

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby

Org.nr: 716417-7581

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse 2018

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 m². Taxeringsvärdet uppgår till 289 600 tkr, varav byggnadsvärde 213 600 tkr och markvärde 76 000 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även boendes bostadsrättstillägg motsvarande det den boende har skyldighet att underhålla enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

(Från 2019-01-01 kommer fastigheterna att fullvärdesförsäkras hos Brandkontoret dock exklusive bostadsrättstillägg. Det senare måste därefter tecknas individuellt av varje bostadsrättshavare.)

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	319	27 745
Fördelning per fastighet		
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	-
Summa	735	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
- Craft Tech avseende markanläggningar
- HSB Värmland avseende energioptimering
- Säkerhet och Ordningsbevakning AB avseende service i samband med utökat skalskydd
- Serviceavtal med ett antal olika företag

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Stefan Wirén	Ordförande
Maria Lindeberg	(t o m 2018-09-24)
Yvonne Swahn	Ekonomi
Saga Korst	Sekreterare
Ove Eriksson	Teknik & Fastigheter
Suzan Basberber	Ledamot HSB

Styrelsesuppleanter

Jörgen Nylén
Cordelia Lindkvist

Styrelseledamöter vars mandatperiod utgår vid stämman 2019

Yvonne Swahn
Maria Lindeberg

Styrelsesuppleanter vars mandatperiod utgår vid stämman 2019

Jörgen Nylén
Cordelia Lindkvist

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Stefan Wirén, Maria Lindeberg, Yvonne Swahn och Ove Eriksson, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Ann Hassel Thano

Revisorsuppleant

Pär Sundberg

Till extern revisor har HSB Riksförbund utsett Bo Revision AB.

Valberedning

Staffan Johansson Sammankallande
Lennart Welanders

Representation vid HSB Norra Storstockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Storstockholm och har utsett följande representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Maria Lindeberg
Yvonne Swahn

Suppleant

Saga Korst
Jörgen Nylén

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
1. Nettoomsättning, tkr	24 905	24 800	24 254	23 770	23 764
2. Årets resultat, tkr	4 990	926	950	4 738	-223
3. Fond för yttre underhåll, tkr	9 097	12 738	4 000	4 310	4 660
4. Belåning, kr/kvm totalyta	5 393	5 514	5 642	5 756	5 883
5. Räntekänslighet	6,5	6,6	6,9	7,2	7,3
6. Soliditet, %	28,5	26,5	25,7	24,9	23,1
7. Årsavgift bostäder, kr/kvm	836	836	819	803	803
8. Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta	402	391	359	324	148
9. Energikostnad (el, värme & vatten), kr/kvm totalyta	180,2	181,4	179,5	175,5	174,3

- Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.
- Energikostnaden omfattar vatten, el och fjärrvärme fördelat per kvm/total yta
Riktvärde ca 200 kr/kvm
- Räntekänslighet – anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 180 052	0	12 738 051	15 867 244	925 899
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-3 641 360	4 567 258	-925 899
Årets resultat					4 990 409
Belopp vid årets slut	27 180 052	0	9 096 691	20 434 502	4 990 409

Styrelsens kommentarer

Resultatet för 2018 har påverkats av att en rad större åtgärder genomförts. Bland annat grundförstärkning av fastigheterna på Lilla Bjursvägen, det som går under beteckningen garagerenovering. Kostnaden för denna åtgärd uppgick till ca 5 200 tkr. I och med detta har nu alla föreningens fastigheter genomgått en förstärkning av grunden.

Under året har dränering och tätning av garagekulverten mellan garagen på Torpvägen genomförts. Kostnaden för detta projekt som inte fanns med i budgeten, har uppgått till ca 659 000 kr.

Fasad och plåtmålning av låghusen vid Slånbärsvägen har under året genomförts. I samband med detta byttes också de flesta limträbalkar ut då de befanns infekterade av röta.

Föreningens lån har under verksamhetsåret amorterats med 2 934 tkr.

Årets resultat uppvisar en förbättring jämfört med budget. Detta främst på grund av att ett lån omsatts till lägre ränta samt att vissa planerade aktiviteter som sopkasuner och värmejusteringar på 1,3 miljoner, budgeterade för 2018, har flyttats fram till 2019 (sopkasuner längre fram i tiden)

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 fortsatt stabil.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar, 14 medlemmar och 2 st fullmakter

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 451 medlemmar varav HSB Norra Storstockholm utgjorde 1.

Boendeinformation

Under året har information rörande aktuella händelser inom föreningen gått ut till medlemmarna via brev, anslag i entréer och garage.

Ytterligare information finns tillgänglig genom HSB Portalen.

Föreningen har också en sluten Facebook grupp; Brf Bollstanäs, där föreningen snabbt kan nå ut med information och där medlemmarna själva kan kommunicera och ställa frågor.

