

Årsredovisning för

# **HSB Brf Bollstanäs i Upplands-Väsby**

716417-7581

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

---

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Bollstanäs i Upplands-Väsby, 716417-7581, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Verksamheten

### Fastigheter

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	319	27745
<b>Fördelning per fastighet</b>		
Grimsta 137:1 Torpvägen 10-24	77	-
Grimsta 137:2 Slånbärsvägen 21-47	85	-
Grimsta 137:3 Bjursvägen 32-54	86	-
Grimsta 137:4 Bjursvägen 10-30	71	-
Gemensamhetslokaler inkl förråd	6	550
Miljöhus	4	-
Garageplatser bil	310	-
Garageplatser mc/moped	32	-
Parkeringsplatser	64	-
	<hr/> 735	<hr/> 28 295

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

### Fastighetsadresser

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

### Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ/ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel
- Parking Partner avseende parkeringsbevakning
- AMK Städservice avseende städning
- CraftTech avseende markanläggningar
- HSB Värmland avseende energioptimering
- Säkerhet och Ordningsbevakning AB avseende service i samband med utökat skalskydd
- ComHem avseende analogt grundutbud av TV
- Serviceavtal med ett antal olika företag

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie Styrelseledamöter

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

#### Styrelsesuppleanter

Pär Sundberg	Suppleant
Claes Boström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Stefan Wirén, Peter Gustavsson och Saga Korst samt för suppleanterna Pär Sundberg och Claes Boström

### Firmatecknare

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

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 450 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm utgjorde 1.

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

Ann Hassel Tano

#### Revisorsuppleant

Ebbe Olsén

Till extern revisor har HSB Riksförbund utsett Bo Revision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit Staffan Johansson och Lennart Welander med Lennart Welander som sammankallande.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

#### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Saga Korst	Ordinarie
Cordelia Lindkvist	Ordinarie
Pär Sundberg	Suppleant
Claes Boström	Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	25 242	24 905	24 800	24 254	23 770
Årets resultat, tkr	4 257	4 990	926	950	4 738
Fond för yttre underhåll, tkr	11 302	9 097	12 738	4 000	4 310
Belåning, kr/kvm totalyta	5 182	5 393	5 514	5 641	5 756
Räntekänslighet*	6,3	7	6,6	6,9	7,2
Soliditet, %	30	29	27	26	25
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	844	836	836	819	803
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	372	402	391	359	324

\*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

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	27 180 052	9 096 691	20 434 502	4 990 409
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		2 205 580	2 784 829	-4 990 409
Årets resultat				4 256 893
	<b>27 180 052</b>	<b>11 302 271</b>	<b>23 219 331</b>	<b>4 256 893</b>

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

Föreningens lån har under verksamhetsåret amorterats med 3 171 944.

Generellt ökande kostnader för löpande underhåll.

Föreningens kostnader i samband med vattenskador är fortsatt stigande.

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

Föreningens ekonomi är stabil.

SP

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29. På stämman deltog 67 röstberättigade medlemmar varav 4 st med ytterligare fullmakt.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 14 protokollförda sammanträden.

### Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

### Överlåtelse

Av föreningens 319 st bostadslägenheter har 19 st under 2019 överlåtits genom försäljning och 4 st genom arv/bodelning eller gåva . Föregående år 2018, uppgick antalet överlåtelse till 26 st. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Ombyggnad och underhåll

Tidigare genomförda större underhållsarbeten och investeringar:

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

### Ombyggnad, underhåll och annat

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

Fasad och plåtmålning av låghuset har under året slutförts. I samband med detta har också de flesta limträbalkar bytts ut då de befanns infekterade av röta.

I syfte att förlänga den tekniska livslängden har under året taken på alla låghus, gårdshus och kvartershus målats.

Hängränorna på låghuset har under året bytts då de befanns vara underdimensionerade.

Alla garage har utrustats med nya portar.

Alla föreningens fastigheter har under året genomgått en ny energideklaration.

Stampsolning har under året slutförts i alla fastigheter.

Nya styrsystem för ventilation och värme har under året börjat att installeras i höghuset. Projektet kommer att slutföras under våren 2020.

All bredbandskabel är under året utbytt från CAT-5 till CAT-6. Detta har inneburit att den lägsta brandbredden fördubblats från 100 till 200Mbps samt att bandbredder upp till 1Gbps nu är möjliga.

Renovering av samtliga dilatationsfogar (expansionsfogar mellan höghuskropparna) påbörjades under hösten 2019. Projektet kommer att vara färdigställt under våren 2020.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i huskroppar utrustade med FTX.

Miljöhuset vid Lilla Bjursvägen återinvigdes under året.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Enligt styrelsebeslut lämnades avgifterna för 2020 oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften för 2020 blir därmed 844 kr/m<sup>2</sup>.

Enligt styrelsebeslut höjs hyran för parkering av personbil i garage med 40 kr från 2020-01-01.

