

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Optimus i Upplands Väsby

Org.nr: 716419-8462

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

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 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 70 280 tkr, varav byggnadsvärdet är 52 600 tkr och markvärdet 17 680 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	70	5387
Lokaler (inkl. förråd)	14	750
Garage	53	
Summa	136	6 137

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

### Förvaltning

- 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	Ordförande Fastighets- och miljöansvarig Kassör
Ulla Bruckner	Sekreterare Vice ordförande ,lokalansvarig
Per-Olof Bergman	Nycklar/lås – telefoniansvarig samt garageplatser.
Ingegerd Eriksson	Ledamot
Carina Göthberg	HSB-representant

#### Avgående styrelseledamöter

Ulla Bruckner

### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Stefan Niklasson, Ulla Bruckner, och P-O Bergman två i förening.

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

Stig-Gustav Björklund

#### Revisorsuppleant

Tommy Pettersson

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Edith Rodeby

Sammanställande

Britt Öberg

Christer Holm

### Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Stefan Niklasson

Suppleant

P-O Bergman

## Ekonomi

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	5 879	7 205	6 058	6 057	6 111
Årets resultat, tkr	631	1 503	376	871	-1 442
Fond för yttre underhåll, tkr	3 278	3 283	3 169	3 434	4 207
Belåning, kr/kvm totalyta	7 170	7 740	8 066	7 577	7 740
Räntekänslighet	8,8	9,6	10	9	9
Soliditet %	37	35	33	34	33
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	776	776	776	816	816
Energikostnad (el, värme, vatten), kr/kvm totalyta	105	97	128	144	174
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta*	414	542	354	334	45

\*Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.

Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 735 021	3 283 052	8 128 185	1 503 424
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-4 691	1 508 116	-1 503 424
Årets resultat				631 090
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>13 735 021</b>	<b>3 278 361</b>	<b>9 636 301</b>	<b>631 090</b>

### **Mervärdesskatt**

Föreningen är registrerad som frivilligt skatteskyldig 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.

Fr o m 2015 är årsredovisningen upprättad enligt regelverket K3, vilket innebär att avskrivningarna har ökat med 828 360 kr f ro m 2015.

## **Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret**

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 99 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 haft 14 st protokollförda möten.

### **Renoveringar och underhåll av vår fastighet 2018**

1 Grillplatsen är nu färdigställd, med plats för upp till ett 20 tal sittande. Att tänka på, är att själva lämna grill och bord städade och i ordning till nästa användare.

2 Skalskyddet runt vår fastighet är nu uppgraderat. Staket och grind är höjts med ytterligare 50 cm. Brytskenor har monterats på samtliga våra entrédörrar.

3 Översyn av brandskydd är genomförd. Det är monterat brandsläckare i garaget och i våra tvättstugor. Dessutom är nya skyltar (nödutgång) på plats i garaget.

4 Solcellerna är nu på plats. De driftsattes den 16/6 2018. Ytterligare information finns på vår hemsida [www.brfoptimus.se](http://www.brfoptimus.se)

Vi planerar nu för ytterligare solceller. Offerter för detta är på gång.

Föreningen har fått 252 000:- kr i stöd från Länsstyrelsen. (30 % på investeringen).

Vi har minskat co<sup>2</sup> utsläppet med 10,1 ton och sparat 260 träd från att fällas.

Förtjänsten för föreningen är på ca 19 100 Kwh i minskat energiinköp.

Uppskattad energiutvinning är ca 46 000 Kwh / år.

5 Gymmet, hobbyrum samt däcksförvaring är alla i drift. (Före detta våra gamla soprum).

6 Trots ökade kostnader på både energiöverföring och vattenförbrukning, har vi lyckats med att hålla nere dessa kostnader med de åtgärder vi genomfört.

7 Amortering har gjorts under året med 3,5 miljoner kr.

8 Energideklaration är inlämnad.

9 Radonmätning pågår i ett 20 tal lägenheter. Resultatet kommer under februari månad 2019.

10 Ny hyresgäst på Björkvallatorget. Inriktning: fotvård, händer, naglar etc.

Hemsidan [www.brfoptimus.se](http://www.brfoptimus.se) har fått ett nytt utseende och styrelsen arbetar på att den kommer att innehålla mer information framöver.