Föreningen har under året genomfört en genomlysning av hanteringen av personuppgifter (GDPR) samt fastställt en policy för hantering av föreningens personuppgifter. I detta sammanhang har föreningen också upprättat och ingått personuppgiftsbiträdesavtal med bland andra HSB Norra Stor-Stockholm samt med Säkra Fastigheter AB.

Styrelsen har utsett Saga Korst till dataskyddsombud.

Styrelsemöten

Under verksamhetsåret 2018 har 12 protokollförda sammanträden hållits.

Byte av redovisningsprincip

Styrelsen har beslutat att gå över från K2 till K3 med anledning av att föreningen har stora framtida investeringar och med K3 återspeglas en rättvisare bild av resultatet.

Tidigare genomförda större underhåll och investeringar

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

2018 Ombyggnad, underhåll och annat

Föreningen tillämpar konkurrensutsatt upphandling.

Förstärkning av betongbjälklag - Terrassrenovering

Projektet – förstärkning av betongbjälklag har under året fortskridit. Hela Slånbärsvägen är nu färdigställt liksom låghusen samt marklägenheterna i höghusen vid Stora Bjursvägen. Arbetet har inneburit färre störningar än befarat. Projektet fortlöper enligt plan och kommer att vara helt genomfört 2020.

Belysning

Baserat på en tidigare bifallen motion rörande trivsel, förbättring och förstärkning av belysningen inom området, har föreningen under verksamhetsåret fortsatt arbetet med att förbättra belysningen. Arbetet har under året främst fokuserats på Bjursvägen samt Torpvägen. Resterande gårdar kommer senare att genomgå liknande förbättringar.

Grundförstärkning - Garagerenovering/Lilla Bjursvägen

Under året slutfördes renovering och förstärkning av bärande element i garaget på Lilla Bjursvägen och i juni månad kunde garaget återinvigas.

Bokningssystem

Ett elektroniskt bokningssystem har införts under året. Detta ger de boende möjlighet att via internet eller via en app boka tvättstugor, gårdslokaler, kvartershus, bastu och gästrum.

Förstärkt skalskydd / Passagesystem

Alla dörrar i området har försetts med elektroniskt lås. För passage krävs under dygnets alla timmar nyckelbricka i kombination med PIN-Kod.

Planteringar

Uppfräschning av planteringar och grönytor inom området har under året fortsatt.

2018 Avgifter och hyror

Enligt styrelsebeslut lämnades avgifterna för 2018 oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften för 2018 blir därmed 836 kr/m².

Nya parkeringsavtal har ingåtts från 2018-07-01. I samband med detta höjdes och differentierades hyrorna baserat på huvudavtal respektive extraavtal.

Överlåtelse

Av föreningens 319 st bostadslägenheter har 24 st under 2018 överlåtits genom försäljning och 5 st genom arv/bodelning eller gåva. Föregående år 2017, uppgick antalet överlåtelse till 34 st vilket innebär en minskning av överlåtelseomsättningen från 10,65 % till 7,5 %. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

2019 Budget

Budgeterat resultat 1 420 tkr.

Planerat underhåll och kommande investeringar

År	Åtgärd
2019	Målning av låghusen vid Stora och Lilla Bjursvägen
2019	Förstärkning av betongbjälklag - Fas-2 / Etapp-2 samt Fas-3 / Etapp-1
2019	Uppfräschning av planteringar
2019	Belysningsförbättringar
2019	Utbyte av skadade Limträbalkar på Stora och Lilla Bjursvägen
2019	Montering av förstärkta brytskydd på alla entrédörrar
2019	Stamspolning Lilla Bjursvägen
2019	OVK i alla fastigheter
2019	Uppdatering av styr och reglersystem för ventilationsanläggningarna
2019	Uppdatering av styr och reglersystem för värmesystemet
2019	Installation av larm på alla garageportar
2020	Förstärkning av betongbjälklag - Fas-3 / Etapp-2 samt Fas-4 / Etapp-1
2020	Utbyte av hissar Fas-1
2020	Trapphusrenovering Fas-1
2021	Utbyte av hissar Fas-2
2021	Trapphusrenovering Fas-2
2022	Utbyte av hissar Fas-3
2022	Trapphusrenovering Fas-3
2023	Utbyte av hissar Fas-4
2023	Trapphusrenovering Fas-4

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	20 434 502
Årets resultat	<u>4 990 409</u>
	25 424 911

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	25 424 911
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	912 420
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-3 118 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	23 219 331

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	9 096 691
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>2 205 580</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	11 302 271

