

Årsredovisning för

HSB Brf Hackspetten

714800-0537

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Hackspetten, 714800-0537, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 28:26, 28:89 och 1:235 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1968-69. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 14 644 m². Taxeringsvärdet är 211 692 tkr, varav byggnadsvärdet är 146 820 tkr och markvärdet 64 872 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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	241	17602
Fördelning per fastighet		
- Vilunda 28:26	104	7370
- Vilunda 28:89	137	10232
Lokaler (ink förråd)	124	703
Garage	96	-
Bilplatser	183	-
	644	18 305

Föreningen har en kommersiell lokal upplåten med hyresrätt (63,5 m²). Övriga lokaler nyttjas av föreningen bl.a. som styrelselokal.

Fastighetsadresser

Holmvägen 24-60 Husarvägen 1-21
Hagtornsvägen 1-6 Holmvägen 23

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

- Renew service avseende fastighetsskötsel.
- HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ/ekonomisk förvaltning. Teknisk förvaltare har varit Mehmet Arslan.
- Renew Service AB avseende trappstädning.
- Lövhagen Mark o trädgård avseende trädgårdsskötsel och snöröjning.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Sven Hedlund

Kennet Olsson

Hélène Andersson

Branislav Grbic

Leif Wigh

Sven-Erik Jernström

Alexandru Tudor

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare/Infoansvarig

Lokaluthyrning/Web

Miljö

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Leila Pettersson

Neil Batcha Singh

Andreas Grafström

Jan Olsson

Suppleant

Suppleant

Suppleant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Branislav Grbic, Leif Wigh, Hélène Andersson och Sven-Erik Jernström samt bland suppleanterna Leila Pettersson, Neil Batcha Singh, Andreas Grafström och Jan Olsson.

Firmatecknare

Styrelsen beslutar att föreningens firma tecknas av Sven Hedlund och Kennet Olsson alternativt Leif Wigh eller Sven Erik Jernström i förening med Sven Hedlund eller Kennet Olsson.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 311 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Johan Stenberg med Minna Gustavsson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Hans Jakobsson och Inga-Lill Mattsson med Hans Jakobsson 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

Sven Hedlund

Kennet Olsson

Ordinarie

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	19 515	14 444	14 307	14 229	14 304
Årets resultat, tkr	4 447	-1 579	1 400	2 740	2 979
Fond för yttre underhåll, tkr	5 063	6 028	6 512	5 339	4 004
Belåning, kr/kvm totalyta	3 401	3 505	2 303	1 957	2 014
Räntekänslighet*	4,9	5	3,3	2,8	2,9
Soliditet, %	19	14	23	23	19
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	717	703	692	692	693
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	426	179	248	260	267

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

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

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 915 813	568 087	6 028 149	4 562 953	-1 579 081
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-965 519	-613 561	1 579 081
Årets resultat					4 446 952
	1 915 813	568 087	5 062 630	3 949 392	4 446 952

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat om 4 447 tkr. Under 2020 har flera lån lagts om se not 15.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som skattskyldig för mervärdesskatt (moms) på grund av enhetsmätning av el (IMD).

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2020-06-15. På stämman deltog 28 st röstberättigade medlemmar

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 241 bostadslägenheter har 22 st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 13 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Sju lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

Ombyggnad och underhåll

Följande större underhållsåtgärder har genomförts eller påbörjats i föreningen:

År	Åtgärd
2018	Beslut om hissar, installation påbörjas
2019	Liggande stammar byts längs Husarvägen
2019	Installation Hissar
2020	Måning tvättstugor Byte lås i garage (huvudnyckel) Besiktning av garage OVK Radonmätning

Under nyårsnatten 2019-20. Utbröt en brand vid Husarvägen 5 orsakad av ungdomars lek med fyrverkerier. Fasaden fick omfattande skador, flera lägenheter rök och vattenskadades och en blev helt utbränd. Återställningsarbetet har pågått sedan dess och är i skrivandes stund (mars 2021) i det närmaste men inte helt färdigställt.

Hitintills har arbetet kostat föreningen ca 4,8 milj kr. Vi har fått försäkringsersättningar på ca 4,5 milj (- självrisker och åldersavdrag). Skadan har även inneburit omfattande arbete för vår HSB förvaltare och styrelse.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Årsavgiftsnivån justerades till till 717 kronor/m² för 2020. Principbeslut för en höjning med 2 % per år för de kommande 5 åren.