**Gårdsfest och 30 års jubileum är planerad till lördagen den 3/8 mellan kl 14.00-17.00 2019. Vi återkommer med ytterligare information.**

**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 sophanteringen, 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. Om man tycker det är för varmt, så ställ ner elementen. Max värmen är satt till 22,5 grader.

**Årlig besiktning**

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren Carina Göthberg HSB.

**Avgifter och hyror**

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår oförändrat till 776 kronor/m<sup>2</sup>.

**Överlåtelse**

Av föreningens 70 bostadslägenheter har 6 sålts. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

**Övriga händelser**

**Budget för 2019**

Budgeterat resultat efter finansiella poster är ca 200,000 tkr. Avgiften sänks med 5 % av grundhyran från den 1/1 2019.

**Underhållsplan**

Det planerade underhållet som syftar till att ha lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen.

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	9 636 301
Årets resultat	<u>631 090</u>
	10 267 391

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	10 267 391
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	65 228
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-280 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	10 052 619

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	3 278 361
Årets förändring	<u>214 772</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	3 493 133

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>5 879 210</b>	<b>7 204 920</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-2 326 170	-2 729 160
Planerat underhåll	Not 4	-65 228	-85 691
Fastighetsskatt		-248 390	-246 850
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 841 347</u>	<u>-1 735 985</u>
Summa fastighetskostnader		-4 481 134	-4 797 686
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 398 076</b>	<b>2 407 234</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 526	14 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-773 512</u>	<u>-918 650</u>
Summa finansiella poster		-766 986	-903 809
<b>Årets resultat</b>		<b>631 090</b>	<b>1 503 425</b>

**Balansräkning**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	67 213 638	68 102 507
Mark		2 070 000	2 070 000
Markanläggningar	Not 9	556 090	307 547
Inventarier	Not 10	34 653	39 603
Pågående byggnation	Not 11	0	488 687
Summa anläggningstillgångar		<u>69 874 380</u>	<u>71 008 343</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	54 189
Avräkningskonto HSB		800 899	691 114
Övriga fordringar	Not 12	4 679	7 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>58 514</u>	<u>142 186</u>
		864 092	894 524

Kassa och bank	Not 14	1 793 711	3 735 102
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 657 803</u>	<u>4 629 626</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

**Summa tillgångar**

**72 532 183      75 637 969**



**Balansräkning**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 15

*Bundet eget kapital*

Insatser

13 735 021

13 735 021

Fond för yttre underhåll

3 278 361

3 283 052

17 013 382

17 018 073

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

9 636 301

8 128 185

Årets resultat

631 090

1 503 424

10 267 391

9 631 609

Summa eget kapital

27 280 773

26 649 682

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

43 999 891

47 499 891

43 999 891

47 499 891

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

237 950

433 210

Skatteskulder

119 010

117 470

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

273 258

320 980

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

621 300

616 736

1 251 518

1 488 396

Summa skulder

45 251 409

48 988 287

**Summa eget kapital och skulder**

**72 532 183**

**75 637 969**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	631 090	1 503 425
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 841 347	1 735 985
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>2 472 437</u>	<u>3 239 410</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	140 217	109 685
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-236 878</u>	<u>146 620</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 375 776</u>	<u>3 495 716</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-390 169	-1 143 648
Investeringar i markanläggningar	<u>-317 213</u>	<u>-252 259</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-707 382</u>	<u>-1 395 907</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-3 500 000</u>	<u>-2 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 500 000</u>	<u>-2 000 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 831 606</b>	<b>99 809</b>
Likvida medel vid årets början	<u>4 426 216</u>	<u>4 326 407</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 594 610</u>	<u>4 426 216</u>
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	800 899	691 114
Kassa och bank	<u>1 793 711</u>	<u>3 735 102</u>
Summa likvida medel	<u>2 594 610</u>	<u>4 426 216</u>

## 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
Ombyggnader, bergvärme	Linjär	4,0	2040
Ombyggnader, takisolering	Linjär	6,7	2030
Ombyggnader, låssystem	Linjär	10,0	2026
Markanläggning, miljöstation	Linjär	20,0	2022
Markanläggning, trall	Linjär	6,7	2030
Inventarier	Linjär	10,0	2025
Markanläggningar, grillhus, staket	Linjär	6,7-10	2027-2032
Ombyggnader, passagesystem	Linjär	10,0	2027
Solceller	Linjär	5,0	2037

### Pågående ombyggnad

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 2 000 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 39 129 tkr.

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

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 560	89 000
Mötesarvoden	40 500	42 000
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	50 900	47 425
Sociala kostnader	46 138	43 450
<b>Summa</b>	<b>230 098</b>	<b>224 875</b>

<b>Noter</b>		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	4 177 969	4 177 968
	Årsavgifter lokaler	839 220	754 148
	Hysesintäkter lokaler	511 428	505 084
	Hysesintäkter garage och p-platser	241 400	244 600
	Bredband	105 000	105 000
	El debiterad retroaktivt	0	43 120
	Försäljning bostadsrätt	0	1 375 000
	Övriga fakturerade kostnader	4 193	0
	<b>Brutto</b>	<b>5 879 210</b>	<b>7 204 920</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	277 394	479 015
	Löpande underhåll	188 287	443 418
	El	493 731	444 348
	Vatten	152 218	149 450
	Sophämtning	122 903	168 565
	Fastighetsförsäkring	66 897	63 794
	Städning	94 537	122 637
	Förvaltningskostnader	292 815	295 571
	Extern revision	10 259	8 761
	Personalkostnader	230 098	224 875
	Kabel-TV	61 593	60 633
	Bredband	117 901	112 132
	Övrig drift	217 537	155 961
		<b>2 326 170</b>	<b>2 729 160</b>
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll av installationer, ventilation	0	45 372
	Underhåll av installationer, el	16 384	0
	Underhåll av installationer, hissar	0	40 319
	Underhåll av huskropp utvändigt, entrédörrar	48 843	0
		<b>65 228</b>	<b>85 691</b>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	1 570 813	1 557 846
	Om- och tillbyggnad	196 913	141 769
	Maskiner och inventarier	4 950	4 950
	Markanläggningar	68 670	31 419
		<b>1 841 347</b>	<b>1 735 985</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 066	795
	Ränteintäkter skattekonto	0	4
	Ränteintäkter fasträntekonto	0	0
	Ränteintäkter bankkonto	4 995	13 668
	Utdelning från aktier och fonder	0	0
	Övriga ränteintäkter	466	374
		<b>6 526</b>	<b>14 841</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	772 179	917 435
	Räntekostnader skattekonto	0	0
	Erhållna räntebidrag	0	0
	Övriga räntekostnader	1 333	1 215
		<b>773 512</b>	<b>918 650</b>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	73 099 991	73 099 991
Årets investeringar	669 760	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>73 769 751</u>	<u>73 099 991</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 373 486	-6 815 640
Årets avskrivningar	-1 570 813	-1 557 846
Utgående avskrivningar	<u>-9 944 299</u>	<u>-8 373 486</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>63 825 452</b>	<b>64 726 505</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 831 267	3 176 306
Årets investeringar	209 096	654 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 040 363</u>	<u>3 831 267</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-455 265	-313 495
Årets avskrivningar	-196 912	-141 770
Utgående avskrivningar	<u>-652 177</u>	<u>-455 265</u>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>3 388 186</b>	<b>3 376 002</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>67 213 638</b>	<b>68 102 507</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
Byggnad - lokaler	<u>12 600 000</u>	<u>12 600 000</u>
	52 600 000	52 600 000
Mark - bostäder	14 800 000	14 800 000
Mark - lokaler	<u>2 880 000</u>	<u>2 880 000</u>
	17 680 000	17 680 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>70 280 000</b>	<b>70 280 000</b>
<b>Not 9 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	345 159	92 900
Årets investeringar	317 213	252 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>662 372</u>	<u>345 159</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 612	-6 193
Årets avskrivningar	-68 670	-31 419
Utgående avskrivningar	<u>-106 283</u>	<u>-37 612</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>556 090</b>	<b>307 547</b>
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	49 503	49 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>49 503</u>	<u>49 503</u>
Ingående avskrivningar	-9 900	-4 950
Årets avskrivningar	-4 950	-4 950
Utgående avskrivningar	<u>-14 851</u>	<u>-9 900</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>34 653</b>	<b>39 603</b>
<b>Not 11 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	488 687	0
Årets anskaffningar solceller	181 073	488 687
Överfört till ombyggnad	-669 760	0
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>0</b>	<b>488 687</b>

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	1 385	3 687			
Övriga fordringar	3 294	3 348			
	<b>4 679</b>	<b>7 035</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring	0	66 897			
Kabel-TV	15 693	15 363			
Övrigt	42 821	59 926			
	<b>58 514</b>	<b>142 186</b>			
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
SBAB	1 745 145	3 675 732			
Swedbank	48 566	59 370			
	<b>1 793 711</b>	<b>3 735 102</b>			
<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	13 735 021	3 283 052	8 128 185	1 503 424	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-4 691	1 508 116	-1 503 424	
Årets resultat				631 090	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>13 735 021</b>	<b>3 278 361</b>	<b>9 636 301</b>	<b>631 090</b>	
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2853412332	1,88%	2022-12-20	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412340	1,49%	2021-01-25	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412381	2,16%	2023-01-25	6 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412423	2,10%	2025-01-24	7 500 000	0
Swedbank Hypotek	2853412449	1,52%	2021-03-25	4 474 891	0
Swedbank Hypotek	2857376376	1,26%	2020-03-25	4 025 000	0
Swedbank Hypotek	2857448233	0,83%	2019-03-28	2 000 000	0
				<b>43 999 891</b>	<b>0</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					43 999 891
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					43 999 891
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				66 201 000	66 201 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				66 201 000	66 201 000
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				0	7 042
Arbetsgivaravgifter				0	7 016
Mervärdesskatt				102 936	138 608
Inre fond				75 852	75 852
Övriga kortfristiga skulder				94 470	92 462
				<b>273 258</b>	<b>320 980</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				444 074	459 132
Upplupna räntekostnader				61 300	73 916
Upplupen el				64 423	37 725
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				51 503	45 963
				<b>621 300</b>	<b>616 736</b>

**Noter**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

---

Upplands Väsby 2019-02-19

Stefan Niklasson

Ulla Bruckner

Per-Olof Bergman

Carina Göthberg

Ingegerd Eriksson

Vår revisionsberättelse har 2019-03-06 avgivits beträffande denna årsredovisning

Stig-Gustav Björklund  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision 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 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

### Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Optimus för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 2019-03-06

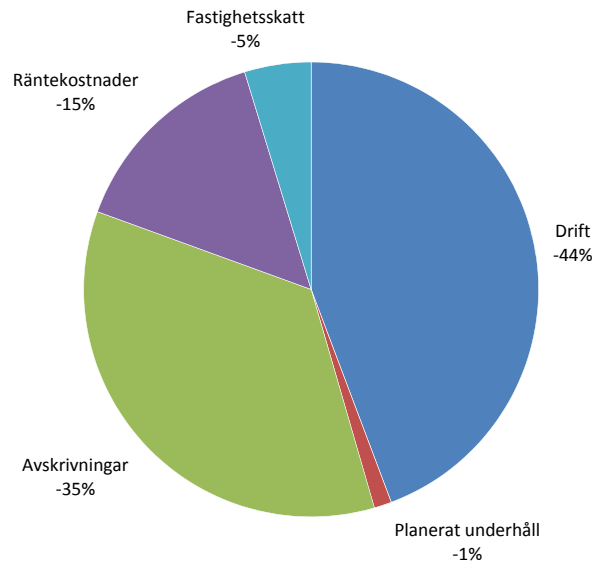
Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Stig-Gustav Björklund

Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