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	24 905 282	24 800 436
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-11 399 174	-11 744 815
Planerat underhåll	Not 4	-912 420	-7 174 360
Fastighetsskatt		-481 166	-474 170
Avskrivningar	Not 5	-5 239 775	-2 758 156
Summa fastighetskostnader		-18 032 535	-22 151 501
Rörelseresultat		6 872 747	2 648 935
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	31 541	35 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 913 879	-1 758 552
Summa finansiella poster		-1 882 338	-1 723 036
Årets resultat		4 990 409	925 899

Balansräkning**2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	190 726 709	188 518 726
Mark		10 245 000	10 245 000
Inventarier	Not 9	26 001	52 002
Pågående byggnation	Not 10	4 470 673	0
Summa anläggningstillgångar		205 468 383	198 815 728

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 187	11 682
Avräkningskonto HSB		2 222 308	6 786 908
Övriga fordringar	Not 11	262 340	55 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	286 972	573 656
		2 774 807	7 427 665

Kassa och bank	Not 13	8 010 997	7 866 280
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		10 785 804	15 293 945
-----------------------------	--	------------	------------

Summa tillgångar		216 254 187	214 109 673
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

27 180 052

27 180 052

Fond för yttre underhåll

9 096 691

12 738 051

36 276 743

39 918 103

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

20 434 502

15 867 244

Årets resultat

4 990 409

925 899

25 424 912

16 793 142

Summa eget kapital

61 701 655

56 711 245

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

146 330 038

149 264 050

146 330 038

149 264 050

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

3 301 904

3 727 724

Leverantörsskulder

1 923 469

1 987 809

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

183 349

210 458

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 813 772

2 208 386

8 222 495

8 134 377

Summa skulder

154 552 533

157 398 427

Summa eget kapital och skulder

216 254 187

214 109 673

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 990 409	925 899
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 239 775	2 758 156
Utrangering	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	10 230 184	3 684 055
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	88 259	109 128
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	88 118	272 360
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 406 560	4 065 543
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-11 892 430	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-11 892 430	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 934 012	-3 727 724
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 934 012	-3 727 724
Årets kassaflöde	-4 419 882	337 819
Likvida medel vid årets början	14 653 188	14 315 369
Likvida medel vid årets slut	10 233 305	14 653 188
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 222 308	6 786 908
Kassa och bank	8 010 997	7 866 280
Summa likvida medel	10 233 305	14 653 188

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen tillämpar K3 för första gången 2018 och har använt möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsesiffror för 2017.

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	1,15	2087
Ombyggnader Garage	Linjär	3,33	2048
Ombyggnader Bokningssystem	Linjär	6,66	2033
Inventarier	Linjär	3,33	2020

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 30 729 tkr till omförhandling under 2019. 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 143 735 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	248 851	217 470
Arvode föreningsvald revisor	7 188	13 440
Övriga arvoden och ersättningar	85 972	66 600
Utbildning	3 750	24 312
Sociala kostnader	93 372	75 184
Summa	439 133	397 006

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	23 184 196	23 184 196
	Hysesintäkter lokaler	4 825	0
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 520 314	1 423 734
	Försäkringsersättningar	84 982	82 474
	Övriga intäkter	110 965	110 032
	Brutto	24 905 282	24 800 436
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 167 555	884 292
	Löpande underhåll	1 161 084	1 637 434
	El	934 123	891 116
	Uppvärmning	3 036 998	3 175 840
	Vatten	1 029 130	966 166
	Sophämtning	571 790	729 258
	Fastighetsförsäkring	368 815	329 816
	Städning	746 106	727 754
	Förvaltningskostnader	675 371	820 797
	Extern revision	27 887	19 976
	Personalkostnader	439 133	397 006
	Utrangering	0	0
	Kabel-TV	119 553	119 454
	Vinterskötsel	420 221	167 666
	Hissar/Portar	145 147	146 232
	Entrémattor	55 953	69 581
	Garage- och parkeringsplatser	102 655	431 923
	Energiavtal	228 016	0
	Övrig drift	169 637	230 506
		11 399 174	11 744 815
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av bostäder, VA/Sanitet	6 000	61 359
	Underhåll av bostäder, värme	571 837	102 597
	Underhåll av installationer, ventilation	0	286 427
	Underhåll av huskropp utvändigt, fasader	0	495 893
	Underhåll av huskropp utvändigt, balkonger	0	436 313
	Underhåll av markytor, planteringar	45 745	359 649
	Underhåll av markytor, belysning	288 838	152 597
	Underhåll av garage och p-platser	0	5 279 525
		912 420	7 174 360
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	4 895 567	2 732 155
	Om- och tillbyggnad	318 207	0
	Maskiner och inventarier	26 001	26 001
		5 239 775	2 758 156
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 052	5 048
	Ränteintäkter skattekonto	0	19
	Ränteintäkter bankkonto	27 245	29 700
	Övriga ränteintäkter	1 244	750
		31 541	35 516
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 909 156	1 752 321
	Övriga räntekostnader	4 723	6 231
		1 913 879	1 758 552

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	238 047 185	238 047 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 047 185	238 047 185
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 528 459	-46 796 304
Årets avskrivningar	-4 895 566	-2 732 155
Utgående avskrivningar	-54 424 026	-49 528 459
Bokfört värde byggnader	183 623 159	188 518 726
Ombyggnader		
Årets investeringar	7 421 757	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 421 757	0
Årets avskrivningar	-318 207	0
Utgående avskrivningar	-318 207	0
Bokfört värde ombyggnader	7 103 550	0
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	190 726 709	188 518 726
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	208 000 000	208 000 000
Byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
	213 600 000	213 600 000
Mark - bostäder	76 000 000	76 000 000
Mark - lokaler	0	0
	76 000 000	76 000 000
Taxvärde totalt	289 600 000	289 600 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	799 664	799 664
Årets investeringar	-799 664	-799 664
Ingående avskrivningar	-747 662	-721 661
Årets avskrivningar	-26 001	-26 001
Bokfört värde	26 001	52 002
Not 10 Pågående byggnation		
Årets anskaffningar	11 892 430	0
Överfört till ombyggnad	-7 421 757	
Bokfört värde pågående byggnation	4 470 673	0

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		662	45 066		
Skattefordringar		150	7 146		
Övriga fordringar		261 528	3 208		
		262 340	55 420		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		257 678	368 815		
Kabel-TV		29 294	29 273		
Övrigt		0	175 568		
		286 972	573 656		
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa		12 998	1 210		
Swedbank		516 129	410 445		
SBAB		7 481 870	7 454 625		
		8 010 997	7 866 280		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 180 052	0	12 738 051	15 867 244	925 899
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-3 641 360	4 567 258	-925 899
Årets resultat					4 990 409
Belopp vid årets slut	27 180 052	0	9 096 691	20 434 502	4 990 409
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21042676	1,01%	2019-03-20	30 729 265	744 960
SBAB	27766692	1,02%	2020-01-21	30 010 160	745 592
Swedbank AB	2854736564	1,49%	2022-02-25	26 137 132	533 616
Swedbank Hypotek	854011863	1,17%	2021-02-25	28 148 833	575 064
Swedbank Hypotek	2754548549	1,74%	2023-02-24	34 606 552	702 672
				149 631 942	3 301 904
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					146 330 038
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					133 122 422
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				224 105 000	224 105 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				224 105 000	224 105 000

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	3 301 904	3 727 724
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	51 782	64 657
Arbetsgivaravgifter	44 658	53 193
Inre fond	76 469	89 717
Övriga kortfristiga skulder	10 440	2 891
	183 349	210 458
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 911 043	2 001 768
Upplupna räntekostnader	119 184	101 457
Upplupen el	141 443	0
Upplupen värme	419 397	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 705	105 161
	2 813 772	2 208 386

Upplands-Väsby 2019-

Stefan Wirén

Ove Eriksson

Yvonne Swahn

Maria Lindeberg

Saga Korst

Suzan Baserber

Vår revisionsberättelse har 2019-

avgivits beträffande denna årsredovisning

Ann Hassel Thano
Av stämman vald revisor

Adnin Ali
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf BOLLSTANÄS I UPPLANDS VÄSBY, org.nr. 716417-7581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf BOLLSTANÄS I UPPLANDS VÄSBY för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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.

Uppllysning 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 fel.

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 fel, 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 fel 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 BOLLSTANÅS I UPPLANDS VÄSBY för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2019

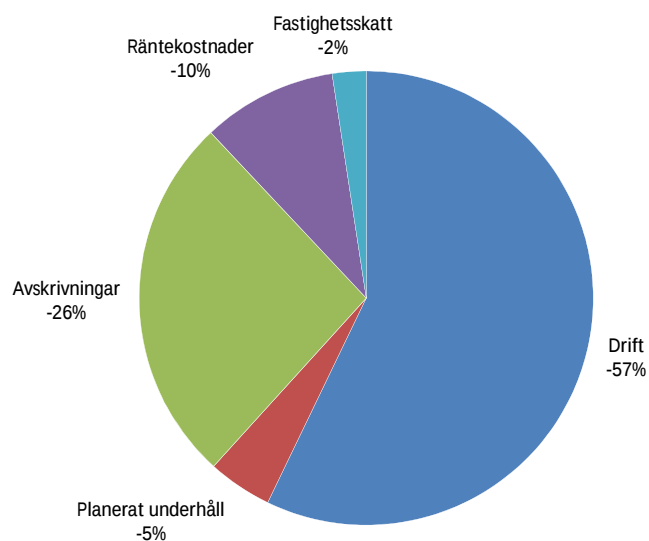
.....
Adnin Ali

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Ann Hassel Thano

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

