



GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik

Årsredovisning för 2017



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 2017

Styrelsen för Brf Gula Husen i Häggvik, orgnr 716416-6626,
lämnar följande årsredovisning för verksamheten under
räkensårsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 t o m stämman

Cecilia Westman, ordförande	Mandat upphör 2018
Peter Hallgren, vice ordförande	Mandat upphör 2019
Lars Meyer, sekreterare	Mandat upphör 2018
Eva Eriksson, ledamot	Mandat upphör 2019
Rolf Lindsén, ledamot	Mandat upphör 2018
Urban Westling, ledamot	Mandat upphör 2018
Pernilla Wikström, ledamot	Mandat upphör 2019

Suppleanter

Margit Ferm, suppleant	Mandat upphör 2018
------------------------	--------------------

Revisor och revisorssuppleant

Erik Davidsson, BoRevision AB, revisor	Mandat upphör 2018
Jan Thylander, revisor	Mandat upphör 2018
Birgitta Sandström, revisors- suppleant	Mandat upphör 2018

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ingegerd Lindén, samman-
kallande, Solveig Röjerman och Julia Hallgren.

Firmateckning

Firman har tecknats av Cecilia Westman, Peter Hallgren,
Lars Meyer och Eva Eriksson 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. Bostads-
lägenheterna är i storlekarna 2–5 rok med en lägenhetsyta
mellan 78 och 122,5 kvm.

Lokaler

Vidare finns 4 kommersiella uthyrningslokaler om 742
kvm varav 3 lokaler är upplåtna för förskoleverksamhet
till Inspira Förskolor och Skolor och en lokal för äldre-
omsorg till Sollentuna kommuns bolag SOLOM AB.

Parkering och garage

Till föreningen hör även en garagebyggnad, ett s k par-
keringsdäck och ett antal platser i termogarage. Antalet
garageplatser är 98 varav flertalet har elanslutning för mo-
torvärmare. Antalet parkeringsplatser är 100 och finns på
parkeringsdäcket samt i anslutning till termogaraget. De
flesta parkeringsplatserna på däcket har elanslutning för
motorvärmare. Det finns också 14 st parkeringsplatser för
gäster, totalt 212 bilplatser samt 6 MC platser.

Avgifter och överlåtelse

Genomsnittsavgiften har varit densamma under de senaste åren och uppgår till 543 kronor per kvm. 10 st överlåtelse har skett, varav 4 st som arv, gåva eller bodelning. Det genomsnittliga priset, där försäljning skett, uppgick till 36 589 kr per kvm i spannet 32 786 kr till 40 449 kr och var således 60 kr per kvm högre än föregående år.

Förvaltning

Föreningens administrativa förvaltning har skötts av Edsvikens Redovisningsbyrå AB, Djupdalsvägen 10, 192 51 Sollentuna.

Drift och skötsel av föreningens fastigheter samt den yttre miljön har skett på entreprenad av Renew Service AB, Upplands Väsby. Bemanning av fastighetsexpeditionen finns vid 2 tillfällen i veckan 8:00–8:30 onsdagar och 15:00–16:00 torsdagar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Underhåll

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

- Samtliga bostadshus har fått träfasaderna målade samt utbytt skadad panel.

- Merparten av träfasaderna på balkongerna har målats samt målning av fönsterpartier på balkongerna.
- Problemet med näbarhet gör att resterande balkonger kommer att målas i vår 2018.
- OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) har genomförts.
- Ny armatur har satts upp i samtliga trapphus.
- Förbättrad utebelysning.
- Renovering av köket i föreningslokalen efter vattenskada.
- Omläggning av 5 st yttertak på mindre byggnader inom vårt område.
- Ett antal balkongtak har bytts.
- Ur säkerhetsaspekt har räcken monterats vid utstigningsluckor på tak.
- Vi har ingått ett treårigt avtal med Firesafe Sverige AB för ett professionellt stöd i vårt brandskyddsarbete.
- Ett avtal med Riksbyggen om totalentreprenad och övertagande av byggherransvar har gjorts.
- Förhandling med kommunen om rätten att anlägga tillfälliga parkeringsplatser pågår under garagerenoveringen

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan under de närmaste tio åren. Belopp (i tkr) som redovisas här i 2017 års penningvärde.

