



GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik

Årsredovisning för 2018



Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14

Alla belopp redovisas i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisning för 2018

Styrelsen för Brf Gula Husen i Häggvik, orgnr 716416-6626,
lämnar följande årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret
2018-01-01–2018-12-31

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 1981 av HSB och erhöll då namnet Häggvik. 1997 beslöts om utträde ur HSB och föreningen fick då namnet *Brf Gula Husen i Häggvik*.

Föreningen äger fastigheterna Smokingen 1 och 2 som är belägna i Sollentuna kommun i kommundelen Häggvik. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året fram till årsstämman

Cecilia Westman, ordförande	Mandat upphör 2019
Peter Hallgren, vice ordförande	Mandat upphör 2019
Pernilla Wikström, sekreterare	Mandat upphör 2019
Eva Lindsten, ledamot	Mandat upphör 2019
Rolf Lindsén, ledamot	Mandat upphör 2019
Håkan Engström, ledamot	Mandat upphör 2020

Suppleanter

Ingegerd Lindén, suppleant	Mandat upphör 2019
Andreas Ruthberg Sällqvist, suppl.	Mandat upphör 2019

Revisor och revisorssuppleant

Erik Davidsson, BoRevision AB, revisor	Mandat upphör 2019
Jan Thylander, revisor	Mandat upphör 2019
Richard Johnson, revisors- suppleant	Mandat upphör 2019

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Edlund, Lars Moquist och Josefin Guan.

Firmatecknare

Firman har tecknats av Cecilia Westman, Peter Hallgren, Pernilla Wikström och Eva Lindsten, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Bostadslägenheter

På föreningens fastigheter Smokingen 1 och 2 finns 4 huskroppar uppförda innehållande 201 bostadslägenheter med sammanlagd lägenhetsyta om 21 003 kvm. Varje huskropp har 3 trapphus, vilka samtliga har hiss. Bostadslägenheterna är fördelade i följande storlekar och kvadratmeteryta.

2 rok	78 kvm	7 st
2,5 rok	83–85 kvm	13 st
3 rok	89–91,5 kvm	62 st
3,5 rok	101 kvm	12 st
4 rok	109,5 kvm	50 st
5 rok	122,5 kvm	57 st

Lokaler

Vidare finns 3 kommersiella uthyrningslokaler om 621 kvm varav 2 lokaler är upplåtna för förskoleverksamhet till Inspira Förskolor och Skolor och en lokal för äldreomsorg till Sollentuna kommuns bolag SOLOM AB.

Parkering och garage

Till föreningen hör en garagebyggnad vid Häggviksvägen. Det är ett kallgarage med ett parkeringsdäck. Dessutom finns det ett antal platser i termogarage vid järnvägen samt

uteplatser. Totalt förfogar förening över 209 bilplatser samt 5 platser för motorcyklar. Antalet garageplatser är 98 varav flertalet har elanslutning för motorvärmare. Utomhus finns 111 parkeringsplatser tillgängliga. De flesta parkeringsplatserna på parkeringsdäcket har elanslutning för motorvärmare. Av dessa platser är två stycken utrustade med laddningsmöjlighet för el-/hybridbilar. Totala antalet utomhusplatser inkluderar även åtta platser som är reserverade för besökare.

Avgifter och överlåtelse

Genomsnittsavgiften har varit densamma under de senaste åren och uppgår till 543 kr per kvm. 9 st överlåtelse har skett, varav 5 st som arv, gåva eller bodelning. Det genomsnittliga priset, där försäljning skett, uppgick till 33 097 kr per kvm i spannet 29 837 kr till 36 073 kr och var således 3 492 kr lägre än föregående år.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av ERAB, Edsvikens Redovisningsbyrå AB, Djupdalsvägen 10, 192 51 Sollentuna

Den tekniska förvaltningen av drift och skötsel av föreningens fastigheter samt den yttre miljön har skett på entreprenad av Renew Service AB, Upplands Väsby.

