

Årsredovisning för

HSB Brf Optimus i Upplands Väsby

716419-8462

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Optimus i Upplands Väsby, 716419-8462, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Vilunda 11:1 i Upplands Väsby kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1989. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 819 m². Taxeringsvärdet är 85 400 tkr, varav byggnadsvärdet är 55 800 tkr och markvärdet 29 600 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector.

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	70	5 387
Lokaler (ink förråd)	14	750
Garage	53	
	137	6 137

Förvaltning

Fastighetsadresser

Kvarnvägen 2	Björkvallatorget 1
Björkvallavägen 2A	Björkvallavägen 2C
Centralvägen 7	

- Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel utförs av Renew Service AB.
- Avtal för vinter- och sommarsäsongen 2018 gällande markskötseln är tecknade med Renew Service AB.
- Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.
- Trappstädning har utförts av AMBI-Städvård AB samt Renew Service AB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Stefan Niklasson

Ulla Bruckner

Per-Olof Bergman

Ann Garpegård

Carina Göthberg

Ordförande, Fastighets- och miljöansvarig

Vice ordförande, sekreterare

Nycklar/lås, telefoniansvarig, garageplatser

Kassör

HSB-ledamot, avgått 1/12 2019

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Stefan Niklasson, och Per-Olof Bergman.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av Stefan Niklasson, Ulla Bruckner, Per-Olof Bergman och Ann Garpegård, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 98 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Stig-Gustav Björklund med Tommy Pettersson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Edit Rodeby och Christer Holm med Edit Rodeby 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

Stefan Niklasson	Ordinarie
Per-Olof Bergman	Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	5 659	5 879	7 205	6 058	6 057
Årets resultat, tkr	153	631	1 503	376	871
Fond för yttre underhåll, tkr	3 493	3 278	3 283	3 169	3 434
Belåning, kr/kvm totalyta	7 007	7 170	7 740	8 066	7 577
Räntekänslighet*	9,0	9,0	10,0	10,0	9,0
Soliditet %	38	37	35	33	34
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	736	776	776	776	816
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	339	414	542	354	334

*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.

1 januari 2019 sänktes avgiften med 5 %. På tre år har nu styrelsen efter noggranna planeringar och effektivt arbete totalt sänkt boende avgiften med 10 %. Amortering har under året genomförts med 1,0 milj. kr. Det innebär att föreningen under de tre senaste åren totalt amorterat 6,0 milj. kr. Samtliga investeringar som genomförts har vi - trots ökad amortering - själva kunnat ta utan att öka på våra lån.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler vilket ger en avdragsrätt på 4,5 % på gemensamma inköp och kostnader.

Föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det möjligt att sänka kostnaderna. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lågre kostnader kan påverka avgiften.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	13 735 021	3 278 361	9 636 301	631 090
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		214 772	416 318	-631 090
Årets resultat				152 785
	13 735 021	3 493 133	10 052 619	152 785

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 2019. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 19 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren Carina Göthberg HSB.

Överlåtelse

Av föreningens 70 bostadslägenheter har 4 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

Ombyggnad och underhåll

Renoveringar och underhåll av vår fastighet 2019

Radonmätningar är nu klara och godkända, samtliga resultat under gällande normer. Ytterligare information se hemsidan Brf Optimus.se.

Den 14/11 blev det klart med den nya energideklarationen. Vi har även denna gång lyckats med att sänka vår totala, både miljöpåverkan såväl som kostnaden för fastigheten i sin helhet. Vi kan nu med glädje presentera de nya siffrorna. Energiprestanda för Brf Optimus = 60 kWh/m² och år. På hemsidan finns ytterligare information. Det innebär att vi nu ligger i B energiklass. Flertalet av de stora bankerna erbjuder då en reduktion på upp till 0,1 % på befintliga bostadslån. Tag kontakt med er bank ni som har lån på lägenheten och be dem hjälpa er vidare.

Under det gångna året har vi byggt ut vår solcellsanläggning med ytterligare 21 000 kWh. Det innebär att vi i dag har upp till ca 70 000 kWh som vi producerar / år. Ett nytt postboxsystem finns på plats i våra respektive trappuppgångar. Tidningar som man prenumererar på levereras dock till respektive hushåll. Detta ökar även vårt skalskydd då postbuden endast har tillträde med tagg under vissa tider.

20.

Vi har bytt administrativ förvaltare från HSB Ekonomi till Renew Ekonomi. Bytet skedde den 1/1 2020, se mera på informationsbladet.

Underhållet av vår fastighet fortlöper.

Avgiften på våra garageplatser har ökat från 400 kr/ månad till 500 kr/ månad.

Denna avgift ligger fortfarande lägre än genomsnittspriset i Upplands Väsby.

Genomgång för laddstationer för elbil pågår.

Stamspolning har genomförts under oktober månad. Vi har nu fått fyra års garanti på detta. Om problem uppstår och detta gäller huvudstammar så åtgärdar företaget detta. Observera detta gäller måndag - fredag under deras ordinarie arbetstid. Är stoppet före stammen står man själv som boende för den kostnaden.

Service är utförd på vår gymlokal.

Vi har även försett våra tvättstugor och garage med brandsläckare.

Styrelsen ser nu inför detta år över innergården och skall se över vad som behöver åtgärdas där.

Vi har gjort första rabatten, där är det satt både perenner samt olika vårlökar.

Ny ledbelysning är inköpt till vår flaggstång (gran).

Trädgårdsmöbler och blomlådor är laserade och klara för kommande vår.

Vi arbetar även med ett IMD system för kunna få ner samtliga lägenheters energikostnad. Ytterligare information angående detta ges under året. Swedbank har sålt sin lokal till Youssef Sanharib som där kommer att öppna en butik för frukt och grönt samt även inom kolonial. Vi hälsar honom välkommen till oss.

Fastighetsbyråns lokal är såld till Parsdental AB där det under våren öppnas praktik för tandkirurgi. Vi hälsar även dem välkomna.

Antonius skor erbjuder alla boende 10 % rabatt på sina inköp.

Under Oktober månad har Abrahamsons Ventilations teknik enligt avtal bytt samtliga filter i våra fläktar samt gått igenom ventilations trummor.

Ommålning av golvet i återvinningsrummet är genomfört med hjälp av Lasse, tack för det.

Brandbesiktningen i fastigheten är nu genomförd 19/11 2019. Styrelsen har beställt 2 st skumbomber som är placerade i vårt återvinnings rum i taken. Vid brand så utlöses dessa och fyller båda rummen med skum och på så sätt släcker eventuell branden.

Detta är utfört av Hald & Tesch Brand AB.

Under sommaren (maj till och med augusti) kommer Sven-Olof Svensson att ansvara för vattning, gräsklipp samt ogrärensning på vår innergård. Ersättning utgår enligt avtal.

Återkommer även detta år om hur vi skall få detta med matavfall samt återvinningsrummet att fungera bättre????? Tacksamt är om vi försöker att hjälpa varandra så att det både är rent, snyggt och rätt varor på rätt plats. Detta för att vi skall slippa ökade kostnader från kommunen. Översyn av vår hemsida är på gång, ytterligare information kommer.

Dragfjädrarna till vår garagedörr är nu utbytta, det var dessa som skapade problemet med att det inte gick att stänga dörren under en höstkväll.

Slutbesiktning av vårt nya solcellssystem är nu genomfört och godkänt, driftsättning och start den 11/10.

I nuläget är det inga större reparationer som är aktuella, då underhållet på vår fastighet är i bra skick. Gårdsfest blir det även i år, vi återkommer närmare med tid för detta.

Övriga viktiga upplysningar;

Det är av största vikt att vi gemensamt kontrollerar, att när vi passerar genom entrédörrar och till garaget är observanta på att dessa dörrar går i lås .

Samma sak gäller när någon ringer och vill bli insläppt. Känner man inte personen i fråga så skall inte dörren öppnas.

Vad kan vi själva kan göra och hjälpa till med;

Vårt källsorteringsrum! Vara noggrann med att lägga det man skall återvinna i rätt behållare samt att vika ihop kartonger, för att på det viset minska våra kostnader för sophantering, samt undvika den platsbrist som annars uppstår. Viktigt är också att restavfall från kök etc. hamnar i kärl för detta ute bredvid matavfall.

Viktigt är att vi tänker på vädringen av våra lägenheter. Under perioden oktober till april, korta vädringsperioder. Detta för att ventilationsåtervinningen skall fungera optimalt

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en oförändrad årsavgift under 2020. Garagehyran höjs med 100 kr/månad till 500 kr/månad.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	10 052 620
Årets resultat	152 785
	10 205 405
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	10 205 405
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	109 771
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-126 000
Balanserat resultat efter disposition	10 189 176
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 493 133
Årets förändring enligt ovanstående disposition	16 229
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	3 509 362

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 659 323	5 879 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 540 036	-2 326 170
Planerat underhåll	4	-109 771	-65 228
Fastighetsskatt		-288 252	-248 389
Avskrivningar	5	-1 815 597	-1 841 347
		-4 753 656	-4 481 134
Rörelseresultat		905 667	1 398 076
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 160	6 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-760 042	-773 512
		-752 882	-766 986
Årets resultat		152 785	631 090

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	65 433 473	67 213 638
Mark		2 070 000	2 070 000
Markanläggningar	9	525 607	556 090
Inventarier	10	29 702	34 653
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	833 024	-
		68 891 806	69 874 381
Summa anläggningstillgångar		68 891 806	69 874 381
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 853	-
Avräkningskonto HSB		1 061 890	800 899
Övriga fordringar	12	593	4 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	59 716	58 513
		1 128 052	864 091
Kassa och bank	14	1 486 558	1 793 711
Summa omsättningstillgångar		2 614 610	2 657 802
SUMMA TILLGÅNGAR		71 506 416	72 532 183

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 735 021	13 735 021
Fond för yttre underhåll		3 493 133	3 278 361
		<u>17 228 154</u>	<u>17 013 382</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		10 052 620	9 636 301
Årets resultat		152 785	631 090
		<u>10 205 405</u>	<u>10 267 391</u>
Summa eget kapital		<u>27 433 559</u>	<u>27 280 773</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	42 999 891	43 999 891
		<u>42 999 891</u>	<u>43 999 891</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		115 389	237 950
Skatteskulder		21 592	119 010
Övriga kortfristiga skulder	16	558 133	273 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	377 852	621 301
		<u>1 072 966</u>	<u>1 251 519</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>71 506 416</u>	<u>72 532 183</u>

90.

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.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,1	2108
Omb, bergvärme	Linjär	4	2040
Omb, takisolering	Linjär	6,7	2030
Omb, låssystem	Linjär	10	2026
Markanl, miljöstation	Linjär	20	2022
Markanl trall	Linjär	6,7	2030
Inventarier	Linjär	10	2025
Markanl grillhus, staket	Linjär	6,7-10	2027-2032
Omb passagesystem	Linjär	10	2027
Solceller	Linjär	5	2037

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

Av föreningens lån förfaller 4 025 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. Ränteutgifter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 39 129 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	91 000	89 560
Mötesarvode	39 750	40 500
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	104 600	47 900
Bilersättningar	2 000	3 000
Sociala kostnader	64 988	46 138
	305 338	230 098

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 968 988	4 177 969
Årsavgifter lokaler	814 456	839 220
Hysesintäkter lokaler	509 536	511 428
Hysesintäkter garage och p-platser	235 100	241 400
Bredband	105 000	105 000
Övriga intäkter	26 243	4 193
	5 659 323	5 879 210
	5 659 323	5 879 210