Budget för 2021 visar på ett resultat efter finansiella poster på 630 tkr.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2021	Fortsatt energioptimering
2021	Omläggning el (balansera belastning)
2021	Laddstolpar (om bidrag medges)
2021	Relining av anslutningsledning till uppsamlingsledning (Husarvägen)

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	3 949 391
Årets resultat	<u>4 446 952</u>
	8 396 343
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	8 396 343
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	665 156
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 224 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	7 837 499
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	5 062 630
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>558 844</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	5 621 474

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

Avsättning till underhållsfond

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

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	19 514 878	14 444 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-10 683 621	-9 842 285
Planerat underhåll	4	-665 156	-2 189 520
Fastighetsskatt		-411 308	-385 068
Avskrivningar	5	-2 694 652	-2 661 008
		<u>-14 454 737</u>	<u>-15 077 881</u>
Rörelseresultat		5 060 141	-633 797
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 469	16 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-616 658	-961 430
		<u>-613 189</u>	<u>-945 284</u>
Årets resultat		4 446 952	-1 579 081

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	61 697 399	62 998 881
Mark		1 574 639	1 574 639
Markanläggningar	9	7 880 551	8 152 294
Inventarier	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	4 460 515	-
		<u>75 613 104</u>	<u>72 725 814</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 613 104</u>	<u>72 725 814</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		39 273	49 412
Avräkningskonto HSB		4 134 909	2 981 686
Övriga fordringar	12	1 045	2 801 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 735 858	360 814
		<u>5 911 085</u>	<u>6 192 966</u>
Kassa och bank	14	676 943	661 616
Summa omsättningstillgångar		<u>6 588 028</u>	<u>6 854 582</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>82 201 132</u>	<u>79 580 396</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 915 813	1 915 813
Upplåtelseavgifter		568 087	568 087
Fond för yttre underhåll		5 062 630	6 028 149
		<u>7 546 530</u>	<u>8 512 049</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		3 949 391	4 562 953
Årets resultat		4 446 952	-1 579 081
		<u>8 396 343</u>	<u>2 983 872</u>
Summa eget kapital		<u>15 942 873</u>	<u>11 495 921</u>
<i>Lång- och kortfristiga skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	34 174 356	61 832 380
		<u>34 174 356</u>	<u>61 832 380</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		28 089 819	2 319 295
Leverantörsskulder		1 771 655	2 163 264
Skatteskulder		18 649	6 117
Övriga kortfristiga skulder	16	273 510	288 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 930 270	1 475 033
		<u>32 083 903</u>	<u>6 252 095</u>
Summa lång- och kortfristiga skulder		<u>66 258 259</u>	<u>68 084 475</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>82 201 132</u>	<u>79 580 396</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 446 952	-1 579 081
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 694 652	2 661 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 141 604	1 081 928
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 435 104	-2 857 660
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	61 283	811 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 637 991	-963 785
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-5 281 941	-27 038 063
Utrangering	-300 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 581 941	-27 038 063
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	25 926 794
Amortering av långfristiga skulder	-1 887 500	-2 319 295
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 887 500	23 607 499
Årets kassaflöde	1 168 550	-4 394 349
Likvida medel vid årets början	3 643 302	8 037 651
Likvida medel vid årets slut	4 811 852	3 643 302
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	4 134 909	2 981 686
Kassa och bank	676 943	661 616
	4 811 852	3 643 302

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
Stomme	Komponentavskrivning	0,83	2048
Stammar	Komponentavskrivning	5,00	2038
EL	Komponentavskrivning	0,83	2048
Fasad	Komponentavskrivning	-	Avskrivna
Fönster	Komponentavskrivning	-	Avskrivna
Yttertak	Komponentavskrivning	0,83	2048
Ventilation	Komponentavskrivning	-	Avskrivna
Hiss Teknik	Komponentavskrivning	4,00	2044
Hiss Korg	Komponentavskrivning	2,00	2069
Inre Underhåll	Komponentavskrivning	0,83	2048
Styr & Övervak	Komponentavskrivning	6,67	2028
Rest	Komponentavskrivning	-	Avskrivna
Markanläggningar	Linjär	2,50	2048
Inventarier		-	Avskrivna

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 till omförhandling inom 12 månader, redovisas som kortfristiga.

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 21,4procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	189 201	186 000
Mötesarvode	70 000	74 200
Arvode föreningsvald revisor	11 825	11 625
Sociala kostnader	58 962	67 975
	329 988	339 800

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	12 615 852	12 368 208
Hysesintäkter lokaler	97 190	96 436
Hysesintäkter garage och p-platser	914 298	869 268
Försäkringsersättning	4 805 778	-
Bredband	361 500	361 500
Intäkter el	583 345	691 421
Övriga intäkter	136 915	57 251
	19 514 878	14 444 084

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	809 088	811 800
Löpande underhåll	1 170 927	715 142
El	1 279 941	1 415 820
Uppvärmning	2 333 861	2 541 706
Vatten	772 602	647 438
Sophämtning	537 369	538 291
Fastighetsförsäkring	246 493	230 367
Städning	571 551	540 372
Förvaltningskostnader	1 053 127	834 074
Extern revision	10 875	19 300
Personalkostnader	327 641	339 800
Kabel-TV	86 792	86 754
Bredband	373 118	368 250
Vinterskötsel	74 593	203 192
Serviceavtal	382 315	432 044
Övrig drift	653 328	117 935
	10 683 621	9 842 285

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	360 000	1 495 550
Utfört underhåll installationer	-	613 993
Utfört underhåll huskropp utändigt	198 750	-
Utfört underhåll mark	36 053	11 364
Utfört underhåll garage och parkering	70 353	68 613
	665 156	2 189 520

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	2 422 909	2 389 265
Markanläggningar	271 743	271 743
	<u>2 694 652</u>	<u>2 661 008</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	-	11 946
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 147	4 014
Övriga ränteintäkter	322	186
	<u>3 469</u>	<u>16 146</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	615 569	597 988
Övriga finansiella kostnader	1 089	363 442
	<u>616 658</u>	<u>961 430</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	98 403 066	70 405 077
-Årets anskaffningar	1 121 426	34 465 309
-Årets utrangeringar	-300 000	-6 467 320
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>99 224 492</u>	<u>98 403 066</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-35 404 184	-39 482 239
-Årets utrangering	300 000	6 467 320
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 422 909	-2 389 266
	<u>-37 527 093</u>	<u>-35 404 185</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>61 697 399</u>	<u>62 998 881</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	144 000 000	144 000 000
Byggnader - lokaler	2 820 000	2 820 000
	<u>146 820 000</u>	<u>146 820 000</u>
Mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Mark - lokaler	3 872 000	3 872 000
	<u>64 872 000</u>	<u>64 872 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>211 692 000</u>	<u>211 692 000</u>

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	11 278 404	11 278 404
	<u>11 278 404</u>	<u>11 278 404</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 126 110	-2 854 367
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-271 743	-271 743
Redovisat värde vid årets slut	7 880 551	8 152 294

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffning	4 460 515	-
Redovisat värde vid årets slut	4 460 515	-

Not 11 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	118 750	118 750
	<u>118 750</u>	<u>118 750</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-118 750	-118 750
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 045	1 054
Fordran Boverket HISS-bidrag	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	2 800 000
	<u>1 045</u>	<u>2 801 054</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	112 079	114 321
Fastighetsförsäkring	295 792	246 493
Försäkringsersättning	1 301 369	-
Övrigt	26 618	-
	<u>1 735 858</u>	<u>360 814</u>

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	2 625	3 261
Swedbank	674 318	658 355
	<u>676 943</u>	<u>661 616</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	3978 88 17777	0,86	2021-02-22	2 978 583	3 328 583
Nordea	3978 88 21723	0,86	2021-01-29	8 606 236	8 606 236
Nordea	3978 88 83532	1,34	2024-01-17	6 865 512	7 105 512
Nordea	3978 88 98157	1,35	2024-03-20	13 500 000	14 500 000
Nordea	3978 89 63544	0,61	2021-03-11	4 777 500	4 825 000
Nordea	3978 89 85262	0,60	2021-07-20	9 987 500	10 000 000
Nordea	3979 82 53124	0,46	2022-12-21	15 548 845	15 786 345
				<u>62 264 176</u>	<u>64 151 676</u>

Nästa års beräknade amortering	-2 170 000	-2 319 296
Nästa års omsättning av lån	<u>-25 919 820</u>	

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **34 174 356** **61 832 380**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 51 414 176 37 284 881

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	65 222 000	65 222 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>65 222 000</u>	<u>65 222 000</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	340	-
Inre fond	264 126	279 342
Övriga kortfristiga skulder	<u>9 044</u>	<u>9 044</u>
	273 510	288 386


Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 199 573	1 183 809
Upplupna räntekostnader	90 940	97 707
Upplupen el	139 482	66 742
Upplupen vatten	62 464	57 116
Upplupen värme	301 622	-
Upplupen sophämtning	49 381	49 659
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>86 808</u>	<u>20 000</u>
	1 930 270	1 475 033

Upplands-Väsby 2021-00 21


Sven Hedlund


Sven-Erik Jernström

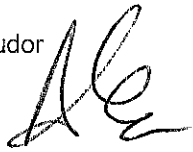

Héléne Andersson

Branislav Grbic

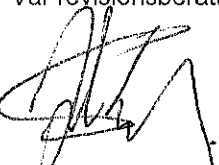

Leif Wigh


Kennet Olsson

Alexanderu Tudor



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04 22



Johan Stenberg
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hackspetten, org.nr. 714800-0537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

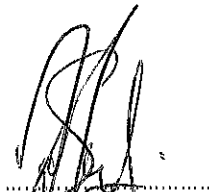
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen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

Upplands Väsby den 22/4 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Johan Stenberg

Av föreningen vald revisor