Fastighetsexpeditionen finns på Häggviksvägen 15 och är bemannad vid två tillfällen i veckan, tisdag kl 15.00–16.00 och onsdag kl 9.00–9.30.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Underhåll

Sedvanligt löpande underhåll har genomförts samt mer omfattande planerat underhåll, av vilket något kan nämnas:

- En omfattande garagerenovering av garaget vid Häggviksvägen har gjorts
- Tillfälliga parkeringsplatser löstes genom att kommunen lät Gula Husen arrendera infartsparkeringen vid Häggviks station
- Balkongtak har bytts ut
- Införande av nytt inpasseringssystem i garaget efter renoveringen. Det nya inpasseringssystemet kommer att byggas ut under 2019 till tvättstugor, föreningslokal, hissar och portar
- Byte av VVS-rör i källaren S1/S3 och H21A/H21B
- Byte av torkskåp i samtliga tvättstugor
- Samtliga entrétag har målats
- Upphandling av nytt städavtal. Renew Service är vår nya städleverantör från 1/1 2019.
- Ny upphandling av hissavtal. Ny hissleverantör är Amsler Hiss från 1/1 2019.
- Renovering av 3 st hissar startar under våren 2019.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Nedanstående tabeller redovisar större planerade underhållsåtgärder samt investeringar/reinvesteringar under de närmaste 10 åren. Beloppen (i Tkr) redovisas här i 2018 års penningvärde.

Reparation/underhåll	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mark	430	520	120	160	30	640	300		800	330
Fasad							500	700	1 000	
Tak			20	120		100		20		
Invändigt	840	1 190		2 250	200	50	10		50	
Installationer	1 100	400	660		200	300		200		400
Summa	1 370	2 110	800	2 530	430	1 090	810	920	1 850	730

Investering/reinvestering	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Hissar	2 500	2 500	2 500	2 500						
Ventilation			1 200							
Byte kulvertar				5 000						
Relining avlopp							9 000			
Summa	2 500	2 500	3 700	7 500	0	0	9 000	0	0	0

Styrelsearbete

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokoll-förda sammanträden. Ekonomin har följts upp vid dessa sammanträden. Inför varje ordinarie styrelsemöte har ett förvaltningsmöte ägt rum, där föreningen tillsammans med Renew Service AB har gått igenom status på aktuella ärenden och planerat hur de ska åtgärdas.

Representation utanför styrelsen

Föreningen ingår i Häggviks samfällighetsförening, som förvaltar den markyta öster om järnvägen som upplåts för parkeringsändamål. Föreningen disponerar ett antal parkeringsplatser och äger garagelängorna. Övriga intressenter är Sollentuna kommun och Sollentunahem AB. Föreningens styrelseledamöter har varit Cecilia Westman, Pernilla Wikström och revisor Jan Thylander.

Övriga engagemang

Medlemmar inom föreningen är på olika sätt engagerade, till exempel finns i de flesta trapphus en husvärd. Det finns ansvarig för föreningslokalen. Ansvar för gårdarnas flaggning sköts för närvarande av Kurt Öhman. Vår- och höststädningar har genomförts där många medlemmar engagerat sig för att göra den yttre miljön trevlig. Medlemmar har också anordnat uppskattade pubaftnar och adventskaffe vilka bidragit till social gemenskap.

Ekonomi

Några ekonomiska nyckeltal. Samtliga beräkningar av nyckeltalen finns i årsredovisningen men visas också här. Föregående årsvärden redovisas inom parentes.

Lån per kvm: 3 538 kr/kvm (3 014 kr/kvm)

Avgift per kvm: 543 kr/kvm (543 kr/kvm)

Årets resultat blev en förlust på 646 204 kr (631 680 kr).

Förlusten kan i stort sett hänföras till garagerenoveringen. Föreningen har haft lägre intäkter för garage- och parkeringar under renoveringstiden samt lägre lokalintäkt. När garagerenoveringen var klar så medför den högre kostnader på avskrivningarna. Föreningen har också haft högre kostnader för fjärrvärme på grund av en kallare vår 2018 än normalt. Det kompenseras dock av lägre kostnader för el och belysning, vatten och avlopp samt lägre kostnader för hushållssopor. De övriga kostnaderna för reparationerna och underhåll har varit mycket lägre än föregående år. Föreningen har också haft ökade kostnader till vår ekonomiska förvaltare på grund av merarbete som är kopplade till garagerenoveringen. Ökade kostnader till Com Hem jämfört med föregående år eftersom det nya avtalet började gälla efter halvåret 2017.

