

Årsredovisning för

HSB Brf Herrgården i Upplands Väsby

714800-2590

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Herrgården i Upplands Väsby, 714800-2590, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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	-
	<hr/>	<hr/>
	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 2020 har utförts av Fenix AB. Städningen har utförts av AMK Städsservice AB.

SP.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Lars Hemström

Stefan Lindblom

Birgitta Öberg

Johan Anderson

Anette Granberg

Anmar Mohammed

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Tuula Wilander

Henrik Forsman

Suppleant

Suppleant

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

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Lars Hemström, Stefan Lindblom och Birgitta Öberg.

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 Kajsa Raab 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	10 970	10 694	10 659	10 431	10 262
Årets resultat, tkr	709	1 259	294	773	1 052
Fond för yttre underhåll, tkr	5 732	5 539	5 155	5 604	4 422
Belåning, kr/kvm totalyta	1 352	1 318	1 329	1 205	1 270
Räntekänslighet*	2,1	2	1,8	1,7	1,8
Soliditet, %	39	38	37	39	35
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	733	719	719	705	691
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	178	173	227	238	187

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 103 600	5 539 369	5 110 919	1 259 069
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		192 212	1 066 857	-1 259 069
Årets resultat				708 860
	2 103 600	5 731 581	6 177 776	708 860

Styrelsens kommentarer

De enskilt största kostnadsposterna är uppvärmning och fastighetsskötsel. Under året har amorteringar gjorts med sammanlagt 624 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 10 juni 2020. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar, samt 5 fullmakter.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 13 protokollförda sammanträden med bokslut och budgetmöte. Styrelsen har haft 3 driftmöten med Fenix Fastighetsservice, samt diverse möten gällande värme, dränering och renovering av trädgård.

90.

Årlig besiktning

Underhållsbesiktning har genomförts. 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:

- Informationsbladet Herrgårdsnytt har kommit ut med 3 nummer som delats ut till samtliga boende.
- Succesivt byte av maskinpark i tvättstugorna.
- Motorn i de elektriska garageportarna har fortsatt bytts ut och arbetet är klart.
- OVK har genomförts och åtgärder fortgår.
- Energiavtalet med HSB-Värmland fortgår.
- Lekplatsen har blivit besiktad.
- Renoverat bastun.
- Ny utrustning till gymmet.
- Ny utrustning till tvätthallen.
- Dränering Husarvägen 2-20.
- Nya dagvatten rör till Husarvägen 2-20.
- Ny asfalt och körytor parkeringar Husarvägen 2-20.
- 4 st nya parkeringsplatser med laddstation.
- Nya termostater till radiatorerna i samtliga lägenheter.

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

- Fortsatt projektarbete för energioptimering tillsammans med HSB Värmland.
- Vi fortsätter jobba utifrån underhållsplanen.
- Bygga badrum Herrgårdsvägen 21
- Byte av 2 tvättmaskiner
- Slamsugning dagvattenbrunnar
- Strykning av diverse dörrar stålplåt (soprum)
- Sockelputs

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	6 177 776
Årets resultat	<u>708 860</u>
	6 886 636
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	6 886 636
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	768 740
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-330 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	7 325 376
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	5 731 581
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-438 739</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	5 292 842

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- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 970 307	10 694 342
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 594 091	-7 458 939
Planerat underhåll	4	-768 740	-137 788
Fastighetsskatt		-347 554	-336 790
Avskrivningar	5	-1 295 408	-1 295 408
		<u>-10 005 793</u>	<u>-9 228 925</u>
Rörelseresultat		964 514	1 465 417
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 421	2 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-258 075	-208 854
		<u>-255 654</u>	<u>-206 348</u>
Årets resultat		708 860	1 259 069