Byggnadsdel	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Stammar	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Tak	15									10	100
Fönster	60						500				
Fasad		520				500				1 000	
Hissar	1 000	3 000	3 000	3 000	2 000				20		
Trapphus										350	350
Värme									1 200		
Ventilation		100					4 400				
El			50		250			2 050			
Balkonger	50			400	400	400	400	1 850	1 850	1 850	1 850
Garage	10 500										
Övrigt	687	243	410	85	3 405	675	420	220	220	420	625
Total kostnad	12 372	3 923	3 520	3 545	6 115	1 635	5 780	4 180	3 350	3 690	2 985

FÖRENINGSinFORMATION

Styrelsearbetet

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden. Ekonomin har följts upp vid dessa sammanträden. Inför varje ordinarie styrelsemöte har ett förvaltarmöte ägt rum, där vi tillsammans med Renew Service AB har gått igenom status på aktuella ärenden och planerat hur de skall åtgärdas.

Upphandling för den planerade garagerenoveringen gjordes under våren 2017 men då föreningsstämman inte var enig och extra stämma utlystes fick upphandlingen göras en gång till. Extrastämman i oktober röstade nej till Bo Björkmans motion som avsåg försäljning av mark, rivning av garage och nybygge av garage och tre höga hus på tomten. Styrelsen har nu valt ett annat företag för garagerenoveringen än det tidigare eftersom det företagets nya offert ökade kostnaderna med 1 000 Tkr.

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, Lars Meyer och revisor Jan Thylander.

Övriga engagemang

Medlemmar inom föreningen är på olika sätt engagerade, t ex finns i de flesta trapphus en husvärd. Det finns ansvarig för föreningslokalen. Ansvar för gårdarnas flaggning sköts f n av Kurt Öhman. Vi har dessutom en "hustomte" som kan vara medlemmar behjälpliga med smärre åtgärder som exempelvis lampbyten m m. 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 här färdiga. Föregående års värden redovisas inom parentes

Lån per kvm: 3 014 kr/kvm (3 019 kr/kvm)

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

Årets resultat blev en förlust som uppgår till 631 680 kr (857 492 kr).

Förlusten kan i princip i sin helhet förklaras med de extra underhållsarbeten som är gjorda under 2017. Renovering av köket i föreningslokalen efter vattenskadan samt ny ar-

matur som har satts upp i samtliga trapphus och räcken som har monterats vid utstigningsluckor på taken som en arbetssäkerhet.

Intäkterna har varit de samma under många år och kostnaderna är för övrigt ungefär som år 2016.

Det största underhållsarbetet som utfördes under 2017 var målningen av alla fasader på bostadshusen. Samtidigt byttes skadad panel ut och merparten av träfasaderna på balkongerna målades. Även fönsterpartierna på balkongerna målades. Alla kostnader med målningarbetet har bokförts som investering och avskrivning.

Trots att föreningen gjorde en förlust så har föreningen fortfarande mycket god likviditet och ett postivt kassaflöde. Det betyder att föreningen får in mer pengar i kassan än vad vi betalar ut. Kostnaden för avskrivningar påverkar inte kassaflödet eftersom dessa fakturor har föreningen redan betalat tidigare.

Information

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 en av tvättstugebyggnaderna. Föreningen har även en föreningslokal som kan hyras. Allaktivitetsplan 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 internet, IP-telefoni och TV. Ett antal operatörer har avtal med SEOM. Många lägenheter är bredbandsanslutna. Kabel TV finns ansluten till samtliga huskroppar och föreningen har avtal med Com Hem. Ett nytt gruppavtal tecknades 2017-07-01 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 ansvarförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring hos Anticimex.

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Information från styrelsen till medlemmarna sker genom informationskriften Gula Bladet som utkommit med 4 nummer under året. På föreningens hemsida www.gulahusen.se finns bl.a. fakta om föreningen samt blanketter att hämta.

Föreningens e-postadress är gulahusen.haggvik@gmail.com.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 278.