Det som är positivt är att kostnaden för räntor är lägre än föregående år trots att föreningen har tagit ett nytt lån på 11 miljoner kr för garagerenoveringen.

Även om föreningen gjorde en förlust så har föreningen fortfarande mycket god likviditet och ett positivt kassaflöde. Det betyder att föreningen får in mer pengar i kassan än vad som betalas ut. Kostnaden för avskrivningar påverkar inte kassaflödet eftersom dessa fakturor har föreningen redan betalt tidigare.

Information om föreningen

Inom föreningen finns 4 tvättstugor vilka är belägna i 3 fristående byggnader. Varje tvättstuga har 2 tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. En av tvättstugorna har tvättmaskin för tyngre tvätt samt torkrum.

Inom föreningen finns bastu med dusch och omklädningsrum i vilken det finns enklare motionsredskap och ett litet bibliotek. "Snickarbod" finns i tvättstugebyggnaden vid Smedjevägen 1. Föreningen har även en föreningslokal som kan hyras.

Allaktivetsplan finns inom området där olika former av bollsport kan utövas. Även en boulebana finns.

Föreningens fastigheter är bredbandsanslutna till SEOM stadsnät som ger tillgång till bredband, IP-telefoni och TV. Ett antal operatörer har avtal med SEOM. Många lägenheter är bredbandsanslutna och Kabel TV finns ansluten till samtliga huskroppar. Föreningen har ett gruppavtal med Com Hem där TV abonnemanget TV Silver samt Bredband 100/10 och ett grundabonnemang Telefoni Bas ingår.

Föreningen har fullvärdesförsäkring hos Brandkontoret. Försäkringen innefattar även ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring hos Anticimex.

Föreningen är medlem i intresseorganisation Bostadsrätterna.

Information från styrelsen till medlemmarna sker genom informationsskriften Gula Bladet som utkommit med 4 nummer under året.

På föreningens webbplats www.gulahusen.se finns bland annat fakta om föreningen samt blanketter att hämta. Föreningens e-postadress är gulahusen.haggvik@gmail.com. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 283.

UTVECKLING AV FÖRENINGENS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	12 683	12 921	12 949	13 182	13 001	12 928
Rörelseresultat, tkr	863	910	688	2 390	1 437	4 467
Resultat efter finansiella poster, tkr	-646	-632	-857	132	-819	1 996
Soliditet, %	25	28	29	29	29	29
Balansomslutning, tkr	102 962	91 638	92 975	93 626	94 339	95 757

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 724 300	2 983 000	11 922 088	7 931 359	-631 679
Vinstdisposition enligt stämmobeslut				-885 999	631 679
Avsättning under året enligt UH-plan					
Årets uttag från UH-fond			254 319		
Årets resultat					631 680
Belopp vid årets utgång	3 724 300	2 983 000	12 176 407	7 045 360	-646 204

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 045 360 kronor
Årets resultat	<u>-646 204 kronor</u>
Till stämmans förfogande	6 399 156 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond motsvarande årets kostnad	81 250 kronor
Avsättning till fond för yttre underhåll	<u>-542 175 kronor</u>
Till balanserat resultat överförs	5 938 231 kronor

Resultaträkning

1 januari–31 december, kronor

2018

2017

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	Not 2	11 401 680	11 401 680
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 281 554	1 519 764
Summa rörelsens intäkter		12 683 234	12 921 444

Rörelsens kostnader

Drift	Not 3	-7 375 503	-8 097 685
Periodiskt underhåll	Not 3	-81 250	-272 844
Övriga externa kostnader	Not 4	-785 401	-629 185
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-437 416	-399 453
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 140 575	-2 612 524
Summa rörelsens kostnader		-11 820 327	-12 011 691