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	27 662 926	28 654 350
Mark		1 706 628	1 706 628
Markanläggningar	9	4 334 596	4 623 569
Inventarier	10	45 032	60 043
		<u>33 749 182</u>	<u>35 044 590</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 749 182</u>	<u>35 044 590</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 634	5 451
Avräkningskonto HSB		3 873 713	1 048 100
Övriga fordringar	11	55 678	40 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	298 316	528 805
		<u>4 237 341</u>	<u>1 622 466</u>
Kassa och bank	13	51 357	7 898
Summa omsättningstillgångar		<u>4 288 698</u>	<u>1 630 364</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 037 880</u>	<u>36 674 954</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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		5 731 581	5 539 369
		<u>7 835 181</u>	<u>7 642 969</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		6 177 776	5 110 919
Årets resultat		708 860	1 259 069
		<u>6 886 636</u>	<u>6 369 988</u>
Summa eget kapital		<u>14 721 817</u>	<u>14 012 957</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	9 453 384	19 848 484
		<u>9 453 384</u>	<u>19 848 484</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	11 595 100	660 000
Leverantörsskulder		848 273	1 100 454
Skatteskulder		18 939	8 175
Övriga kortfristiga skulder	16	103 581	55 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 296 786	989 202
		<u>13 862 679</u>	<u>2 813 513</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 037 880</u>	<u>36 674 954</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	708 860	1 259 069
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 295 409	1 295 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 004 269	2 554 477
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	210 738	-76 770
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	114 065	-1 005 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 329 072	1 472 342
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-	-6 797 159
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-6 797 159
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 200 000	2 575 000
Amortering av långfristiga skulder	-660 000	-660 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	540 000	1 915 000
Årets kassaflöde	2 869 072	-3 409 817
Likvida medel vid årets början	1 055 998	4 465 814
Likvida medel vid årets slut	3 925 070	1 055 997
Likvida medel		
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	3 873 713	1 048 100
Kassa och bank	51 357	7 898
	3 925 070	1 055 998

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader, redovisas som kortfristig 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 429kr 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	193 544	166 079
Mötesarvode	54 027	87 719
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	27 407	40 200
Utbildning och konferenser	-	12 500
Sociala kostnader	39 347	57 805
	319 325	369 303

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	10 255 896	10 054 724
Hysesintäkter lokaler	152 168	159 387
Hysesintäkter garage och p-platser	437 872	441 820
Försäkringsersättning	7 192	-
Övriga intäkter	117 179	38 411
	10 970 307	10 694 342
Summa	10 970 307	10 694 342

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 055 201	935 032
Löpande underhåll	1 018 842	666 351
El	397 190	428 473
Uppvärmning	1 585 291	1 756 002
Vatten	579 309	561 830
Sophämtning	296 764	313 799
Fastighetsförsäkring	224 817	211 113
Städning	500 345	492 538
Förvaltningskostnader	780 782	729 774
Extern revision	17 625	16 988
Personalkostnader	319 325	369 303
Kabel-TV	74 570	142 628
Bredband	229 041	232 509
Vinterskötsel	30 726	119 343
Trädgårdsskötsel extra debiteringar	100 369	59 938
Övrig drift	383 894	423 318
	7 594 091	7 458 939

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll lokaler	35 623	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	406 376	137 788
Utfört underhåll installationer	185 891	-
Utfört underhåll garage och parkering	140 850	-
	768 740	137 788

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	991 425	991 425
Inventarier	15 011	15 011
Markanläggningar	288 972	288 972
	<u>1 295 408</u>	<u>1 295 408</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 099	2 212
Övriga ränteintäkter	322	294
	<u>2 421</u>	<u>2 506</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	256 385	205 245
Övriga räntekostnader	1 690	3 609
	<u>258 075</u>	<u>208 854</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	64 996 150	64 053 506
-Årets anskaffning Radiatorventiler	-	1 334 528
-Årets anskaffning Dränering	-	5 387 577
-Omklassificering till Markanläggningar	-	-5 779 461
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>64 996 150</u>	<u>64 996 150</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-36 341 799	-36 217 294
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-991 425	-991 425
-Omklassificering ackumulerade avskrivningar för Markanläggningar		866 919
	<u>-37 333 224</u>	<u>-36 341 800</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>27 662 926</u>	<u>28 654 350</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	115 000 000	115 000 000
Byggnader - lokaler	1 962 000	1 962 000
	<u>116 962 000</u>	<u>116 962 000</u>
Mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
Mark - lokaler	3 213 000	3 213 000
	<u>51 213 000</u>	<u>51 213 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>168 175 000</u>	<u>168 175 000</u>

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 779 461	-
-Omklassifiering Markanläggningar	-	5 779 461
	<u>5 779 461</u>	<u>5 779 461</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 155 892	
-Omklassifiering ackumulerade avskrivningar Markanläggning		-866 919
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-288 973	-288 973
	<u>-1 444 865</u>	<u>-1 155 892</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 334 596	4 623 569

Not 10 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
-Vid årets början	75 054	-
-Nyanskaffningar	-	75 054
	<u>75 054</u>	<u>75 054</u>
-Vid årets början	-15 011	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-15 011	-15 011
	<u>-30 022</u>	<u>-15 011</u>
Redovisat värde vid årets slut	45 032	60 043

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	55 678	33 979
Övriga kortfristiga fordringar	-	6 131
	<u>55 678</u>	<u>40 110</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	18 888	18 641
Fastighetsförsäkring	238 042	224 817
Fastighetskötsel	-	200 038
Övrigt	41 386	85 309
	<u>298 316</u>	<u>528 805</u>

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	51 357	7 898
	<u>51 357</u>	<u>7 898</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	145504	1,04	2021-12-01	7 815 100	8 115 100
Stadshypotek	151290	1,20	2022-12-30	9 453 384	9 753 384
Stadshypotek	992267	1,60	2021-12-30	2 580 000	2 640 000
Stadshypotek	250442	1,1	2021-02-22	1 200 000	-
				21 048 484	20 508 484

Nästa års beräknade amortering -11 595 100 -660 000
varav omsättning av lån 11 595 tkr och amortering enl plan 660 tkr

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 453 384 19 848 484

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 11 748 484 17 208 484

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	11 595 100	660 000
varav omsättning av lån 11 595 tkr och amortering enl plan 660 tkr	11 595 100	660 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	32 434	-
Arbetsgivaravgift	15 465	-
Inre fond	55 682	55 682
	103 581	55 682

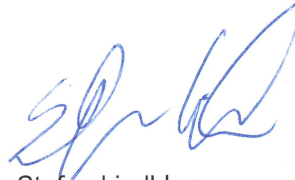
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	949 638	860 517
Upplupna räntekostnader	20 374	14 745
Upplupen el	34 810	9 294
Upplupen vatten	49 201	43 911
Upplupen värme	206 996	-
Upplupen sophämtning	16 830	15 991
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 937	44 744
	1 296 786	989 202

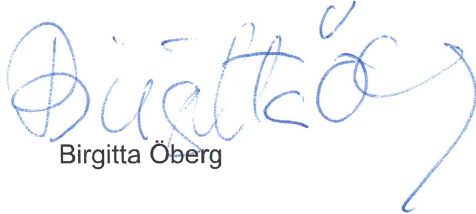
Upplands-Väsby 2021-⁰³⁻¹⁰.....



Lars Hemström



Stefan Lindblom



Birgitta Öberg



Johan Anderson

Anette Granberg



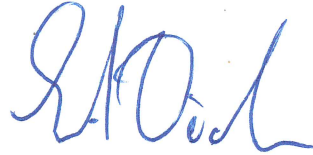
Anmar Mohammed



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-⁰⁴⁻²¹.....



Bo Callerhorn
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Herrgården, org.nr. 714800-2590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Herrgården för år 2020.

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

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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.

90.

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 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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.

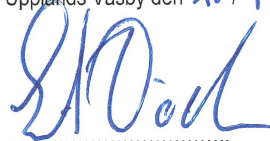
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Upplands Väsby den 21/4 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bo Callerhorn

Av föreningen vald revisor