Budgeterat resultat kr. 4 332 177

### Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2020	Utbyte av hissar Stora Bjursvägen och Torpvägen
2020	Förstärkning av betongbjälklag Torpvägen
2020	Injustering av värme i samtliga lägenheter och avstängning av handukstorkar
2021	Förstärkning av betongbjälklag höghusen på Lilla Bjursvägen
2021	Utbyte av hissar Slånbårsvägen och Lilla Bjursvägen

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

- Entré & Trapphusrenovering
- Installation av FTX-system i låghusen
- Installation av solceller på taken på höghusen
- Målning av höghusen
- Renovering / Uppdatering av tvättstugor

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	23 219 331
Årets resultat	4 256 893
	<hr/> 27 476 224

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	27 476 224
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 286 163
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 282 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 27 480 387

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	11 302 271
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-4 163
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 11 298 108

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

### Avsättning till underhållsfond

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

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	25 242 132	24 905 282
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-12 224 808	-11 399 174
Planerat underhåll	4	-1 286 163	-912 420
Fastighetskatt		-539 006	-481 166
Avskrivningar	5	-4 985 617	-5 239 775
		<u>-19 035 594</u>	<u>-18 032 535</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 206 538</b>	<b>6 872 747</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	28 485	31 541
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 978 130	-1 913 879
		<u>-1 949 645</u>	<u>-1 882 338</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 256 893</b>	<b>4 990 409</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	185 772 029	190 726 709
Mark		10 245 000	10 245 000
Inventarier	9	37 376	26 001
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	11 020 732	4 470 673
		<u>207 075 137</u>	<u>205 468 383</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>207 075 137</u>	<u>205 468 383</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 385	3 187
Avräkningskonto HSB		2 138 966	2 222 308
Övriga fordringar	11	-	262 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	290 219	286 972
		<u>2 437 570</u>	<u>2 774 807</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	8 109 362	8 010 997
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>10 546 932</u>	<u>10 785 804</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>217 622 069</u>	<u>216 254 187</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 180 052	27 180 052
Fond för yttre underhåll		11 302 271	9 096 691
		<u>38 482 323</u>	<u>36 276 743</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		23 219 331	20 434 502
Årets resultat		4 256 893	4 990 409
		<u>27 476 224</u>	<u>25 424 911</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>65 958 547</u>	<u>61 701 654</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>143 441 804</u>	<u>146 330 038</u>
		143 441 804	146 330 038
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	3 171 944	3 301 904
Leverantörsskulder		2 159 017	1 923 469
Skatteskulder		57 690	-
Övriga kortfristiga skulder	16	183 868	183 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>2 649 199</u>	<u>2 813 773</u>
		8 221 718	8 222 495
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>217 622 069</u>	<u>216 254 187</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 256 893	4 990 409
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 985 617	5 239 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 242 510	10 230 184
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	253 895	88 259
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	129 183	88 118
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 625 588</b>	<b>10 406 561</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-6 550 059	-11 892 431
Investeringar i inventarier	-42 312	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 592 371</b>	<b>-11 892 431</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-3 018 194	-2 934 012
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 018 194</b>	<b>-2 934 012</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>15 023</b>	<b>-4 419 882</b>
Likvida medel vid årets början	10 233 305	14 653 188
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 248 328</b>	<b>10 233 306</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 138 966	2 222 308
Kassa och bank	8 109 362	8 010 997
	<b>10 248 328</b>	<b>10 233 305</b>

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

### Pågående ombyggnad

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

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 29 264 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. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 143 735 tkr.

## Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	249 279	248 851
Arvode föreningsvald revisor	19 813	7 188
Övriga arvoden och ersättningar	32 200	85 972
Utbildning och konferenser	12 500	3 750
Sociala kostnader	74 319	93 372
	<b>388 111</b>	<b>439 133</b>

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	23 415 592	23 184 196
Hysesintäkter lokaler	9 000	4 825
Hysesintäkter garage och p-platser	1 679 170	1 520 314
Försäkringsersättning	-	84 982
Intäkter el	3 714	-
Övriga intäkter	134 656	110 965
	<b>25 242 132</b>	<b>24 905 282</b>

## Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 035 029	1 167 555
Löpande underhåll	1 114 478	1 161 084
El	979 639	934 123
Uppvärmning	3 055 191	3 036 998
Vatten	834 827	1 029 130
Sophämtning	940 801	571 790
Fastighetsförsäkring	257 678	368 815
Städning	760 720	746 106
Förvaltningskostnader	848 156	675 371
Extern revision	25 000	27 887
Personalkostnader	388 111	439 133
Kabel-TV	117 216	119 553
Vinterskötsel	475 656	420 221
OVK	606 250	-
Trädgårdsskötsel	55 462	1 875
Bevakningskostnader	66 757	62 607
Hissbesiktning/Serviceavtal	142 152	145 147
Serviceavtal	293 609	276 720
Övrig drift	228 076	215 059
	<b>12 224 808</b>	<b>11 399 174</b>

## Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	15 300	577 837
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	79 170	-
Utfört underhåll installationer	580 313	288 838
Utfört underhåll huskropp utvändigt	158 980	-
Utfört underhåll mark	-	45 745
Utfört underhåll garage och parkering	452 400	-
	<b>1 286 163</b>	<b>912 420</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	4 954 680	5 213 774
Inventarier	30 937	26 001
	<b>4 985 617</b>	<b>5 239 775</b>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	25 695	27 245
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 014	3 052
Övriga ränteintäkter	776	1 244
	<b>28 485</b>	<b>31 541</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 976 123	1 909 156
Övriga räntekostnader	2 007	4 723
	<b>1 978 130</b>	<b>1 913 879</b>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	245 468 942	238 047 185
-Årets anskaffningar	-	7 421 757
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>245 468 942</b>	<b>245 468 942</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-54 742 233	-49 528 459
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-4 954 680	-5 213 774
	-59 696 913	-54 742 233
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>185 772 029</b>	<b>190 726 709</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	251 000 000	208 000 000
Byggnader - lokaler	9 000 000	5 600 000
	260 000 000	213 600 000
Mark - bostäder	97 000 000	76 000 000
Mark - lokaler	1 122 000	-
	98 122 000	76 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>358 122 000</b>	<b>289 600 000</b>

## Not 9 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	799 664	799 664
-Nyanskaffningar	42 312	-
	<u>841 976</u>	<u>799 664</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-773 663	-747 662
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-30 937	-26 001
	<u>-804 600</u>	<u>-773 663</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>37 376</b>	<b>26 001</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	4 470 673	-
Årets anskaffning Projekt Balkongplattor förstärkning	5 082 544	2 025 105
Årets anskaffning Projekt Energoptimering	616 394	-
Årets anskaffning Projekt Husfasad Målning	851 121	2 445 568
	<u>11 020 732</u>	<u>4 470 673</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 020 732</b>	<b>4 470 673</b>

## Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattkonto	-	662
Skattefordringar	-	150
Övriga kortfristiga fordringar	-	261 528
	<u>-</u>	<u>262 340</u>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	29 314	29 294
Fastighetsförsäkring	260 905	257 678
	<u>290 219</u>	<u>286 972</u>

## Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	16 000	12 998
Swedbank	585 797	516 129
SBAB	7 507 565	7 481 870
	<u>8 109 362</u>	<u>8 010 997</u>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	21042676	0,99	Rörligt Lån	29 264 568	30 729 265
SBAB	27766692	-	Avslutad	-	30 010 160
Swedbank	2854736564	1,49	2022-02-25	25 603 516	26 137 132
Swedbank	854011863	1,17	2021-02-25	27 573 769	28 148 833
Swedbank	2754548549	1,74	2023-02-24	33 903 880	34 606 552
Swedbank	2951356530	1,25	2024-03-25	30 268 015	-
Swedbank	2952015606	0,99	2025-01-15	-	-
				<u>146 613 748</u>	<u>149 631 942</u>

Nästa års beräknade amortering -3 171 944 -3 301 904

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 143 441 804 146 330 038**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 129 950 478 133 122 422

### Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	224 105 000	224 105 000
Varav obelånade	<u>-65 645 000</u>	<u>-</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	158 460 000	224 105 000

### Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	<u>3 171 944</u>	<u>3 301 904</u>
	<b>3 171 944</b>	<b>3 301 904</b>

### Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	66 351	51 782
Arbetsgivaravgift	42 588	44 658
Inre fond	74 929	76 469
Övriga kortfristiga skulder	<u>-</u>	<u>10 440</u>
	<b>183 868</b>	<b>183 349</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	19 656	-
Förutbetalda hyror och avgifter	2 011 368	1 911 043
Upplupna räntekostnader	119 009	119 184
Upplupna elkostnader	37 700	141 443
Upplupna värmekostnader	407 969	419 397
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>53 497</u>	<u>222 705</u>
	<b>2 649 199</b>	<b>2 813 772</b>



Upplands-Väsby 2020-03-12



Stefan Wirén



Yvonne Swahn



Saga Korst



Peter Gustavsson

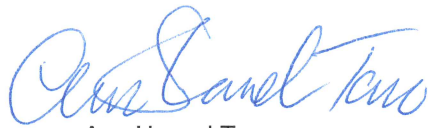


Cordelia Lindkvist



Suzan Basberber

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-23



Ann Hassel Tano  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf BOLLSTANÅS I UPPLANDS-VÅSBY, org.nr. 716417-7581

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf BOLLSTANÅS I UPPLANDS-VÅSBY 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. 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 revisionssed 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

90.

### 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 BOLLSTANÄS 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 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 23/4 2020



**Erik Davidsson**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor  
Ann Hassel Tano