   |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>2 627 785</b>                  | <b>349 704</b>                    |

DA  
sh  
Ua K

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och ombyggnader                    | 8          | 23 939 948        | 19 974 999        |
| Mark   |            | 1 250 000         | 1 250 000         |
| Markanläggningar                             | 9          | 3 288 183         | 3 493 694         |
|  |            | <u>28 478 131</u> | <u>24 718 693</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |            |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 10         | 500               | 500               |
|  |            | <u>500</u>        | <u>500</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <u>28 478 631</u> | <u>24 719 193</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |            | 429 934           | 107 181           |
| Avräkningskonto HSB                          |            | 2 207 717         | 2 209 018         |
| Övriga fordringar                            | 11         | 34 523            | -                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12         | 341 156           | 292 707           |
|  |            | <u>3 013 330</u>  | <u>2 608 906</u>  |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 13         | 4 335 162         | 6 233 855         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <u>7 348 492</u>  | <u>8 842 761</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <u>35 827 123</u> | <u>33 561 954</u> |

UB



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 932 980           | 932 980           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 5 301 203         | 6 794 741         |
|  |            | <u>6 234 183</u>  | <u>7 727 721</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad resultat                          |            | 4 682 847         | 2 839 605         |
| Årets resultat                               |            | 2 627 785         | 349 704           |
|  |            | <u>7 310 632</u>  | <u>3 189 309</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>13 544 815</u> | <u>10 917 030</u> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14         | 11 495 000        | 18 085 000        |
|  |            | <u>11 495 000</u> | <u>18 085 000</u> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 15         | 6 640 000         | 640 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 747 873           | 838 766           |
| Skatteskulder                                |            | 103 546           | 61 995            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 16         | 1 955 244         | 1 742 014         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17         | 1 340 645         | 1 277 149         |
|  |            | <u>10 787 308</u> | <u>4 559 924</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>35 827 123</u> | <u>33 561 954</u> |

## 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.

| <b>Anläggningstillgångar</b> | <b>Avskr. plan</b>   | <b>ÅR</b> | <b>Slutår</b> |
|------------------------------|----------------------|-----------|---------------|
| Byggnader                    | Komponentavskrivning | 15-120    | 2082          |
| Ombyggnader                  | Komponentavskrivning | 30        | 2045          |
| Markanläggning               | Komponentavskrivning | 20        | 2044          |

### 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. Minimivisättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 6 000 tkr till omförhandling under 2021. Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

### 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 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

|   | 2020           | 2019           |
|---|----------------|----------------|
| Föreningen har inte haft några anställda under året |                |                |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut                  | 77 100         | 60 000         |
| Mötesarvode   | 119 875        | 68 572         |
| Ersättning för förlorad arbetsförtjänst             |                | 1 664          |
| Arvode föreningsvald revisor                        | 4 000          | 3 000          |
| Övriga arvoden och ersättningar                     | 33 302         | 21 004         |
| Utbildning och konferenser                          |                | 20 688         |
| Sociala kostnader                                   | 57 522         | 36 572         |
|   | <b>291 799</b> | <b>211 500</b> |

cb

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2020              | 2019              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 10 482 083        | 10 280 700        |
| Hysesintäkter lokaler              | 28 376            | 30 254            |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 406 664           | 393 700           |
| Försäkringsersättning              | -                 | 477 515           |
| Intäkter el                        | 479 106           | 607 569           |
| Övriga intäkter                    | 756 066           | 1 024 328         |
|                                    | <b>12 152 295</b> | <b>12 814 066</b> |

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Avgår                                  |                   |                   |
| Avsättning för fond för inre underhåll | -214 740          | -214 740          |
|  | <b>11 937 555</b> | <b>12 599 326</b> |

## Not 3 Drift

|                       | 2020             | 2019             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel     | 1 236 275        | 1 172 192        |
| Löpande underhåll     | 380 924          | 1 150 550        |
| El                    | 753 460          | 844 942          |
| Uppvärmning           | 1 404 197        | 1 742 645        |
| Vatten                | 484 624          | 343 152          |
| Sophämtning           | 483 095          | 726 325          |
| Fastighetsförsäkring  | 186 715          | 190 223          |
| Städning              | 90 823           | 45 161           |
| Förvaltningskostnader | 801 014          | 643 660          |
| Extern revision       | 19 450           | 19 000           |
| Personalkostnader     | 291 969          | 212 407          |
| Utrangering           | 56 121           |                  |
| Kabel-TV              | 81 975           | 82 010           |
| Bredband              | 346 125          | 346 763          |
| Vinterskötsel         | 21 059           | 117 646          |
| Övrig drift           | 380 114          | 366 862          |
|                       | <b>7 017 940</b> | <b>8 003 538</b> |

## Not 4 Planerat underhåll

|                                       | 2020           | 2019             |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen | 150 125        | 93 689           |
| Utfört underhåll installationer       | 387 750        | 122 751          |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt   | 13 500         | 2 389 571        |
| Utfört underhåll mark                 | -              | 50 527           |
| Utfört underhåll garage och parkering | 32 625         | -                |
|                                       | <b>584 000</b> | <b>2 656 538</b> |

## Not 5 Avskrivningar

|                  | 2020             | 2019           |
|------------------|------------------|----------------|
| Byggnader        | 842 350          | 720 764        |
| Markanläggningar | 205 512          | 205 512        |
|                  | <b>1 047 862</b> | <b>926 276</b> |

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                   | 2020          | 2019          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter bankkonto           | 9 434         | 9 352         |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 1 552         | 1 407         |
| Övriga ränteintäkter              | 322           | 1 183         |
|                                   | <u>11 308</u> | <u>11 942</u> |

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|   | 2020           | 2019           |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 294 567        | 305 610        |
| Övriga räntekostnader                   | 676            | 5 426          |
|   | <u>295 243</u> | <u>311 036</u> |

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

|   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>              |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | 40 506 624         | 40 506 624         |
| -Årets anskaffningar                                  | 4 863 420          | -                  |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <u>45 370 044</u>  | <u>40 506 624</u>  |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | -20 531 625        | -19 810 861        |
| -Årets utrangering                                    | -56 121            |                    |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | -842 350           | -720 764           |
|   | <u>-21 430 096</u> | <u>-20 531 625</u> |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>  | <u>23 939 948</u>  | <u>19 974 999</u>  |
| <i>Taxeringsvärde</i>                                 |                    |                    |
| Byggnader - bostäder                                  | 107 000 000        | 107 000 000        |
| Byggnader - lokaler                                   | 2 156 000          | 2 156 000          |
|   | <u>109 156 000</u> | <u>109 156 000</u> |
| Mark - bostäder                                       | 40 000 000         | 40 000 000         |
| Mark - lokaler  | 2 866 000          | 2 866 000          |
|   | <u>42 866 000</u>  | <u>42 866 000</u>  |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                           | <u>152 022 000</u> | <u>152 022 000</u> |

### Not 9 Markanläggningar

|  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>                  |                  |                  |
| -Vid årets början  | 4 110 230        | 4 110 230        |
|  | <u>4 110 230</u> | <u>4 110 230</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>           |                  |                  |
| -Vid årets början  | -616 536         | -411 024         |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -205 511         | -205 511         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <u>3 288 183</u> | <u>3 493 695</u> |

### Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

|                                     |            |            |
|-------------------------------------|------------|------------|
|                                     | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Aktier och fonder, medlemskap i HSB | 500        | 500        |
|                                     | <u>500</u> | <u>500</u> |

### Not 11 Övriga fordringar

|             |               |            |
|-------------|---------------|------------|
|             | 2020-12-31    | 2019-12-31 |
| Skattekonto | 34 523        | -          |
|             | <u>34 523</u> | <u>-</u>   |

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
|                       | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
| Kabel-tv och bredband | 105 999        | 105 992        |
| Fastighetsförsäkring  | 214 722        | 186 715        |
| Övrigt                | 20 435         | -              |
|                       | <u>341 156</u> | <u>292 707</u> |

### Not 13 Kassa och bank

|            |                  |                  |
|------------|------------------|------------------|
|            | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
| Resursbank | 1 577 535        | 1 568 101        |
| Swedbank   | 2 757 627        | 4 665 754        |
|            | <u>4 335 162</u> | <u>6 233 855</u> |

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut                                    | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---|------------|-------|------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank  | 2852623640 | 1,1   | 2024-04-25 | 2 015 000         | 2 165 000         |
| Swedbank  | 2857580324 | 1,92  | 2023-04-25 | 4 920 000         | 5 160 000         |
| Swedbank  | 2857580332 | 1,47  | 2021-04-23 | 6 000 000         | 6 000 000         |
| Swedbank  | 2858344936 | 1,61  | 2022-09-23 | 5 200 000         | 5 400 000         |
|   |            |       |            | <u>18 135 000</u> | <u>18 725 000</u> |
| Lån som kommer att omförhandlas under år 2021   |            |       |            | -6 000 000        |                   |
| Nästa års beräknade amortering                  |            |       |            | -640 000          | -640 000          |
|   |            |       |            | <u>11 495 000</u> | <u>18 085 000</u> |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del  |            |       |            | <b>11 495 000</b> | <b>18 085 000</b> |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till |            |       |            | 14 985 000        | 15 525 000        |

### Fastighetsinteckningar

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
| Uttag pantbrev i fastighet                     | 20 685 000        | 20 685 000        |
| Varav obelånade                                | -                 | -                 |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | <u>20 685 000</u> | <u>20 685 000</u> |

### Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

|   |                  |                |
|---|------------------|----------------|
|   | 2020-12-31       | 2019-12-31     |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års omförhandling av lån samt beräknade amortering) | 6 640 000        | 640 000        |
|   | <u>6 640 000</u> | <u>640 000</u> |

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

|                             | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Källskatt                   | 45 900           | -                |
| Arbetsgivaravgift           | 38 274           | -                |
| Inre fond                   | 1 757 192        | 1 681 927        |
| Övriga kortfristiga skulder | 113 878          | 60 087           |
|                             | <u>1 955 244</u> | <u>1 742 014</u> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 989 022          | 918 982          |
| Upplupna räntekostnader                             | 35 045           | 34 427           |
| Upplupen el   | 89 337           | 83 911           |
| Upplupen värme                                      | 195 055          | 212 529          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 32 186           | 27 300           |
|   | <u>1 340 645</u> | <u>1 277 149</u> |

Ua

Märsta 2021-<sup>03.16</sup>.....



Eliott Bogren



Lars Asplund



Anna Forslind



Sven-Erik Lindgren



Bo Wiberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-<sup>03.16</sup>.....



Bengt Berglund  
Av stämman vald revisor



BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor  
**Cornelia Gustafsson**





## 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 Arenberga i Märsta 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Märsta den 16/3 2021



Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt Berglund  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Arenberga i Märsta, org.nr. 714800-0057

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arenberga i Märsta 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, 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.