



---

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Husby

Org nr: 714800-0669



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.


Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



# KALLELSE

Till ordinarie föreningsstämma med Bostadsrättsföreningen Husby

**Dag och tid:** Måndagen den 23 april 2018, kl 19.30

**Plats:** HSB-lokalen, Stationsgatan 4, Märsta

## DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter, suppleanter och revisorer
14. Fråga om arvoden till ledamöter, suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisor(er) och revisorssuppleant(er)
18. Val av valberedning
19. Inga av medlem inkomna motioner finnas att behandla,  
Första beslut om antagande av nya stadgar enligt bilaga. Skillnaderna mellan nuvande och de nya stadgarna gäller främst kallelsetider och revision, se bilagd jämförelse
20. Stämmans avslutande

Märsta 2018-04-03

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HUSBY**

Styrelsen

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning .....	8
Balansräkning.....	9
Noter .....	11

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



T



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Husby får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 466 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 588 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Styrelseförsäkring och skadedjurssanering ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rok.vrå	1 rok	3 rok	3 rok	4 rok	>4rok	Summa
7	14	21	75			117

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	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>

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

### Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice och teknisk förvaltning	HSB
Värmesystem driftövervakning	Karby VVS
Kabel-TV, telefoni och data	ComHem AB

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 324 tkr och planerat underhåll för 65 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens plan upprättades 2016 och håller på att revideras. Planen visar på ett underhållsbehov på 1 277 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Delvis stambyte	2006	
Golvbrunnar lägenheter och del av stam	2012-2015	
Installation av bergvärme	2005	
Totalrenovering tvättstugor	2008	Samtliga maskiner utbytta
Byte värmepumpar	2012	
Renovering husgrunder	2012-2015	

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	17
Renovering miljöhus	49

Planerat underhåll	År	Kommentar
Asfaltering av gårdar 2018		

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Melin	Ordförande	Stämman	2019
Leif Karlsson	Sekreterare	Stämman	2018
Kent Nyberg	Ledamot	Stämman	2018
Jeanette Hersén	Ledamot	Stämman	2019
Eilia Etminan	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Hedenqvist	Stämman	2018
Vera Tideström	Stämman	2019

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG AB	Auktoriserade revisorer	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Britt-Marie Dehlin Helena Blom	Sammanställande

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 145.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13.

Årets avgående medlemmar uppgår till 16.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 142.

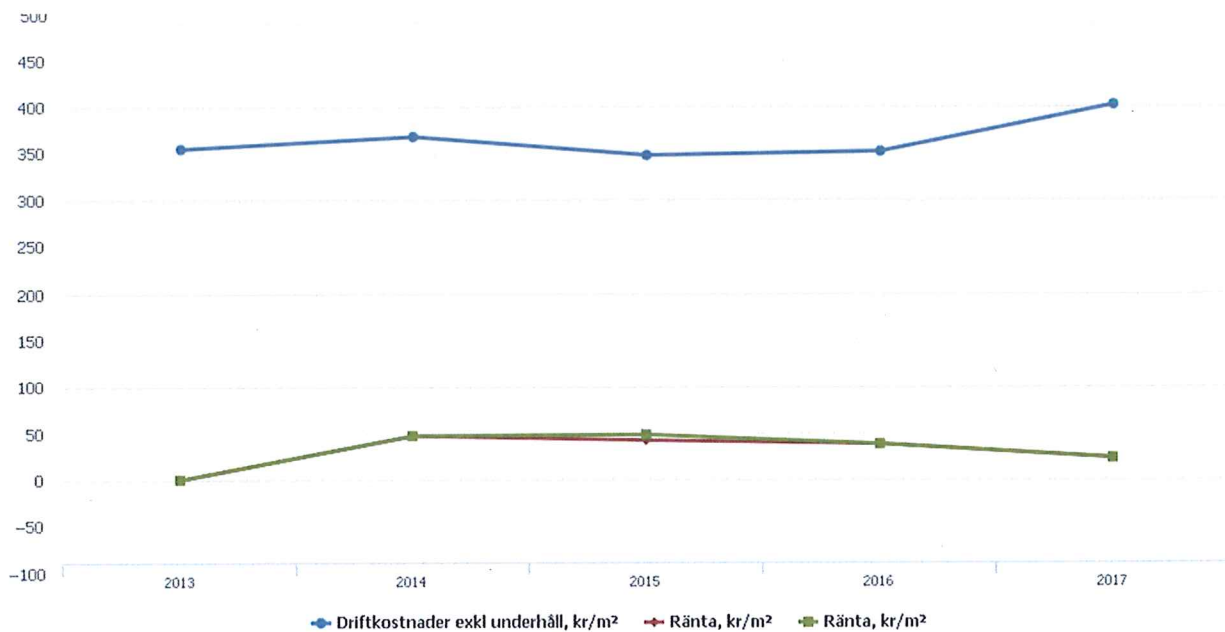
Föreningens årsavgift ändrades 2012-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 196	5 193	5 180	5 178	5 180
Resultat efter finansiella poster	1 122	984	721	172	372
Balansomslutning	15 841	15 074	14 382	13 960	14 116
Soliditet %	39	34	28	24	23
Likviditet %	467	384	345	345	310
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	664	664	664	664	664
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	402	352	348	368	355
Ränta, kr/m²	23	38	42	47	48
Underhållsfond, kr/m²	705	551	301	256	276
Lån, kr/m²	1 133	1 212	1 270	1 322	1 362