UTVECKLING AV FÖRENINGENS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	12 921	12 949	13 182	13 001	12 928	12 058
Rörelseresultat tkr	910	688	2 390	1 437	4 467	2 956
Resultat efter finansiella poster tkr	-632	-857	132	-819	1 996	235
Soliditet, %	28	29	29	29	29	27
Balansomslutning tkr	91 638	92 975	93 626	94 339	95 757	95 673

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 724 300	2 983 000	12 542 776	8 168 164	-857 492
Vinstdisposition enligt stämmobeslut				-236 804	857 492
Avsättning under året enligt UH-plan					
Årets uttag från UH-fond			-620 688		
Årets resultat					631 680
Belopp vid årets utgång	3 724 300	2 983 000	11 922 088	7 931 360	631 680

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 931 360 kronor
Årets resultat	<u>-631 680 kronor</u>
Till stämmans förfogande	7 299 680 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond motsvarande årets kostnad	272 844 kronor
Avsättning till fond för yttre underhåll	<u>-527 163 kronor</u>
Till balanserat resultat överförs	7 045 361 kronor

Resultaträkning

1 januari–31 december, kronor

2017

2016

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	Not 2	11 401 680	11 401 680
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>1 519 764</u>	<u>1 547 716</u>
Summa rörelsens intäkter		12 921 444	12 949 396

Rörelsens kostnader

Drift	Not 3	-8 097 685	-7 796 421
Periodiskt underhåll	Not 3	-272 844	-920 688
Övriga externa kostnader	Not 4	-629 185	-602 052
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-399 453	-393 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 612 524</u>	<u>-2 548 764</u>
Summa rörelsens kostnader		-12 011 691	-12 260 965

Rörelseresultat

909 753

688 431

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	0	1 108
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 541 433</u>	<u>-1 547 031</u>
Summa finansiella poster		-1 541 433	-1 545 923

Resultat efter finansiella poster

-631 680

-857 492

Årets resultat

-631 680

-857 492

Balansräkning

Kronor

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	85 028 806	86 147 809
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	819 658	1 083 370
Summa materiella anläggningstillgångar		85 848 464	87 231 179

Omsättningstillgångar

Varulager mm

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

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		97 923	138 971
Skattefordran	Not 11	21 517	21 644
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>270 696</u>	<u>189 432</u>
Summa kortfristiga fordringar		390 136	350 047

Kassa och bank

	Not 13	5 252 996	5 393 768
--	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		5 789 568	5 743 815
--	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		91 638 032	92 974 994
--	--	-------------------	-------------------

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

11 922 08812 542 776**Summa bundet eget kapital****18 629 388****19 250 076****Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust

7 931 359

8 168 163

Årets resultat

-631 680-857 492**Summa fritt eget kapital alt. Summa ansamlad förlust****7 299 679****7 310 671****Summa eget kapital****25 929 067****26 560 747****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

44 000 00063 400 000**Summa långfristiga skulder****44 000 000****63 400 000****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut kortfristig del

Not 15

19 300 000

Leverantörsskulder

391 151

900 848

Skatteskulder

0

0

Övriga skulder

62 045

56 773

Fond för inre underhåll

Not 16

93 558

131 231

Uppl kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 862 2111 925 395**Summa kortfristiga skulder****21 708 965****3 014 247****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****91 638 032****92 974 994**

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 enligt 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

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	11 401 680	11 401 680
Årsavgifter lokaler	940 430	932 004
Hyror, P-platser	563 713	583 157
Försäkringsersättningar	0	0
Överlåtelseavgifter	4 000	14 000
Pantavgifter	8 400	14 200
Övrigt	3 221	4 355
Brutto	12 921 444	12 949 396
Summa	12 921 444	12 949 396

Not 3 Drift

	2017	2016
Fastighetsskötsel och städning	178 768	223 313
Reparationer och underhåll	2 086 711	1 788 252
Periodiskt underhåll	272 844	920 688
Uppvärmning	2 098 278	2 194 167
El	513 996	535 284
Vatten	592 759	471 213
Sophämtning	439 237	422 592
Mark och trädgård	247 694	368 452
Förvaltningskostnader	943 314	878 754
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	309 305	317 618
Försäkringar	193 428	188 045
Kabel-Tv, Bredband	337 563	154 898
Övrigt	156 632	253 833
Summa	8 370 529	8 717 109

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 1 315 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	2017	2016
	Övriga externa kostnader	629 185	602 052
	Summa	629 185	602 052

Not 5	Personalkostnader och arvoden	2017	2016
	<u>Arvoden till förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	276 057	265 336
	Föreningsvald revisor	33 332	46 666
	Övr styrelse	17 300	18 000
	Sociala kostnader	72 764	63 038
	Summa	399 453	393 040

