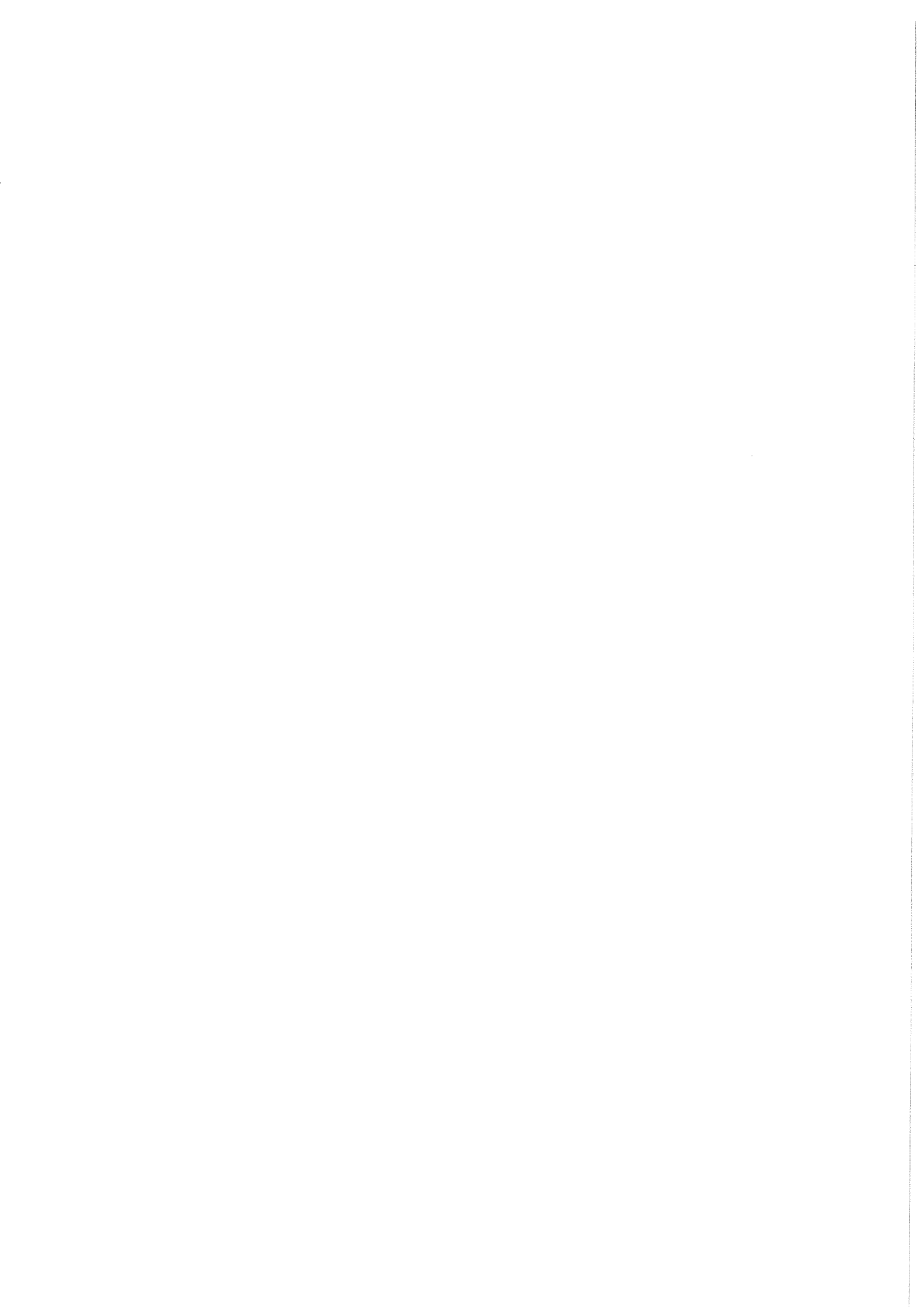

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Husby
Org nr: 714800-0669





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Husby får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 462 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 673 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sätuna 3:182 i Sigtuna Kommun. På fastigheten finns 5 byggnade 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 via Proinova. I försäkringen ingår skadedjurssanering. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Föreningen har också en styrelseförsäkring via Trygg Hansa

