



---

# Årsredovisning

---

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
HUSBY  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 714800-0669

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1
Standardförbättringar	Bilaga 2

Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 566 022 kr.

Föreningen äger fastigheten Sätuna 3:182 i Sigtuna kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 117 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Dalgatan 3, 5, 7, 9 och Stationsgatan 9 i Märsta.

### Lägenhetsfördelning:

1 koksk.	1 rok	2 rok	3 rok
7	14	21	75

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
4	36	70

Total tomtarea:	16 027 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	7 215 m <sup>2</sup>
Varav hyresrätter:	71 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	90 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	63 052 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	59 396 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjurssanering.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB	Fastighetservice och teknisk förvaltning
Karby VVS	Värmesystem driftövervakning
ComHem	Kabel-TV, telefoni och data

Efter den senaste stämman 2016-04-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Mikael Melin	Ordförande	Stämman	2017
Leif Karlsson	Sekreterare	Stämman	2018
Jeanette Hersèn	Ledamot	Stämman	2017
Kent Nyberg	Ledamot	Stämman	2018
Robin Pantzar	Ledamot	Stämman	2017
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Martin Kindvall Barklund		Stämman	2018
Eilia Etminan		Stämman	2017

**Revisorer och övriga funktionärer**

**Ordinarie revisorer**

KPMG AB	Auktoriserade revisorer	Stämman
---------	-------------------------	---------

**Valberedning**

Britt-Marie Dehlin	Sammanställande	Stämman
Helena Blom		Stämman

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 73 tkr och planerat underhåll för 449 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2016 som visar på ett underhållsbehov på 1 277 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 277 tkr.

T

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter  
(standardförbättringar).**

	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Delvis stambyte	2006	
Golvbrunnar lägenheter och del av stam	2012-2015	
Installation bergvärme	2005	
Totalrenovering tvättstugor	2008	Samtliga maskiner utbyta
Byte värmepumpar	2012	Behov av kraftigare
Renovering husgrunder	2012-2015	Ett hus per år

**Årets utförda underhåll**

**Belopp tkr**

Nytt styrsystem för värme	225
Byte armaturer och motorvärmare	183
Målning entréer	11
Byte husnummer	22
Byte staket	8

**Planerat underhåll**

**År**

**Kommentar**

Målning trapphus	2017	
------------------	------	--

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 458 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 442 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 147 personer.

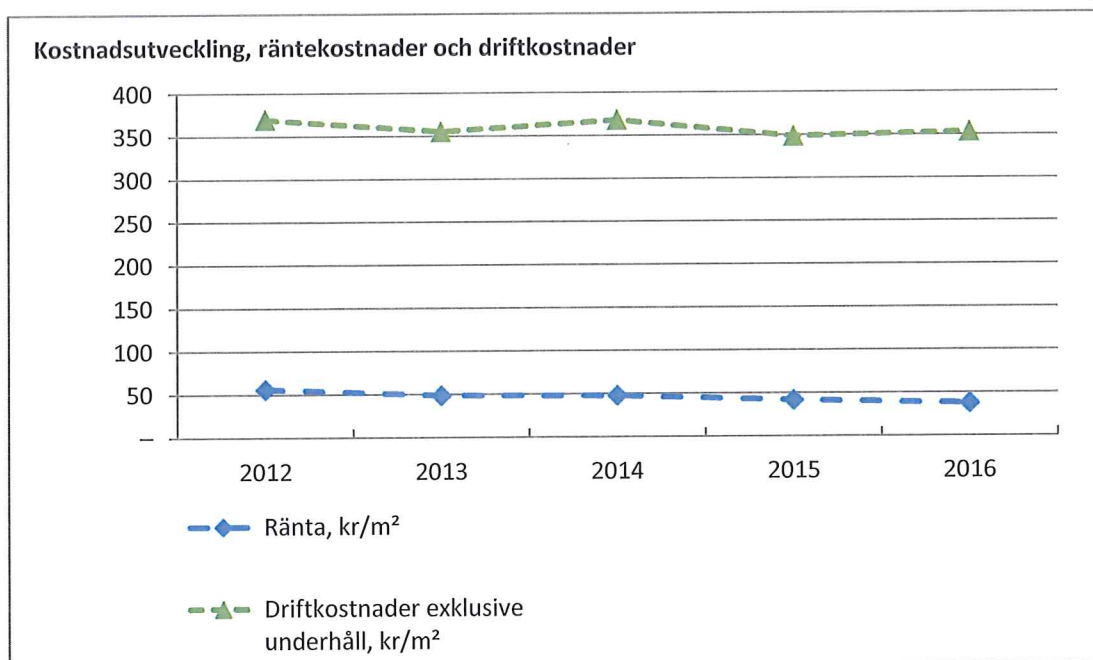
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom fd tjänstebostaden som upplåts med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	5 193	5 180	5 178	5 180	5 182
Resultat efter finansiella poster	984	721	172	372	- 16
Avsättning till underhållsfond kr/m²	175	301	137	137	137
Balansomslutning	15 074	14 382	13 960	14 116	14 536
Soliditet	34%	28%	24%	23%	19%
Likviditet	384%	345%	345%	310%	216%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	664	664	664	664	664
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	353	348	368	355	369
Ränta, kr/m²	38	42	47	48	56
Underhållsfond, kr/m²	551	301	256	276	324
Lån, kr/m²	1 212	1 270	1 322	1 362	1 401

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

T

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	440 000	2 196 391	721 623	720 830
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			720 830	- 720 830
Reservering underhållsfond		1 277 000	-1 277 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 449 247	449 247	
Årets resultat				984 071
Vid årets slut	440 000	4 024 144	- 385 301	984 071

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	442 452
Årets resultat före fondförändring	984 071
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 277 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	449 247
Summa överskott	<u>598 770</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	598 770
----------------------------	---------

*Förtydligande av årets resultat*

Årets resultat före fondförändring	984 071
Årets fondavsättning enligt budget	-1 277 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>449 247</u>
Årets resultat när fondförändring beaktats	156 318

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 193 068	5 179 550
Övriga rörelseintäkter	3	10 346	742
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>5 203 414</b>	<b>5 180 292</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 029 146	-3 276 336
Övriga externa kostnader	5	- 273 844	- 217 186
Personalkostnader	6	- 201 246	- 218 382
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	- 458 103	- 458 103
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 962 339</b>	<b>-4 170 007</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 241 075</b>	<b>1 010 285</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	18 149	15 319
Räntekostnader		- 275 154	- 304 774
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 257 005</b>	<b>- 289 455</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>984 071</b>	<b>720 830</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>984 071</b>	<b>720 830</b>





# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	8 950 381	9 408 484
Inventarier, verktyg och installationer	10	–	–
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 950 381</b>	<b>9 408 484</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 950 381</b>	<b>9 408 484</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		287	–
Övriga fordringar	11	31 699	32 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	157 403	98 596
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>189 389</b>	<b>131 519</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	–	3 700 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>3 700 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	5 933 901	1 142 195
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 933 901</b>	<b>1 142 195</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 123 290</b>	<b>4 973 714</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 073 671</b>	<b>14 382 198</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		440 000	440 000
Underhållsfond		4 024 144	2 196 391
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 464 144</b>	<b>2 636 391</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 385 301	721 623
Årets resultat		984 071	720 830
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>598 770</b>	<b>1 442 452</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 062 914</b>	<b>4 078 844</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	8 418 057	8 863 631
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 418 057</b>	<b>8 863 631</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	434 404	412 064
Leverantörsskulder		343 076	264 493
Övriga skulder	16	101 845	100 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	713 374	662 248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 592 699</b>	<b>1 439 723</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 073 671</b>	<b>14 382 198</b>

T

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	68	2028
Renovering tak, fönster, tvättavdelning samt ytskikt badrum	Linjär	35	2018
Fönsterbyten, takreparation samt isolering entréer	Linjär	51	2041
Del stamledningsbyte, huvudledning	Linjär	39	2045
Bergvärmeanläggning	Linjär	29	2035
Uppförande av miljöhus	Linjär	20	2029
Inventarier	Linjär	5	olika

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	4 740 301	4 740 311
Hyror, bostäder	71 723	65 723
Hyror, lokaler	76 503	72 063
Hyror, garage	196 442	196 442
Hyror, p-platser	118 804	118 804
Hyror, övriga	–	2 960
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 5 995	- 7 747
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 1 682	- 945
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 028	- 8 062
	<u>5 193 068</u>	<u>5 179 550</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Andrahandsavgifter	<u>10 346</u>	<u>742</u>
	10 346	742

**Not 4 Driftkostnader**

Reparationer	72 940	115 627
Underhåll	449 247	731 450
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	160 876	159 391
Försäkringspremier	70 227	71 901
Kabel-TV, telefon och data	179 762	98 852
Fastighetsservice	593 476	646 597
Obligatoriska besiktningar	2 850	2 974
Snö- och halkbekämpning	–	28 251
Förbrukningsmateriel	29 556	32 349
Vatten	190 733	171 121
El	361 546	399 000
Uppvärmning	774 030	678 880
Sophantering och återvinning	143 904	139 942
	<u>3 029 146</u>	<u>3 276 336</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Värmeservice och underhållsplanering	92 200	19 124
Arvode för ekonomisk förvaltning	135 072	132 872
IT-kostnader	1 043	3 306
Arvode, yrkesrevisor	8 250	8 013
Övriga förvaltningskostnader	34 468	50 029
Telefon och porto	2 811	2 942
Konsultarvoden	–	900
	<u>273 844</u>	<u>217 186</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner	–	14 255
Fast styrelsearvode	140 800	140 590
Sammanträdesarvoden	15 000	17 400
Arvode till valberedningen	1 500	1 500
Summa	<u>157 300</u>	<u>173 745</u>
Sociala kostnader	43 946	44 637
	<u>201 246</u>	<u>218 382</u>

**Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

Byggnader	118 000	118 000
Tillkommande utgifter	340 103	340 103
	<u>458 103</u>	<u>458 103</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 648	14 965
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	240	80
Övriga ränteintäkter	261	274
	<u>18 149</u>	<u>15 319</u>

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	5 340 400	5 340 400
Mark	114 600	114 600
Tillkommande utgifter	10 747 899	10 747 899
Summa anskaffningsvärden	16 202 899	16 202 899
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 833 198	-3 715 198
Tillkommande utgifter	-2 961 217	-2 621 114
	-6 794 415	-6 336 312
Årets avskrivning byggnader	- 118 000	- 118 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 340 103	- 340 103
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 252 518	-6 794 415
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	8 950 381	9 408 484
Byggnader	1 389 202	1 507 202
Mark	114 600	114 600
Tillkommande utgifter	7 446 579	7 786 682
Taxeringsvärden		
bostäder	61 800 000	58 000 000
lokaler	1 252 000	1 396 000
Totalt taxeringsvärde	63 052 000	59 396 000
varav byggnader	43 252 000	42 396 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	72 640	72 640
Summa anskaffningsvärden	72 640	72 640
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 72 640	- 72 640
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 72 640	- 72 640
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-

**Not 11 Övriga fordringar**

Skattefordringar	16 433	17 918
Skattekonto	15 266	15 005
	31 699	32 923



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	78 487	68 940
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 309	24 731
Övriga förutbetalda driftkostnader	5 073	4 925
Förutbetald Forapremie	534	–
	<u>157 403</u>	<u>98 596</u>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	3 700 000
	<u>–</u>	<u>3 700 000</u>

**Not 14 Kassa och bank**

Bankmedel SBAB	4 012 679	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 921 221	1 142 195
	<u>5 933 901</u>	<u>1 142 195</u>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	8 852 461	9 275 695
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 434 404	- 412 064
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>8 418 057</u>	<u>8 863 631</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,62%	2020-03-01	1 649 581		170 000	1 479 581
STADSHYPOTEK AB	1,99%	2021-04-30	2 394 527		88 830	2 305 697
STADSHYPOTEK AB	3,17%	2017-12-30	1 835 388		49 605	1 785 783
STADSHYPOTEK AB	4,18%	2017-01-30	3 396 200		114 800	3 281 400
			<b>9 275 696</b>		<b>423 235</b>	<b>8 852 461</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 434 404 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 737 616 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 6 680 441 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Övriga skulder**

Medlemmarnas reparationsfonder	207	207
Skuld sociala avgifter och skatter	101 638	98 325
Övriga kortfristiga låneskulder	–	2 386
	<u>101 845</u>	<u>100 918</u>

2016-12-31 2015-12-31

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

---

Upplupna räntekostnader	36 997	41 512
Upplupna elkostnader	46 872	43 680
Upplupna värmekostnader	183 161	94 008
Upplupna revisionsarvoden	8 200	7 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	18 043
Beräknat förvaltningsarvode	16 250	16 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	421 894	440 805
	<hr/>	<hr/>
	713 374	662 248

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	12 245 700	12 245 700
Summa ställda pantar	<hr/>	<hr/>
	12 245 700	12 245 700



Märsta 2016-02-21



Mikael Melin



Leif Karlsson



Jeanette Hersén



Kent Nyberg



Robin Pantzar

Vår revisionsberättelse har lämnats

2017-02-28



KPMG AB, Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Husby, org. nr 714800-0669

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Husby för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Husby för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår 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.

Borlänge den <sup>28</sup>27 februari 2017

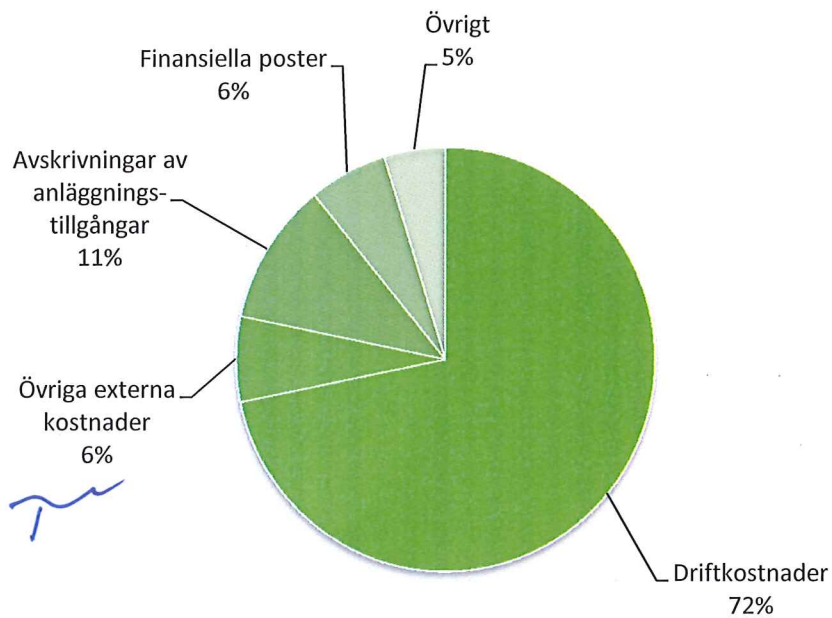
KPMG AB



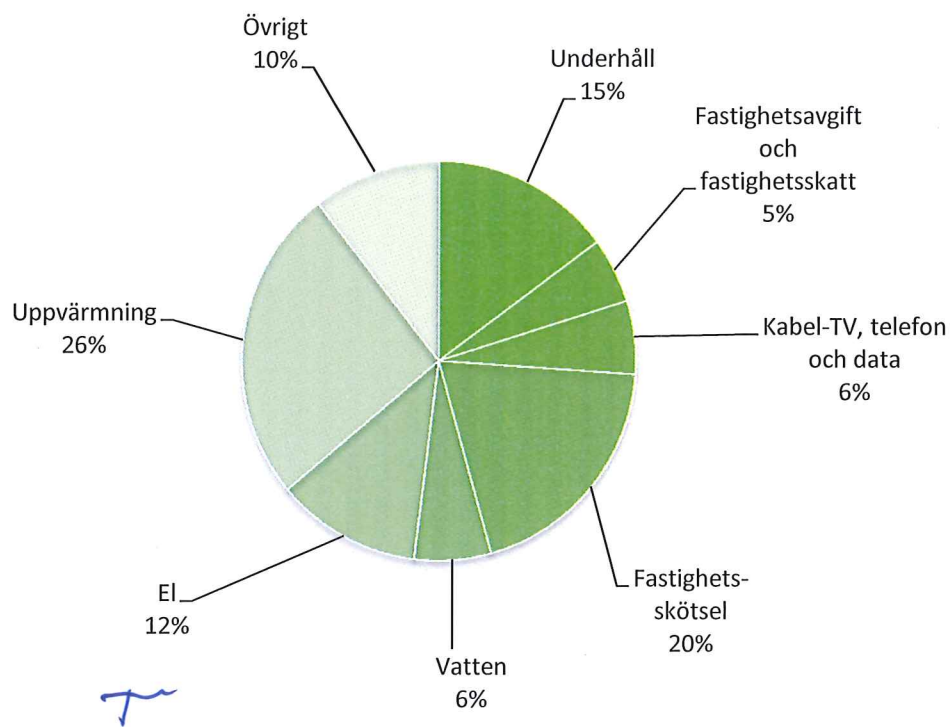
Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	3 029 146	3 276 336
Övriga externa kostnader	273 844	217 186
Personalkostnader	201 246	218 382
Avskrivningar av anläggningstillgångar	458 103	458 103
Finansiella poster	257 005	289 455
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 219 344</b>	<b>4 459 462</b>



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	72 940	115 627
Underhåll	449 247	731 450
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	160 876	159 391
Försäkringspremier	70 227	71 901
Kabel-TV, telefon och data	179 762	98 852
Fastighetsservice	593 476	646 597
Obligatoriska besiktningar	2 850	2 974
Snö- och halkbekämpning	0	28 251
Förbrukningsmateriel	29 556	32 349
Vatten	190 733	171 121
El	361 546	399 000
Uppvärmning	774 030	678 880
Sophantering och återvinning	143 904	139 942
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 029 146</b>	<b>3 276 336</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
<b>BOA (kvm):</b>	7215	7215
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	10	16
Underhåll	62	101
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22	22
Försäkringspremier	10	10
Kabel-TV, telefon och data	25	14
Fastighetsservice	82	90
Obligatoriska besiktningar	0	0
Snö- och halkbekämpning	0	4
Förbrukningsmateriel	4	4
Vatten	26	24
El	50	55
Uppvärmning	107	94
Sophantering och återvinning	20	19
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>420</b>	<b>454</b>



## Standardförbättringar per 2016-12-31

Åtgärd	Utfört år	Bokförd kostnad	Årets avskr	Ack avskr	Bokf värde
Tak, fönster, tvättavd, ytskikt badrum		657 400	33 000	595 661	61 739
Fönsterbyte, takrep, isolering, entreér	88/90	6 133 726	187 000	1 464 938	4 668 788
Del stamledningsbyten	2005	2 200 000	55 000	605 000	1 595 000
Del bergvärmeinstallation	2005	1 354 700	45 000	495 000	859 700
Miljöhus	2009	402 072	20 103	140 721	261 351
<b>Summa</b>		<b>10 747 899</b>	<b>340 103</b>	<b>3 301 320</b>	<b>7 446 579</b>



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



---

# BRF HUSBY

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF HUSBY i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)