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2017	2016
	Ränteintäkter	0	1 108
	Summa	0	1 108

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 541 430	1 546 668
	Övriga räntekostnader	3	363
	Övriga finansiella kostnader	0	0
	Summa	1 541 433	1 547 031

Not 8	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Föreningen äger fastigheterna Smokingen 1 och 2 i Sollentuna kommun, kommundelen Häggvik		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	97 028 979	96 031 207
	Årets anskaffningar	1 229 809	997 772
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	98 258 788	97 028 979
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 253 170	-18 972 750
	Årets avskrivningar	-2 348 812	-2 280 420
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 601 982	-21 253 170
	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	85 028 806	86 147 809

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 248 662 000 kr. Värdeår 1982.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	171 996 000	71 279 000	243 275 000
Lokaler	3 725 000	1 662 000	5 387 000
	175 721 000	72 941 000	248 662 000

Not 9	Inventarier				2017-12-31	2016-12-31
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden				1 710 273	1 667 948
	Årets anskaffningar				0	42 325
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				1 710 273	1 710 273
	Ingående ackumulerade avskrivningar				-626 903	-358 559
	Årets avskrivningar				-263 712	-268 344
	Utgående ackumulerade avskrivningar				-890 615	-626 903
	Utgående redovisat värde				819 658	1 083 370
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar				2017-12-31	2016-12-31
	Pågående arbeten				146 436	0
	Summa				146 436	0
Not 11	Övriga fordringar				2017-12-31	2016-12-31
	Skattefordran				21 517	21 644
	Summa				21 517	21 644
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2017-12-31	2016-12-31
	Ränteintäkter				0	0
	Försäkring				112 837	112 835
	Kabel-TV				135 959	30 807
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				21 900	45 790
	Summa				270 696	189 432
Not 13	Kassa och bank				2017-12-31	2016-12-31
	Nordea				5 252 996	5 393 769
	Summa				5 252 996	5 393 769
Not 14	Eget kapital	Insatser	Upplåtelseavg.	Underh.fond	Bal. resultat	Årets res.
	Belopp vid årets ingång	3 724 300	2 983 000	12 542 776	8 168 164	-857 492
	Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-236 804	857 492
	Avsättning under året enligt UH-plan			-620 688		
	Årets uttag från UH-fond					
	Årets resultat					631 680
	Belopp vid årets utgång	3 724 300	2 983 000	11 922 088	7 931 360	631 680
Not 15	Skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
	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	19 300 000	19 400 000
	Nordea Hypotek	1,25%		2019-08-21	10 000 000	10 000 000
	Nordea Hypotek	1,34%		2020-01-22	14 000 000	14 000 000
	Summa				63 300 000	63 400 000
	Varav långfristig del				44 000 000	63 400 000
	Varav kortfristig del				19 300 000	

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	100 800 000	100 800 000
Varav obelånade	0	0
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	100 800 000	100 800 000

Swappar

Föreningen har ett swappavtal med Nordea på nominellt belopp 20 000 000 kr.

Avtalet, med nominellt belopp 20 000 000 kr innebär att föreningen får stiborränta och betalar 3,72 %. Avtalet löper till 2018-11-30. Marknadsvärdet på balansdagen uppgår till -840 tkr, vilket motsvarar kostnaden för att lösa avtalet.

Not 16	Fond för inre underhåll	2017-12-31	2016-12-31
	Belopp vid årets ingång	131 231	287 939
	Uttag under året	-37 673	-156 708
	Belopp vid årets utgång	93 558	131 231
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	BoRevision revisionsarvode	25 000	28 000
	Upplupna räntekostnader	143 525	139 496
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	1 125 768	1 240 131
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	567 918	517 768
	Summa	1 862 211	1 925 395

Sollentuna den 5 april 2018

Cecilia Westman
ordförande

Peter Hallgren
vice ordförande

Lars Meyer
sekreterare

Eva Eriksson
ledamot

Rolf Lindsén
ledamot

Urban Westling
ledamot

Pernilla Wikström
ledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har givits den 5 april 2018

Jan Thylander

Erik Davidsson

Invalid
revisor

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 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisionssed 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, strukturen 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 revisionsd 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 2017 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 5 april 2018

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
Hemsida: www.gulahusen.se