Lägenhetsfördelning

1 r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
7	14	21	75				117

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	3	36	70

Total tomtarea 16 027 m²

Bostäder hyresrätt 71 m²

Bostäder bostadsrätt 7 144 m²

Total bostadsarea 7 215 m²

Lokaler hyresrätt 108 m²

Total lokalarea 108 m²

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Afi Fastighetmäklare AB		28 2019-06-30
Bangatans Bygg och Mark AB		36 2019-09-30
HSB Arlanda Ek förening		44 2018-05-31
Riksbyggen		44 2019-06-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,54 % av föreningens nettoomsättning.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice och teknisk förvaltning
Karby VVS	Värmesystem driftövervakning
Com Hem	Kabel-TV, telefoni och data
Vattenfall Kundservice AB	EI
AB Fortum Värme	Uppvärmning
Sigtuna Vatten&Renhållning	Vatten och sophämtning
Suez Recycling AB	Sophämtning

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 149 tkr och planerat underhåll för 173 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens plan uppdateras 2017 och visar på ett underhållsbehov på 1 334 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
Installation av styrda centraler i tvättstugor	61 tkr
Nödbelysning i källargångar	112 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Asfaltering	2019	
Uppsnygning av området	2019	
OVK	2019	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Melin	Ordförande	2019
Eilia Etminan	Sekreterare	2019
Jeanette Hersén	Ledamot	2019
Kent Nyberg	Ledamot	2020
Håkan Hedenquist	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rachelle Charbachi	Suppleant	2020
Linda Lövefors	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britt-Marie Dehlin	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser, som i väsentlig grad påverkat föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 142 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 140 personer.

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.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m²/år.

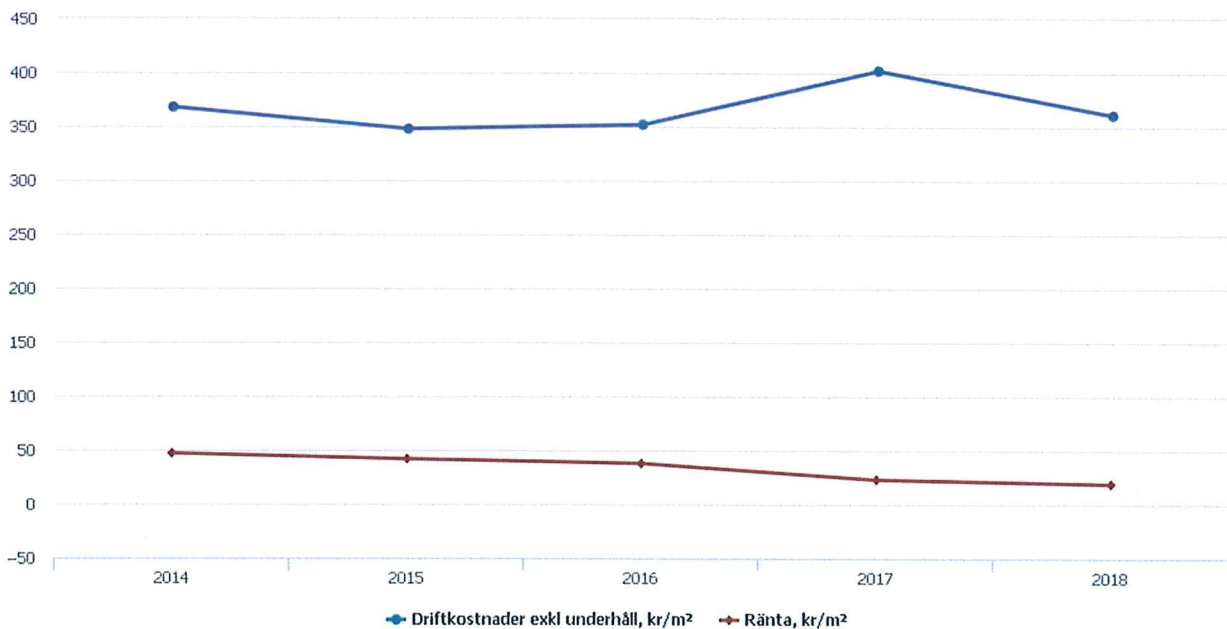
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 188	5 196	5 193	5 180	5 178
Resultat efter finansiella poster	1 211	1 122	984	721	172
Balansomslutning	16 172	15 841	15 074	14 382	13 960
Soliditet %	46	39	34	28	24
Likviditet %	658	467	384	345	345
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	664	664	664	664	664
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	346	402	352	348	368
Ränta, kr/m ²	19	23	38	42	47
Underhållsfond, kr/m ²	824	705	551	301	256
Lån, kr/m ²	1 090	1 133	1 212	1 270	1 322



