

Årsredovisning för
HSB Brf Optimus
716419-8462

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-15
Underskrifter	16

90.
JAS
Ar. Re

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Optimus i Upplands Väsby, 716419-8462, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Vilunda 11:1 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1989. Fastighetens area 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 (inkl förråd)	14	750
Garage	53	
Totalt	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 2020 gällande markskötseln är tecknade med Renew Service AB.
- Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av Rene Ekonomistyrning / Renew Service AB.
- Trappstädning har utförts av AMBI-Städvård AB samt Renew Service AB.

90
OK
90

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

För- och efternamn

Roll

Stefan Niklasson	Ordförande, Kassör, Fastighets- och miljöansvarig
Ulla Bruckner	Vice ordförande, sekreterare
Per-Olof Bergman	Nycklar/lås, telefoniansvarig, garageplatser
Ann Garpegård	Kassör

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ulla Bruckner och Ann Garpegård.

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, Britt Öberg 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

Ekonomi Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 776	5 659	5 879	7 205	6 058
Årets resultat	158	153	631	1 503	376
Fond för yttre underhåll	3 509	3 493	3 278	3 283	3 169
Belåning, kr/kvm total yta	6 680	7 007	7 170	7 740	8 066
Räntekänslighet*	10,0	9,0	9,0	10,0	10,0
Soliditet %	40,6	38,0	37,0	35,0	33,0
Årsavgift bostäder, kr/kvm	736	736	776	776	776
Utrymme för underhåll och återinvesteringar**	408	339	414	542	354

*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.

Amortering har gjorts under året med 2.0 milj. kr. Det innebär att vi under de senaste fyra åren har amorterat ner vår belåning med 8.0 milj. kr och att belåningen nu ligger på 40 991 tkr. Avgiftssänkning på grundavgiften har genomförts med 5 % vilket innebär att HSB Brf Optimus under en 4 årsperiod sänkt grundavgiften totalt med 15 %. Dessa genomförda amorteringar, avgiftssänkningar samt investeringar har genomförts utan att behöva ta nya 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. Lägre kostnader kan påverka avgiften.**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 735 021	-	3 493 133	10 052 620	152 785
Vinstdisp. enligt stämmobeslut			16 229	136 556	-152 785
Årets resultat	509 692	340 308			158 255
	14 244 713	340 308	3 509 362	10 189 176	158 255

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 juni, 2020. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 19 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning är utförd okulärt.

Överlåtelse

Av föreningens 70 bostadslägenheter har 4 st. överlåtits under året.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ad.", "cdh", "P", and "SW".

Ombyggnad och underhåll

Renoveringar och underhåll av vår fastighet 2020

Nytt år, Renew Ekonomistyrning har nu påbörjat sitt uppdrag.

På gång under detta år är följande; tandläkarmottagningen startar upp den 9/3 samt att vi även fått en ny hyresgäst, Kevins Barber Shop, som slår upp portarna den 15/3.

På innergården är nu första etappen klar och vi ska se över vad som mer skall genomföras. Vår bergvärme, luftätverinring och solcellssystem är i full drift utan några störningar.

Ladd systemet för de sex första elbilsplatserna är även dessa driftsatta under maj månad.

Genomgång av fastigheten i sin helhet är genomförd, detta utan anmärkning. Under mars månad färdigställdes nya rabatten på innergården samt omläggning av markplattor, detta genom Lövhagen mark och trädgård. Jordförbättring har skett på samtliga rabatter.

Under april har vi Moss bekämpat innergården, detta för att minimera halkrisken vid regn. Även trappan är impregnerad för att förhindra sprickbildning i stenen.

Vad gäller årsmötet har olika alternativ gåtts igenom för att kunna genomföra detta.

Styrelsen har för maj månad lämnat 25 % nedsättning på avgiften för tre av våra lokalinnehavare. Vi ser över möjligheten samt behovet att även ta det beslutet under juni och juli månad.