Rörelseresultat

862 907

909 753

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 509 111	-1 541 433
Summa finansiella poster		-1 509 111	-1 541 433

Resultat efter finansiella poster

-646 204

-631 680

Årets resultat

-646 204

-631 680

Balansräkning

Kronor

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	93 362 435	85 028 806
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	693 623	819 658
Summa materiella anläggningstillgångar		94 056 058	85 848 464

Omsättningstillgångar

Varulager mm

Pågående arbeten	Not 10	0	146 436
Summa varulager mm		0	146 436

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		220 464	97 923
Skattefordran	Not 11	17 095	21 517
Övriga fordringar		1 927	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>278 533</u>	<u>270 696</u>
Summa kortfristiga fordringar		518 019	390 136

Kassa och bank

Not 13	8 387 185	5 252 996
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		8 905 204	5 789 568
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		102 961 262	91 638 032
-------------------------	--	--------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

3 724 300

3 724 300

Upplåtelseavgifter

2 983 000

2 983 000

Fond för yttre underhåll

12 176 407

11 922 088

Summa bundet eget kapital**18 883 707****18 629 388*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

7 045 361

7 931 359

Årets resultat

-646 204

-631 680

Summa fritt eget kapital alt. summa ansamlad förlust**6 399 157****7 299 679****Summa eget kapital****25 282 864****25 929 067*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut

Not 15

34 000 000

44 000 000

Summa långfristiga skulder**34 000 000****44 000 000*****Kortfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut kortfristig del

Not 15

40 300 000

19 300 000

Leverantörsskulder

1 375 680

391 151

Skatteskulder

0

0

Övriga skulder

66 797

62 045

Fond för inre underhåll

Not 16

89 094

93 558

Uppl kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 846 827

1 862 211

Summa kortfristiga skulder**43 678 398****21 708 965****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****102 961 262****91 638 032**

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enl plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,3 %
Inventarier	20,0 %

Not 2 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter bostäder	11 401 680	11 401 680
Årsavgifter lokaler	875 491	940 430
Hyror, P-platser	386 038	563 713
Försäkringsersättningar	0	0
Överlåtelseavgifter	4 000	4 000
Pantavgifter	3 600	8 400
Övrigt	12 425	3 221
Brutto	12 683 234	12 921 444
Summa	12 683 234	12 921 444

Not 3 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel och städning	202 956	178 768
Reparationer och underhåll	1 248 784	2 086 711
Periodiskt underhåll	81 250	272 844
Uppvärmning	2 217 977	2 098 278
El	437 278	513 996
Vatten	513 828	592 759
Sophämtning	357 705	439 237
Mark och trädgård	328 379	247 694
Förvaltningskostnader	949 284	943 314
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	326 920	309 305
Försäkringar	193 434	193 428
Kabel-Tv, Bredband	426 783	337 563
Övrigt	172 175	156 632
Summa	7 456 753	8 370 529

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 4	Övriga externa kostnader	2018-12-31	2017-12-31
	Övriga externa kostnader	785 401	629 185
	Summa	785 401	629 185

Not 5	Personalkostnader och arvoden	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden till förtroendevalda		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	284 233	276 057
	Föreningsvald revisor	48 674	33 332
	Övr styrelse	14 150	17 300
	Sociala kostnader	90 359	72 764
	Summa	437 416	399 453

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2018-12-31	2017-12-31
	Ränteintäkter	0	0
	Summa	0	0

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2018-12-31	2017-12-31
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 508 856	1 541 430
	Övriga räntekostnader	255	3
	Övriga finansiella kostnader	0	0
	Summa	1 509 111	1 541 433

Not 8	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Föreningen äger fastigheterna Smokingen 1 och 2 i Sollentuna kommun, kommundelen Häggvik		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	98 258 788	97 028 979
	Årets anskaffningar	11 205 926	1 229 809
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	109 464 714	98 258 788
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 601 982	-21 253 170
	Årets avskrivningar	-2 872 297	-2 348 812
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 474 279	-23 601 982
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 372 000	10 372 000
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 372 000	10 372 000
	Utgående redovisat värde byggnader och mark	93 362 435	85 028 806