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



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	5 235 848	-612 934	1 122 428
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 122 428	-1 122 428
Reservering underhållsfond				972 000	-972 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-172 805	172 805	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 211 056
Vid årets slut	440 000	0	0	6 035 043	-289 701	1 211 056

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	509 494
Årets resultat	1 211 056
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-972 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	172 805
Summa	921 355
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning	921 355

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 187 793	5 195 661
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 323	32 237
Summa rörelseintäkter		5 266 116	5 227 898
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 707 273	-3 049 835
Övriga externa kostnader	Not 5	-570 609	-215 702
Personalkostnader	Not 6	-201 501	-220 695
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-461 508	-465 903
Summa rörelsekostnader		-3 940 891	-3 952 135
Rörelseresultat		1 325 226	1 275 763
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 410	20 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-135 579	-173 766
Summa finansiella poster		-114 169	-153 335
Resultat efter finansiella poster		1 211 056	1 122 428
Årets resultat		1 211 056	1 122 428



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 100 970	8 562 478
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 100 970	8 562 478
Summa anläggningstillgångar		8 100 970	8 562 478
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	328	95
Övriga fordringar	Not 13	56 121	58 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	346 003	190 027
Summa kortfristiga fordringar		402 452	248 881
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 668 336	7 029 334
Summa kassa och bank		7 668 336	7 029 334
Summa omsättningstillgångar		8 070 788	7 278 215
Summa tillgångar		16 171 758	15 840 693



Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	440 000	440 000	
Fond för yttre underhåll	6 035 043	5 235 848	
Summa bundet eget kapital	6 475 043	5 675 848	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-289 701	-612 934	
Årets resultat	1 211 056	1 122 428	
Summa fritt eget kapital	921 355	509 494	
Summa eget kapital	7 396 399	6 185 343	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 549 250	8 098 453
Summa långfristiga skulder		7 549 250	8 098 453
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	434 404	319 604
Leverantörsskulder	Not 17	213 111	492 996
Övriga skulder	Not 18	108 754	103 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	469 841	640 479
Summa kortfristiga skulder		1 226 109	1 556 897
Summa eget kapital och skulder		16 171 758	15 840 693



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. Räkna 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.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 740 336	4 740 319
Hyror, bostäder	72 804	72 802
Hyror, lokaler	80 091	76 301
Hyror, garage	196 476	196 462
Hyror, p-platser	118 478	119 062
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 632	-6 608
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 374	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 386	-2 677
Summa nettoomsättning	5 187 793	5 195 661

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	35 133	14 784
Fakturerade kostnader	900	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Övriga rörelseintäkter	9 676	16 733
Försäkringsersättningar	32 611	0
Summa övriga rörelseintäkter	78 323	32 237

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-172 805	-65 296
Reparationer	-148 668	-323 637
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-168 949	-166 375
Försäkringspremier	-82 237	-78 487
Kabel- och digital-TV	-293 992	-293 251
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 881	-744
Snö- och halkbekämpning	-25 410	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 287
Förbrukningsinventarier	-26 229	-3 692
Vatten	-210 973	-192 612
Fastighetsel	-452 449	-385 434
Uppvärmning	-671 796	-776 009
Sophantering och återvinning	-159 704	-158 216
Förvaltningsarvode drift	-290 180	-604 796
Summa driftkostnader	-2 707 273	-3 049 835



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode	-463 157	-139 280
IT-kostnader	-1 513	-1 854
Arvode, yrkesrevisorer	-10 126	-8 675
Övriga förvaltningskostnader	-54 437	-40 910
Kreditupplysningar	-1 575	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 767	-20 832
Kontorsmateriel	-781	0
Telefon och porto	-3 642	-3 226
Bankkostnader	-1 610	-925
Summa övriga externa kostnader	-570 609	-215 702

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-8 960
Styrelsearvoden	-125 050	-140 800
Sammanträdesarvoden	-29 550	-18 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-100	-4 013
Pensionskostnader	-462	0
Övriga personalkostnader	-1 250	0
Sociala kostnader	-44 089	-48 472
Summa personalkostnader	-201 501	-220 695