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	264 119	268 266
Löpande underhåll	282 588	197 415
El	500 820	493 731
Vatten	155 124	152 218
Sophämtning	137 883	122 903
Fastighetsförsäkring	61 389	66 897
Städning	151 260	94 537
Förvaltningskostnader	297 043	292 815
Extern revision	9 675	10 259
Personalkostnader	305 338	230 098
Kabel-TV	62 784	61 593
Bredband	115 426	117 901
Övrig drift	196 587	217 537
	2 540 036	2 326 170

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	16 729	-
Utfört underhåll installationer, stamspolning	70 042	16 384
Utfört underhåll huskropp utvändigt, entrédörrar	-	48 843
Utfört underhåll mark	23 000	-
	109 771	65 228

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 729 712	1 767 726
Inventarier	4 950	4 950
Markanläggningar	80 935	68 671
	1 815 597	1 841 347

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	5 758	4 995
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 121	1 066
Övriga ränteintäkter	281	465
	7 160	6 526

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	754 448	772 179
Övriga räntekostnader	5 594	1 333
	760 042	773 512

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	77 810 114	76 931 258
-Årets anskaffningar	-	878 856
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	77 810 114	77 810 114
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 596 476	-8 828 750
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 780 165	-1 767 726
	-12 376 641	-10 596 476
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	65 433 473	67 213 638
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	47 000 000	40 000 000
Byggnader - lokaler	8 800 000	12 600 000
	55 800 000	52 600 000
Mark - bostäder	18 800 000	14 800 000
Mark - lokaler	10 800 000	2 880 000
	29 600 000	17 680 000
Summa taxeringsvärde	85 400 000	70 280 000

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	662 372	345 159
-Nyanskaffningar	-	317 213
	662 372	662 372
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-106 283	-37 612
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-30 482	-68 670
Utgående avskrivningar	-136 765	-106 282
Redovisat värde vid årets slut	525 607	556 090

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	49 503	49 503
	49 503	49 503
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 851	-9 900
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 950	-4 950
	-19 801	-14 850
Redovisat värde vid årets slut	29 702	34 653

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	488 687
Årets anskaffningar, postboxar	312 711	-
Årets anskaffning, solceller	520 313	181 073
Överfört till byggnad	-	-669 760
Redovisat värde vid årets slut	833 024	-

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	593	1 385
Övriga kortfristiga fordringar	-	3 294
	593	4 679

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	44 898	15 693
Övrigt	14 818	42 820
	59 716	58 513

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	1 104 187	1 745 145
Swedbank	382 371	48 566
	1 486 558	1 793 711

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2853412332	1,83	2022-12-20	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2853412340	1,49	2021-01-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2853412381	2,16	2023-01-25	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2853412423	2,1	2025-01-24	7 500 000	7 500 000
Swedbank	2853412449	1,52	2021-03-25	4 474 891	4 474 891
Swedbank	2857376376	1,26	2020-03-25	4 025 000	4 025 000
Swedbank	2857448223	0,871	2020-03-28	1 000 000	2 000 000
				42 999 891	43 999 891

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **42 999 891** **43 999 891**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 42 999 891 43 999 891

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	66 201 000	66 201 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	66 201 000	66 201 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	13 365	-
Arbetsgivaravgift	13 998	-
Mervärdesskatt	101 213	102 936
Inre fond	15 442	75 852
Övriga kortfristiga skulder	70 150	94 470
	214 168	273 258

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	419 475	444 074
Upplupna räntekostnader	59 196	61 300
Upplupen el	54 865	64 423
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	188 282	51 504
	721 818	621 301

90.

Upplands Väsby 2020-¹¹-².....


Stefan Niklasson

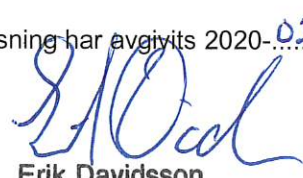

Ulla Bruckner


Per-Olof Bergman


Ann Garpegård

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-⁰²-²⁷.....


Stig-Gustav Björklund
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BöRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Optimus, org.nr: 716419-8462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Optimus 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 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. Revisornas 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 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 Optimus 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 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.

Upplands Väsby den 27/2 2020



Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Stig-Gustav Björklund
Av föreningen vald revisor