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 272 387 kr. Värdeår 1982.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	177 000 000	90 000 000	267 000 000
Lokaler	3 725 000	1 662 000	5 387 000
	180 725 000	91 662 000	272 387 000

Not 9	Inventarier			2018-12-31	2017-12-31	
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			1 710 273	1 710 273	
	Årets anskaffningar			142 425	0	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			1 852 698	1 710 273	
	Ingående ackumulerade avskrivningar			-890 615	-626 903	
	Årets avskrivningar			-268 460	-263 712	
	Utgående ackumulerade avskrivningar			-1 159 075	-890 615	
	Utgående redovisat värde			693 623	819 658	
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar			2018-12-31	2017-12-31	
	Pågående arbeten			0	146 436	
	Summa			0	146 436	
Not 11	Övriga fordringar			2018-12-31	2017-12-31	
	Skattefordran			17 095	21 517	
	Summa			17 095	21 517	
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2018-12-31	2017-12-31	
	Ränteintäkter			0	0	
	Försäkring			112 833	112 837	
	Kabel-TV			136 290	135 959	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			29 410	21 900	
	Summa			278 533	270 696	
Not 13	Kassa och bank			2018-12-31	2017-12-31	
	Nordea			8 387 185	5 252 996	
	Summa			8 387 185	5 252 996	
Not 14	Eget kapital	Insatser	Upplåtelseavg.	Underh.fond	Bal. resultat	Årets res.
	Belopp vid årets ingång	3 724 300	2 983 000	11 922 088	7 931 359	-631 679
	Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-885 999	631 679
	Avsättning under året enligt UH-plan			254 319		
	Årets uttag från UH-fond					
	Årets resultat					-646 204
	Belopp vid årets utgång	3 724 300	2 983 000	12 176 407	7 045 360	-646 204
Not 15	Skulder till kreditinstitut			2018-12-31	2017-12-31	
	Långivare	Räntesats	Ränteändring	Lånets löptid		
	Nordea Hypotek	1,550 %		2020-02-19	20 000 000	20 000 000
	Nordea Hypotek	0,217 %		2018-05-30	0	19 300 000
	Nordea Hypotek	0,287 %		2019-11-26	19 300 000	0
	Nordea Hypotek	1,250 %		2019-08-21	10 000 000	10 000 000
	Nordea Hypotek	1,340 %		2020-01-22	14 000 000	14 000 000
	Nordea Hypotek	0,480 %		2019-02-26	11 000 000	0
	Summa				74 300 000	63 300 000
	Varav långfristig del			34 000 000	44 000 000	
	Varav kortfristig del			40 300 000	19 300 000	

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	100 800 000	100 800 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>100 800 000</u>	<u>100 800 000</u>

Not 16	Fond för inre underhåll	2018-12-31	2017-12-31
	Belopp vid årets ingång	93 558	131 231
	Uttag under året	<u>-4 464</u>	<u>-37 673</u>
	Belopp vid årets utgång	89 094	93 558

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	BoRevision revisionsarvode	31 500	25 000
	Upplupna räntekostnader	45 213	143 525
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	1 244 026	1 125 768
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>526 088</u>	<u>567 918</u>
	Summa	1 846 827	1 862 211

Sollentuna den 1 april 2019

Cecilia Westman
ordförande

Peter Hallgren
vice ordförande

Pernilla Wikström
sekreterare

Eva Lindsten
ledamot

Rolf Lindsén
ledamot

Håkan Engström
ledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har givits den 3 april 2018

Jan Thylander

Invalid
revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av föreningen anlitad
extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gula Husen i Häggvik,
org.nr. 716416-6626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gula Husen i Häggvik 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga

felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

ren och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekono-

miska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions 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. Sollentuna den 2 april 2019

Sollentuna den 2 april 2019

Erik Davidsson
BoRevision AB

Jan Thylander
Förtroendevald revisor



GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik
Häggviksvägen 23, 191 50 Sollentuna
E-post: gulahusen.haggvik@gmail.com
Webbplats: www.gulahusen.se