Medelantalet anställda har under året varit X personer:

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

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-118 020	-118 000
Avskrivning Markanläggningar	-7 800	-7 800
Avskrivningar tillkommande utgifter	-335 688	-340 103
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-461 508	-465 903

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	21 319	20 410
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	91	14
Övriga ränteintäkter	0	7
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 410	20 431

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-135 579	-173 766
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-135 579	-173 766

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 340 400	5 340 400
Mark	114 600	114 600
Tillkommande utgifter	10 747 899	10 747 899
Markanläggning	78 000	0
	16 280 899	16 202 899
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	78 000
	0	78 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 280 899	16 280 899

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 069 198	-3 951 198
Tillkommande utgifter	-3 641 423	-3 301 320
Markanläggningar	-7 800	0
	- 7 718 421	- 7 252 518

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-118 020	-118 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-335 688	-340 103
Årets avskrivning markanläggningar	-7 800	-7 800
	- 461 508	- 465 903

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 8 179 929	- 7 718 421
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	8 100 970	8 562 477
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 153 182	1 271 202
Mark	114 600	114 600
Tillkommande utgifter	6 770 788	7 106 475
Markanläggningar	62 400	70 200

Taxeringsvärden

Bostäder	61 800 000	61 800 000
Lokaler	1 252 000	1 252 000



Totalt taxeringsvärde	63 052 000	63 052 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 252 000</i>	<i>43 252 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 800 000</i>	<i>19 800 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	72 640	72 640
	72 640	72 640
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 640	72 640
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-72 640	-72 640
	- 72 640	- 72 640
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-72 640	-72 640
	- 72 640	- 72 640
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	328	95
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	328	95

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	8 296	10 934
Skattekonto	47 825	47 825
Summa övriga fordringar	56 121	58 759

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	97 664	80 950
Förutbetald kabel-tv-avgift	74 057	73 496
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 282	35 581
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	346 003	190 027

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel SBAB	5 854 408	5 833 090
Transaktionskonto Swedbank	1 813 927	1 196 244
Summa kassa och bank	7 668 336	7 029 334

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	7 983 654	8 418 057
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-434 404	-319 604
Långfristig skuld vid årets slut	7 549 250	8 098 453

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,32%	2019-02-04	3 166 600,00	0,00	114 800,00	3 051 800,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2020-03-01	1 309 581,00	0,00	170 000,00	1 139 581,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2021-04-30	2 205 697,00	0,00	100 000,00	2 105 697,00
STADSHYPOTEK	1,83%	2022-12-30	1 736 179,00	0,00	49 603,00	1 686 576,00
Summa			8 418 057,00	0,00	434 403,00	7 983 654,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 434 404 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 737 616 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 811 634 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	213 111	492 996
Summa leverantörsskulder	213 111	492 996

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	207	207
Skuld sociala avgifter och skatter	111 408	103 611
Avräkning hyror och avgifter	-169	0
Outredd inbetalning	-2 693	0
Summa övriga skulder	108 754	103 818

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	239
Upplupna räntekostnader	17 447	15 759
Upplupna elkostnader	49 094	66 940
Upplupna värmekostnader	87 373	0
Upplupna revisionsarvoden	10 000	8 500
Beräknat förvaltningsarvode	0	118 831
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	305 927	430 210
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	469 841	640 479

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	12 245 700	12 245 700

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

T

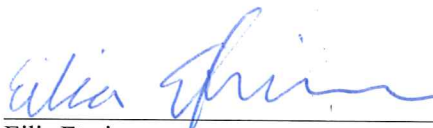
Styrelsens underskrifter

Märsta 7/2-2019

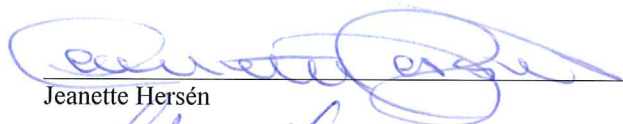
Ort och datum



Mikael Melin



Eilia Etminan



Jeanette Hersén



Kent Nyberg



Håkan Hedenquist

Min revisionsberättelse har lämnats

Borlänge 2019-02-22

Ort och datum



Auktoriserad revisor
KPMG AB

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 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2018 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 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 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 23 februari 2019

KPMG AB



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor