

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Husby  
Org nr: 714800-0669





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



*fr*

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Husby får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 658% till 255%.

I resultatet ingår avskrivningar med 433 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 721 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.	Summa
7	14	21	75	117

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	3	36	70

Total tomtarea 16 027 m<sup>2</sup>

Bostäder hyresrätt 71 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 7 144 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 7 215 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 108 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 108 m<sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde	81 760 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 052 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>
Afi Fastighestmäklare AB	28
Bangatans Bygg och Mark AB	36
HSB Arlanda Ek förening	44

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,60 % 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 Kundenservice AB	El
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 196 tkr och planerat underhåll för 5 026 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens plan uppdateras 2019 och visar på ett underhållsbehov på 998 tkr per år för de närmaste 30 åren.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Installation av bergvärme	2005	
Delvis stambyte	2006	
Totalrenovering tvättstugor	2008	Samtliga maskiner utbytta
Byte värmepumpar	2012	
Golvbrunnar lägenheter och del av stam	2012-2015	
Renovering husgrunder	2012-2015	
Installation av styrda centraler	2018	
Nödbelysning i källargångar	2018	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Markytor	5 025 666

Planerat underhåll	År	Kommentar
Markarbete	2020	

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	2021
Eilia Etminan	Sekreterare	2021
Kent Nyberg	Vice ordförande	2020
Jeanette Hersén	Ledamot	2021
Håkan Hedenquist	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rachelle Charbachi	Suppleant	2020
Linda Lövefors	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britt-Marie Dehlin	2020
Andreas Nyberg	2020

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 140 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 147 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 att höja avgiften för bostadsrätter med 1% samt avgiften för hyresobjekt med 2,5% fr.o.m. 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

### Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 189	5 188	5 196	5 193	5 180
Resultat efter finansiella poster	-4 153	1 211	1 122	984	721
Balansomslutning	12 108	16 172	15 841	15 074	14 382
Soliditet %	27	46	39	34	28
Likviditet %	254	658	467	384	345
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	664	664	664	664	664
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	383	346	402	352	348
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	274	824	705	551	301
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 031	1 090	1 133	1 212	1 270

**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 i kr	Bundet			Fritt		
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	440 000			6 035 043	-289 701	1 211 056
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 211 056	-1 211 056
Reservering underhållsfond				998 000	-998 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-5 025 666	5 025 666	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-4 153 290
<b>Vid årets slut</b>	<b>440 000</b>			<b>2 007 377</b>	<b>4 949 021</b>	<b>-4 153 290</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	921 355
Årets resultat	-4 153 290
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-998 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 025 666
<b>Summa</b>	<b>795 732</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**795 732**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 189 093	5 187 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 650	78 323
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 240 743</b>	<b>5 266 116</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 832 156	-2 707 273
Övriga externa kostnader	Not 5	-801 945	-570 609
Personalkostnader	Not 6	-224 574	-201 501
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-432 769	-461 508
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 291 444</b>	<b>-3 940 891</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 050 702</b>	<b>1 325 226</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 571	21 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-133 159	-135 579
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-102 588</b>	<b>-114 169</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 153 290</b>	<b>1 211 056</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 153 290</b>	<b>1 211 056</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	7 668 201	8 100 970
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 668 201</b>	<b>8 100 970</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 668 201</b>	<b>8 100 970</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	932	328
Övriga fordringar	Not 12	63 961	56 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	367 821	346 003
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>432 714</b>	<b>402 452</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	4 007 692	7 668 336
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 007 692</b>	<b>7 668 336</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 440 407</b>	<b>8 070 788</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 108 608</b>	<b>16 171 758</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	440 000	440 000	
Fond för yttre underhåll	2 007 377	6 035 043	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 447 377</b>	<b>6 475 043</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 949 022	-289 701	
Årets resultat	-4 153 290	1 211 056	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>795 732</b>	<b>921 355</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 243 109</b>	<b>7 396 399</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 114 846	7 549 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 114 846</b>	<b>7 549 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	434 404	434 404
Leverantörsskulder	Not 16	412 864	213 111
Skatteskulder	Not 17	0	0
Övriga skulder	Not 18	111 614	108 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	791 770	469 841
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 734 517</b>	<b>1 226 109</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 108 608</b>	<b>16 171 758</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.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 740 336	4 740 336
Hyror, bostäder	72 804	72 804
Hyror, lokaler	83 154	80 091
Hyror, garage	195 921	196 476
Hyror, p-platser	120 339	118 478
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 332	-8 632
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 516	-10 374
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 613	-1 386
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 189 093</b>	<b>5 187 793</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga avgifter	475	0
Övriga ersättningar	30 598	35 133
Fakturerade kostnader	1 260	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	3
Övriga rörelseintäkter	19 321	9 676
Försäkringsersättningar	0	32 611
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>51 650</b>	<b>78 323</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-5 025 666	-172 805
Reparationer	-195 517	-148 668
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-161 109	-168 949
Försäkringspremier	-97 664	-82 237
Kabel- och digital-TV	-295 176	-293 992
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 881
Serviceavtal	-21 524	0
Obligatoriska besiktningar	-282 541	0
Snö- och halkbekämpning	-127 314	-25 410
Förbrukningsinventarier	-14 011	-26 229
Vatten	-216 719	-210 973
Fastighetsel	-532 721	-452 449
Uppvärmning	-648 316	-671 796
Sophantering och återvinning	-156 864	-159 704
Förvaltningsarvode drift	-57 013	-290 180
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-7 832 156</b>	<b>-2 707 273</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-717 724	-463 157
Lokalkostnader	-3 750	0
IT-kostnader	-1 842	-1 513
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-10 126
Övriga förvaltningskostnader	-28 914	-54 437
Kreditupplysningar	0	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 840	-33 767
Representation	-3 229	0
Kontorsmateriel	-975	-781
Telefon och porto	-2 121	-3 642
Bankkostnader	-1 550	-1 610
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-801 945</b>	<b>-570 609</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-3 140	0
Styrelsearvoden	-139 200	-125 050
Sammanträdesarvoden	-27 300	-29 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-100
Pensionskostnader	0	-462
Övriga personalkostnader	-1 306	-1 250
Sociala kostnader	-52 628	-44 089
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-224 574</b>	<b>-201 501</b>

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-118 020	-118 020
Avskrivning Markanläggningar	-7 800	-7 800
Avskrivningar tillkommande utgifter	-306 949	-335 688
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-432 769</b>	<b>-461 508</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 519	21 319
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	91
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>30 571</b>	<b>21 410</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-132 795	-135 579
Övriga räntekostnader	-364	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-133 159</b>	<b>-135 579</b>

**Not 10 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 340 400	5 340 400
Mark	114 600	114 600
Tillkommande utgifter	10 747 899	10 747 899
Markanläggning	78 000	78 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>16 280 899</b>	<b>16 280 899</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 187 218	-4 069 198
Tillkommande utgifter	-3 977 111	-3 641 423
Markanläggningar	-15 600	-7 800
	<b>-8 179 929</b>	<b>-7 718 421</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-118 020	-118 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-306 949	-335 688
Årets avskrivning markanläggningar	-7 800	-7 800
	<b>-432 769</b>	<b>-461 488</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 612 698</b>	<b>-8 179 929</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 668 201</b>	<b>8 100 970</b>

**Varav**

Byggnader	1 035 163	1 153 182
Mark	114 600	114 600
Tillkommande utgifter	6 463 838	6 770 788
Markanläggningar	62 400	62 400

**Taxeringsvärden**

Bostäder	80 400 000	61 800 000
Lokaler	1 360 000	1 252 000



<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>81 760 000</b>	<b>63 052 000</b>
varav byggnader	58 360 000	43 252 000
varav mark	23 400 000	19 800 000

#### Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	932	328
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>932</b>	<b>328</b>

#### Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	16 136	8 296
Skattekonto	47 825	47 825
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>63 961</b>	<b>56 121</b>

#### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	15 259	0
Förutbetalda försäkringspremier	99 082	97 664
Förutbetalt förvaltningsarvode	179 645	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 835	74 057
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	174 282
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>367 821</b>	<b>346 003</b>

#### Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 689 668	5 854 408
Transaktionskonto	1 318 025	1 813 927
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 007 692</b>	<b>7 668 336</b>

#### Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	7 549 250	7 983 654
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-434 404	-434 404
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 114 846</b>	<b>7 549 250</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,62%	2020-03-01	1 139 581,00	0,00	170 000,00	969 581,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2020-05-06	3 051 800,00	0,00	114 800,00	2 937 000,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2021-04-30	2 105 697,00	0,00	100 000,00	2 005 697,00
STADSHYPOTEK	1,83%	2022-12-30	1 686 576,00	0,00	49 604,00	1 636 972,00
<b>Summa</b>			<b>7 983 654,00</b>	<b>0,00</b>	<b>434 404,00</b>	<b>7 549 250,00</b>

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

#### Not 16 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	412 864	213 111
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>412 864</b>	<b>213 111</b>

#### Not 17 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	16 136	8 296
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	161 109	168 949
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	64	64
Debiterad preliminärskatt	-177 309	-177 309
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	207	207
Skuld sociala avgifter och skatter	111 407	111 408
Avräkning hyror och avgifter	0	-169
Clearing	0	-2 693
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>111 614</b>	<b>108 754</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 885	0
Upplupna räntekostnader	17 247	17 447
Upplupna elkostnader	56 432	49 094
Upplupna värmekostnader	92 848	87 373
Upplupna kostnader för renhållning	3 115	0
Upplupna revisionsarvoden	11 112	10 000
Upplupna styrelsearvoden	500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	177 100	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	420 531	305 927
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>791 770</b>	<b>469 841</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
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.



Styrelsens underskrifter

Årsta 2020-03-04

Ort och datum

Mikael Melin

Mikael Melin

Eilia Etminan

Eilia Etminan

Kent Nyberg

Kent Nyberg

Jeanette Hersén

Jeanette Hersén

Håkan Hedenquist

Håkan Hedenquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/3-2020

KPMG AB

Torbjörn Sjöström

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 2019.

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 2019 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 upplýser, 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 2019 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 18 mars 2020

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

---

# 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 kooperativt 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 serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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 verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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



---

# 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).

## 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. 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 inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 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.

## 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. 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.

## **Arsavgift**

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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# 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, fastighetservice 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)