Det går inte att nog ofta påminna om vikten av att hjälpas åt med ordningen i vårt återvinningsrum, detta för att kostnaden inte skall öka. Vissa städproblem har uppdagats i våra tvättstugor. Vi kommer nu att genomföra kontroller samt att den som kommer in på sitt tvättpass och upptäcker att det inte är städat kan lägga ett mail till styrelsen så ser vi vem som missat/slarvat. Det går då ut rättelseanmodan om detta samt att vid upprepade slarv/ missar finns risken att aktuellt lägenhetsnummer stängs av i samtliga tvättstugor under en period av 1 år.

Under maj månad sägs den ekonomiska förvaltningen med Renew Ekonomistyrning upp, ny förvaltare blir då Renew service. Dessa båda bolag har brutit med varandra på grund av en rad meningsmotsättningar. Under perioden mars fram tills det att brytningen genomförts har inneburet en mycket arbetskrävande insats av Ann och Stefan för att få allt på rätt plats både vad gäller ekonomi samt leverantörer. Renew service tar över den ekonomiska förvaltningen från den 1/6.

Maj månad har också medfört stora problem med det bus och klotter som Upplands Väsby är drabbat av. Från vår sida har det inneburet att vi har blivit tvungna att installera övervakningskameror vid framförallt Björkvallatorget. Kontakter är även tagna med Väsby kommun samt polisen för att komma tillrätta med problemen.

Avgiftsreduceringar har under året gjorts med totalt 37113 kr till följande lokaler på grund av Coronapandemin, Parsdental, Salong Limage och Antonios skor. Utav dessa pengar skall vi återfå av staten 18556 kr.

Vi har börjat att sända ut rättelseanmaningar till ett par lokaler/boende. Detta på grund av ej inbetalade avgifter i tid samt ordningsfrågor som har förtydligats.

Vi har till Naturvårdsverket ansökt om bidrag för våra ladd stolpar. Detta skall komma under hösten och är nu beviljat med 90.000 kr. (utbetalt)

Till Boverket har det lämnats in ansökan för bidrag av etapp 2 av solceller. Detta har genomförts under september och nu väntar vi på återbetalningen med 84.006 kr (utbetalt).

Det verkar som att vi efter mycket arbete lyckas med att få bort problemen med skadegörelse, vi fortsätter bevakning under hösten.

Samtliga avtal är uppsagda både vad det gäller mark-teknisk förvaltning samt ekonomisk förvaltning. Offerter är under genomgång och vi har tagit in tre alternativa företag som lämnar offerterna på

90.
Co. CBA
B. S.

dessa uppdrag.

Förhandling pågår med Renew Service, både avseende markskötsel, teknisk förvaltning och administration. Detsamma gäller med HSB samt Lövhagen på mark skötsel sommar - vinter. Även Nabo har lämnat offert på ekonomisk förvaltning.

Vi ser över samtliga avtal för Brf Optimus för att få ut det bästa både vad det gäller skötsel så väl som kostnadsbilden. P-O har gjort en sammanställning över offerter som inkommit samt analys över både prisbild och utförandegrad. Mycket belysande, tack!

Vi vill även tacka Sven-Olof Svensson för hans skötsel av vår innergård under sommaren.

Samtliga garage/Mc platserna har höjts från den 1/1 2021 med 100 kr/månaden. Avgiften per månad är nu 600 kr för bil, 400 kr för Mc och Mc med elplats 500 kr. Garaget - är enbart avsedd för bil/Mc samt olika el-fordon som har tecknat avtal för laddning. Cyklar ska placeras i cykelrummet. **På grund av olycksrisken är det inte tillåtet att cykla i garaget.**

Nu är ny förvaltare utsedd, det är HSB norra Storstockholm som kommer att ansvara både för ekonomi så väl som för teknisk förvaltning. Lövhagens blir ansvarig för skötsel av våra markområden samt vinterunderhåll.

Nytt avtal är upprättat med Enex AB för den fortsatta driften i vår undercentral avseende bergvärme. Luftåtervinning samt rapportering till myndigheter av användande av de produkter som gäller bergvärmen.