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

T



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse - avgifter	Uppskrivnings - fond	Underhålls - fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	440 000	0	0	4 024 144	-385 301	984 071
Disposition enl. årsstämmbeslut					984 071	-984 071
Reservering underhållsfond				1 277 000	-1 277 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-65 296	65 296	
Årets resultat						1 122 428
<b>Vid årets slut</b>	<b>440 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 235 848</b>	<b>-612 934</b>	<b>1 122 428</b>

## Resultatdisposition

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	598 770
Årets resultat	1 122 428
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 277 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	65 296

**Summa** 509 494

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 509 494

<i>Förtydligande av årets resultat</i>	
Årets resultat före fondförändring	1 122 428
Avsättning till underhållsfond	- 1 277 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>65 296</u>
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	<u>-89 276</u>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 195 661	5 193 068
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 237	10 346
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 227 898</b>	<b>5 203 414</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 049 835	-3 121 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 702	-181 644
Personalkostnader	Not 6	-220 695	-201 246
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-465 903	-458 103
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 952 135</b>	<b>-3 962 339</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 275 763</b>	<b>1 241 075</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 431	18 149
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-173 766	-275 154
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-153 335</b>	<b>-257 005</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 122 428</b>	<b>984 071</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 122 428</b>	<b>984 071</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	8 562 478	8 950 381
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 562 478</b>	<b>8 950 381</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 562 478</b>	<b>8 950 381</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	95	287
Övriga fordringar	Not 13	58 759	31 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	190 027	157 403
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>248 881</b>	<b>189 389</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	7 029 334	5 933 901
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 029 334</b>	<b>5 933 901</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 278 215</b>	<b>6 123 290</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>15 840 693</b>	<b>15 073 671</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	440 000	440 000	
Fond för yttre underhåll	5 235 848	4 024 144	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 675 848</b>	<b>4 464 144</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-612 934	-385 301	
Årets resultat	1 122 428	984 071	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>509 494</b>	<b>598 770</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 185 343</b>	<b>5 062 914</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 098 453	8 418 057
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 098 453</b>	<b>8 418 057</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	319 604	434 404
Leverantörsskulder	Not 18	492 996	343 076
Övriga skulder	Not 19	103 818	101 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	640 479	713 374
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 556 897</b>	<b>1 592 699</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>15 840 693</b>	<b>15 073 671</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	68
Renovering tak, fönster, tvättavdelning samt ytskikt badrum	Linjär	35
Fönsterbyten	Linjär	51
Del stamledningsbyte	Linjär	39
Bergvärmeanläggning	Linjär	29
Uppförande av miljöhus	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 740 319	4 740 301
Hyror, bostäder	72 802	71 723
Hyror, lokaler	76 301	76 503
Hyror, garage	196 462	196 442
Hyror, p-platser	119 062	118 804
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 608	-5 995
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 682
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 677	-3 028
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 195 661</b>	<b>5 193 068</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 784	0
Fakturerade kostnader	720	0
Andrahandsavgifter	16 733	10 346
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>32 237</b>	<b>10 346</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Underhåll	-65 296	-449 247
Reparationer	-323 637	-72 940
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-166 375	-160 876
Försäkringspremier	-78 487	-70 227
Kabel- och digital-TV	-293 251	-179 762
Systematiskt brandskyddsarbete	-744	0
Obligatoriska besiktningar	0	-2 850
Drift och förbrukning, övrigt	-1 287	0
Förbrukningsinventarier	-3 692	-29 556
Vatten	-192 612	-190 733
Fastighetsel	-385 434	-361 546
Uppvärmning	-776 009	-774 030
Sophantering och återvinning	-158 216	-143 904
Förvaltningsarvode drift	-604 796	-685 676
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 049 835</b>	<b>-3 121 346</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-139 280	-135 072
IT-kostnader	-1 854	-1 043
Arvode, yrkesrevisorer	-8 675	-8 250
Övriga förvaltningskostnader	-40 910	-34 468
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 832	0
Telefon och porto	-3 226	-2 811
Bankkostnader	-925	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-215 702</b>	<b>-181 644</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-8 960	0
Styrelsearvoden	-140 800	-140 800
Sammanträdesarvoden	-18 450	-15 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	-4 013	0
Sociala kostnader	-48 472	-43 946
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-220 695</b>	<b>-201 246</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-118 000	-118 000
Avskrivning Markanläggningar	-7 800	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-340 103	-340 103
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-465 903</b>	<b>-458 103</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 410	17 648
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	240
Övriga ränteintäkter	7	261
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>20 431</b>	<b>18 149</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-173 766	-275 154
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-173 766</b>	<b>-275 154</b>

## Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

2017-12-31      2016-12-31

### Vid årets början

Byggnader	5 340 400	5 340 400
Mark	114 600	114 600
Tillkommande utgifter	10 747 899	10 747 899
	<b>16 202 899</b>	<b>16 202 899</b>

### Årets anskaffningar

Markinventarier (två paviljonger)	78 000	0
	<b>78 000</b>	<b>0</b>

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

**16 280 899      16 202 899**

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Byggnader	-3 951 198	-3 833 198
Tillkommande utgifter	-3 301 320	-2 961 217
	<b>- 7 252 518</b>	<b>- 6 794 415</b>

### Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-118 000	-118 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-340 103	-340 103
Årets avskrivning markinventarier	-7 800	0
	<b>-465 903</b>	<b>-458 103</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**- 7 718 421      - 7 252 518**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**8 562 478      8 950 381**

### Varav

Byggnader	1 271 202	1 389 202
Mark	114 600	114 600
Tillkommande utgifter	7 106 476	7 446 579
Markinventarier	70 200	

### Taxeringsvärden

Byggnader	43 252 000	43 252 000
Mark	19 800 000	19 800 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>63 052 000</b>	<b>63 052 000</b>



## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	72 640	72 640
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>72 640</b>	<b>72 640</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Inventarier och verktyg	-72 640	-72 640
	<b>- 72 640</b>	<b>- 72 640</b>

#### Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Ackumulerade avskrivningar

#### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	<b>- 72 640</b>	<b>- 72 640</b>
--	-----------------	-----------------

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

## Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	95	287
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>95</b>	<b>287</b>

## Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	10 934	16 433
Skattekonto	47 825	15 266
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>58 759</b>	<b>31 699</b>

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	80 950	78 487
Förutbetalda driftkostnader	0	5 073
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 496	73 309
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 581	0
Förutbetald Forapremie	0	534
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>190 027</b>	<b>157 403</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	5 833 090	4 012 679
Transaktionskonto	1 196 244	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 921 221
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 029 334</b>	<b>5 933 901</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	8 418 057	8 852 461
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-319 604	-434 404
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 098 453</b>	<b>8 418 057</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,32 %	2018-02-02	3 281 400,00	0,00	114 800,00	3 166 600,00
STADSHYPOTEK	1,62 %	2020-03-01	1 479 581,00	0,00	170 000,00	1 309 581,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2021-04-30	2 305 697,00	0,00	100 000,00	2 205 697,00
STADSHYPOTEK	1,83%	2022-12-30	1 785 783,00	0,00	49 604,00	1 736 179,00
<b>Summa</b>			<b>8 852 461,00</b>	<b>0,00</b>	<b>434 404,00</b>	<b>8 418 057,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 319.604 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1.278.416 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6.820.037 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	319 604	434 404
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>319 604</b>	<b>434 404</b>

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	492 996	343 076
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>492 996</b>	<b>343 076</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	207	207
Skuld sociala avgifter och skatter	103 611	101 638
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>103 818</b>	<b>101 845</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	239	0
Upplupna räntekostnader	15 759	36 997
Upplupna elkostnader	66 940	46 872
Upplupna värmekostnader	0	183 161
Upplupna revisionsarvoden	8 500	8 200
Beräknat förvaltningsarvode	118 831	16 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	430 210	421 894
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>640 479</b>	<b>713 374</b>

**Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	12 245 700	12 245 700

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

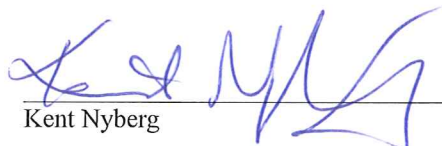
Märsta 2018-02-27



Mikael Melin



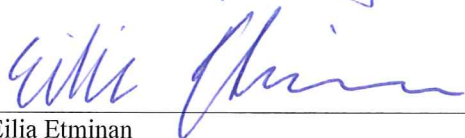
Leif Karlsson



Kent Nyberg



Jeanette Hersén



Eilia Etminan

Vår revisionsberättelse har lämnats  
2018-03-06



KPMG AB  
Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Bb

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 2017.

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 2017 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 utvärderar, 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 eventuella 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 2017 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 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 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 fortlöpa 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 trygghande 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 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 6 mars 2018

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## 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).

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## 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 yttre underhåll

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

## 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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## 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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de

kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

### **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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **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 eller andelstal 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.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

---

# 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