Tryggare Väsby- Fastighetsägare i samverkan. Detta är en nybildad förening i Upplands Väsby vars syfte är att öka tryggheten och där boende skall känna sig säkra och trygga. Hemsidan "Tryggare Väsby" är ett bra forum för information och där man även kan lämna synpunkter. Brf Optimus, är en av flera fastighetsägare som har anslut sig till denna förening. Representant i nuläget är Stefan Niklasson.

Genomgång angående vårt bredband samt TV-utbud är på gång med ett flertal leverantörer för att se över kapacitet så väl som prisbilden. Det blir Comhem som får fortsatt förtroende med tv/radio utsändning. Bredband distribueras av Telenor (tidigare Bredbandsbolaget).

IMD direktmätning av elkostnader kommer att presenteras under vårt årsmöte, detta medför besparingar för samtliga boende. Efter presentationen kommer vi att rösta om detta förslag för att kunna gå vidare.

Återigen måste vi påpeka ordningen i återvinningsrummet, tacksamt är om samtliga boende hjälps åt. Vid osäkerhet om vad som slängs var i vilket kärl, hjälp varandra. Detta gäller även våra kärl (matavfall- restsopor) vid Björkvallavägen. **Optimus får böter vid varje tillfälle som det slängs fel. Synd vore om detta slarv innebär att avgiften måste höjas på grund av detta.** För matavfall ska hela påsen slängas, vi har i dag extra kostnader för rengöring av kärlen då påsarnas innehåll töms direkt i kärlen.

Hobbyrummet - efter användning skall detta städas av den som bokat.

Gymmet - vi har nu fått genomföra ett flertal serviceåtgärder på grund av misskötsel, detta måste man vara betydligt mer observant på. Exempel- skor på löpbandet skall inte ha använts ute(byt skor när du kommer in i gymmet från garaget), kontrollera att det inte är grus / småsten under sulan. Dessa lossnar och kommer in i valsen, vilket ger missljud och gnissel samt kostnader för oss alla boende i föreningen.

Uppsnyggning av innergården fortsätter, vi har beställt av Lövhagen ytterligare 2 rabatter med perenner. Arbetet på börjas under oktober månad. **Det är inte tillåtet att ta bort eller göra förändringar i föreningens samtliga buskar och planteringar. För allas trevnad, det åligger samtliga med uteplats på innergården att hålla snyggt på sin uteplats, uteplatsen är inte en förvaringsplats.** Arbetet med 2 nya rabatter är nu klart (november månad 2020).

Beslut är också taget om att uppdatera två av våra tvättstugor, det gäller Björkvallatorg samt Kvarnvägen Leverantören som är vald PODAB, vi får in det senaste av deras utbud. Ytterligare ett steg både för effektiviteten och inte minst med att sänka vår klimatpåverkan. Installationen ut förs under

an.
Re. Ah
Bo

november månad 2020.

Beslut tagit angående förvaltare det blir HSB både på ekonomisk samt teknisk förvaltning
Lövhagen markskötsel tar över sommar så väl som vinterunderhållet av våra mark ytor
Renew Service kommer även fortsättningsvis ansvara för städning i vår fastighet.

Vi i styrelsen ser nu fram emot ett 2021 med tillförsikt och med förhoppningar om att samtliga
boende känner att vi alla arbetar för Brf Optimus bästa framåt.

Till sist ett stort tack till Ulla, Ann och P-O för ert oförtröttliga engagemang.

Framtida utvecklinga

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en avgiftssänkning på 5 % under 2021. Garagehyran höjs med 100 kr/månad
på samtliga platser i garaget..

Planerade underhåll och investeringar

På grund av Coronapandemin har styrelsen beslutat att inte genomföra ytterligare arbeten med vår
fastighet för stunden.

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat	10 189 176
Årets resultat	158 255
	10 347 431
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	10 347 431
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	347 690
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-280 000
Balanserat resultat efter disposition	10 415 121
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 509 362
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-67 690
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	3 441 672

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

20.
Co. Chp
P. 20

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 775 929	5 633 080
Övriga intäkter	3	28 346	26 243
		<u>5 804 275</u>	<u>5 659 323</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 386 517	-2 540 036
Planerat Underhåll	5	-347 690	-109 771
Fastighetsskatt		-292 390	-288 252
Avskrivningar	6	-1 899 429	-1 815 597
		<u>-4 926 026</u>	<u>-4 753 656</u>
Rörelseresultat		878 249	905 667
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-729 638	-760 042
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 644	7 160
		<u>-719 994</u>	<u>-752 882</u>
Resultat efter finansiella poster		158 255	152 785
Årets resultat		158 255	152 785

ep.
17/10/20

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	9	64 537 478	65 433 473
Mark		2 070 000	2 070 000
Markanläggningar	10	495 125	525 607
Inventarier	11	24 752	29 702
Pågående nyanläggningar	12	-	833 024
		<u>67 127 355</u>	<u>68 891 806</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 127 355</u>	<u>68 891 806</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		85 459	5 853
Övriga fordringar	13	47 684	593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38 656	59 716
HSB avräkningskonto		<u>428 322</u>	<u>1 061 890</u>
		600 121	1 128 052
Kassa och bank	15	<u>2 404 825</u>	<u>1 486 558</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 004 946</u>	<u>2 614 610</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>70 132 301</u>	<u>71 506 416</u>

90.
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 244 713	13 735 021
Upplåtelseavgift		340 308	-
Yttre underhållsfond		3 509 362	3 493 133
		<u>18 094 383</u>	<u>17 228 154</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 189 176	10 052 620
Årets resultat		158 255	152 785
		<u>10 347 431</u>	<u>10 205 405</u>
Summa eget kapital		<u>28 441 814</u>	<u>27 433 559</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	23 500 000	42 999 891
		<u>23 500 000</u>	<u>42 999 891</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	17 499 891	-
Leverantörsskulder		64 812	115 389
Skatteskulder		22 206	21 592
Övriga kortfristiga skulder	17	56 431	214 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	547 147	721 817
		<u>18 190 487</u>	<u>1 072 966</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>70 132 301</u>	<u>71 506 416</u>

ad.
26.05.20
10.500

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	Avskrivningsplan	%	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
Markan. Trall	Linjär	6,7	2030
Inventarier	Linjär	10	2025
Markan. Grillhus, staket	Linjär	6,7-10	2027-2032
Omb. Passersystem	Linjär	10	2027
Solceller	Linjär	5	2037-2040
Postboxar	Linjär	5	2040
Laddstolpar	Linjär	5	2040

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 39 129 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "sp." and "AB".

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	224 042	91 000
Lön utövr styrelsearvode	136 200	-
Mötesarvode	52 500	39 750
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	12 650	104 600
Bilersättningar	-	2 000
Arbetsgivaravgifter	43 601	64 988
	471 993	305 338

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 978 988	3 968 988
Årsavgifter lokaler	1 055 880	814 456
Hysesintäkter lokaler	337 375	509 536
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	298 686	235 100
Bredband	105 000	105 000
	5 775 929	5 633 080

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Erhållna statliga bidrag		-
Övriga ersättningar och intäkter	28 346	26 243
Summa	28 346	26 243

90.
G. Als
P. 20

Not 4 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	253 497	264 119
Löpande underhåll	366 702	282 588
El	384 162	500 820
Vatten	186 884	155 124
Sophämtning	136 193	137 883
Fastighetsförsäkring	59 378	61 389
Städning	110 772	151 260
Förvaltningskostnader	83 918	297 043
Extern revision	13 375	9 675
Personalkostnader	471 993	305 338
Kabel-TV	64 724	62 784
Bredband	117 599	115 426
Övrig drift	137 320	196 587
Summa	2 386 517	2 540 036

Not 5 Planerat Underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Utfört underhåll gemensamma utrymmen	-	16 729
Utfört underhåll installationer	-	70 042
Utfört underhåll Innergården	135 103	23 000
Utfört underhåll Tvättstuga	212 587	-
Summa	347 690	109 771

Not 6 Avskrivningar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	1 863 997	1 729 712
Inventarier	4 950	4 950
Markanläggningar	30 482	80 935
Summa	1 899 429	1 815 597

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter SBAB sparkonto	9 644	5 758
Ränteintäkter avräkningskonto	-	1 121
Ränteintäkter övrigt	-	281
Summa	9 644	7 160

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	724 183	754 448
Övriga räntekostnader	5 455	5 594
Summa	729 638	760 042

90.
Ch. CH
70 255

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	77 810 114	77 810 114
-Nyanskaffningar	968 002	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	78 778 116	77 810 114
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-12 376 641	-10 596 476
-Årets avskrivning	-1 863 997	-1 780 165
	-14 240 638	-12 376 641
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	64 537 478	65 433 473
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	47 000 000	47 000 000
Byggnader - lokaler	8 800 000	8 800 000
	55 800 000	55 800 000
Mark - bostäder	18 800 000	18 800 000
Mark - lokaler	10 800 000	10 800 000
	29 600 000	29 600 000
Summa taxeringsvärde	85 400 000	85 400 000

Not 10 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	662 372	662 372
Nyanskaffningar	-	-
	662 372	662 372
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-136 765	-106 283
- Årets avskrivning enligt plan	-30 482	-30 482
	-167 247	-136 765
Redovisat värde vid årets slut	495 125	525 607

Not 11 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	49 503	49 503
	49 503	49 503
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-19 801	-14 851
-Årets avskrivning	-4 950	-4 950
	-24 751	-19 801
Redovisat värde vid årets slut	24 752	29 702

20.
20. 12. 2020
20. 12. 2020

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	833 024	-
Årets anskaffning, postboxar	104 378	312 711
Årets anskaffning, solceller	204 600	520 313
Överfört till byggnad	-1 142 002	-
Redovisat värde vid årets slut	-	833 024

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	47 684	593
Övriga kortfristiga fordringar	-	-
	47 684	593

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-TV och Bredband	38 656	44 898
Övrigt	-	14 818
	38 656	59 716

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	2 016 030	1 104 187
Swedbank	388 795	382 371
	2 404 825	1 486 558

20.
Ch. Olof
2020

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2853412332	1,83	2022-12-20	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2853412340	1,44	2021-01-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2853412381	2,11	2023-01-25	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2853412423	2,05	2025-01-24	7 500 000	7 500 000
Swedbank	2853412449	1,47	2021-03-25	4 474 891	4 474 891
Swedbank	2857376376	0,62	Rörligt	3 025 000	4 025 000
Swedbank	2857448223		Lånet är löst	-	1 000 000
				40 999 891	42 999 891

Nästa års beräknade amortering

Nästa års låneomsättning

-
-17 499 891

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

23 500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

40 999 891

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	66 201 000	66 201 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	66 201 000	66 201 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	33 084	13 365
Arbetsgivaravgift	10 919	13 998
Mervärdesskatt	-20 871	101 213
Inre Fond	15 442	15 442
Övriga kortfristiga skulder	17 857	70 150
	56 431	214 168

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	428 322	419 475
Upplupna räntekostnader	57 219	59 196
Upplupen el	46 343	54 865
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 263	188 282
	547 147	721 818

90.
[Signature]

Underskrifter

Upplands Väsby 2021-04-30



Stefan Niklasson
Styrelseordförande



Ulla Bruckner



Per-Olof Bergman



Ann Garpegård

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-05



Stig-Gustav Björklund
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Optimus i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

SD.

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 i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har betalats i rätt tid.

Som framgår av årsredovisningen överstiger arvoden och ersättningar till styrelsen de belopp som har beslutats av föreningsstämman. Till följd av brister i köpta förvaltningstjänster har det krävts extra insatser av styrelsen och högre ersättningar kompenseras av lägre förvaltningsarvode.

Stockholm den 5 / 5 2021



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stig-Gustav Björklund
Av föreningen vald revisor