



**GULA HUSEN**

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik

# Årsredovisning för 2020



## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	17

Kontaktuppgift till styrelsen  
gulahusen.haggvik@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Gula Husen i Häggvik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)**

Föreningen ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1979-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1981-01-12 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-24. Föreningen bildades år 1981 av HSB och erhöll då namnet HSBs Bostadsrättsförening Häggvik i Sollentuna. 1997 beslöts om utträde ut HSB och föreningen fick då namnet Brf Gula Husen i Häggvik.

Styrelsens säte: Stockholms Län, Sollentuna Kommun

Föreningen äger fastigheterna med beteckningen Smokingen 1 och Smokingen 2, Sollentuna Kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret. Bostadsrättstillägg finns inte. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

##### **Föreningens styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Peter Hallgren	Ordförande	2021
Stephan Dahlberg	Ledamot	2021
Eva Lindsten	Ledamot	2021
Rolf Lindsén	Ledamot	2022
Anders Hallme	Ledamot	2022
Pernilla Vikström	Ledamot	2021
Lilian Lama	Ledamot	2022
Oriana Lama	Suppleant	2021 – avgick hösten 2020

Ordförande och styrelse väljs av föreningsstämman med en mandattid på två år enligt nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Firmatecknare har varit Peter Hallqvist, Stephan Dahlberg, Pernilla Wikström och Eva Lindsten, två i förening.

### **Revisor**

Extern revisor – Erik Davidsson, BoRevision AB  
Invald revisor – Jan Thylander  
Revisorssuppleant – Natalie Ericsson

### **Valberedning**

Ingegerd Lindén  
Solveig Röjerman  
Kerstin Erman

### **Förvaltning**

Nytt från 1 januari 2020 är att föreningen har avtal med BoNea Förvaltning AB som sköter den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Sedan tidigare så sköter Renew Service AB den tekniska förvaltningen, drift och skötsel av föreningens fastigheter. Den yttre miljön, trädgården har skötts på entreprenad via Renew Service AB.

### **Information om fastigheten**

Föreningen äger fastigheterna Smokingen 1 och 2 med en tomtareal om 30 384 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1982. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av fyra byggnader med totalt 202 bostadslägenheter samt tre hyreslokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 21 106 kvm. Varje byggnad har tre trapphus vilka samtliga har hiss. Till fastigheten hör även tre kommersiella uthyrningslokaler om 826 kvm. Två av lokalerna är upplåtna för förskoleverksamhet till Dibber Förskola och en lokal för äldreomsorg till Sollentuna kommuns SOLOM AB.

### **Lägenhetsfördelning**

7 stycken	2 rum och kök
13 stycken	2,5 rum och kök
62 stycken	3 rum och kök
12 stycken	3,5 rum och kök
50 stycken	4 rum och kök
58 stycken	5 rum och kök

### **Parkering och garage**

Till föreningen hör en garagebyggnad vid Häggviksvägen. Det är ett kallgarage med ett parkeringsdäck. Dessutom finns det ett antal platser vid järnvägen, både i termogarage samt parkeringsplatser utomhus. För uthyrning har föreningen 199 bilplatser samt fem platser för motorcyklar. Flertalet av garage- och parkeringsplatserna har elanslutning för motorvärmare.

- Antal garageplatser är 98 st.
- Antal parkeringsplatser utomhus är 101 st.
- Antal MC platser är 5 st.
- 2 st platser är utrustade med laddningsmöjligheter för el-/hybridbilar.
- Antal gästparkeringar är 8 st, finns vid järnvägen.

### **Samfällighetsförening**

Brf Gula Husen i Häggvik ingår i Häggvik Samfällighetsförening som förvaltar den markyta öster om järnvägen som upplåts för parkeringsändamål. Brf disponerar ett antal parkeringsplatser och äger garagelängorna. Övriga intressenter är Sollentuna Kommun och Sollentunahem AB. Brfs representanter i Häggvik Samfällighet har varit Peter Hallgren, Pernilla Wikström, Jan Thylander och Eva Lindsten.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningsstämma

På grund av COVID-19 och smittspridningen i samhället fick ordinarie föreningsstämma flyttas fram till den 11 juni 2020. Föreningsstämman hölls utomhus vid uteplatsen Oasen. På föreningsstämman var 60 lägenheter representerade varav 28 lägenheter var representerade via fullmakt.

### Föreningsaktiviteter under året

Året 2020 har inte varit ett år som alla andra år i och med COVID-19. Föreningsaktiviteter har haft restriktioner under året och därför ställde föreningen in både vår- och höststädningen, adventsfikat, onsdagsträffen samt att föreningslokalen har varit stängd för uthyrning under större delen av året. Flaggningen på våra gårdar har dock fortsatt kunna skötas av en boende.

### Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och som sträcker sig fram till 2046.

### Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Garagerenovering	2018	Helrenovering av garaget vid Häggviksvägen.
Inpasseringssystem	2018 - 2019	Nytt inpasseringssystem infört i hela området.
Renovering hissar	2019	Renovering hissar H19, H23 och S1.
Stamspolning	2019	Stamspolning av samtliga fastigheter.
Renovering hissar	2020	Renovering hissar H21A, H21B och S3.
Undercentralen	2020	Åtgärd i undercentralen nyår 2019/2020.
Utebelysning	2020	Satt upp ny belysning utomhus.
Slamsugning	2020	Slamsugning dräneringsrör samt dagvattenbrunnar.
Lagat vattenläckage	2020	Lagat varmvattenläckage vid H21A.
Avluftningsrör	2020	Åtgärdat stopp i avluftningsrör för att förbättra spolning.
Lekplatsen	2020	Åtgärdat besiktningsanmärkningarna.
Lekplatsen	2020	Ny trappa vid rutschbanan och nya planteringar.
Garagedäcket	2020	Åtgärdat potthålen på rampen.
Garaget	2020	Åtgärdat brunn och reoverat trappan ner till garaget.
Städning	2020	Storstädning av trapphus och tvättstugor.
Skadedjur	2020	Installerat råttfällor inom området.
Vattenskador	2020	Åtgärdat ett antal vattenskadade badrum enl Brfs ansvar.
Inpasseringssystemet	2020	Kompletterat med kortläsare till källardörrarna.
Garage järnvägen	2020	Målning och byte dålig panel på garaget vid järnvägen.
Häggvik samfällighet	2020	Åtgärdat potthålen vid järnvägsparkeringen.
Häggvik samfällighet	2020	Åtgärdat belysningen vid järnvägsparkeringen.

### Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

<b>Åtgärd</b>	<b>Planerat år</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering hissar	2021	Renovering hissar S5, S7 och S9.
Dränering	2021	Lagning av trasiga dräneringsrör.
OVK	2021	Obligatorisk Ventilationskontroll, normalt vart 3:e år.
Mark	2021-2023	Harmonisering av kantsten i området,
Renovering hissar	2022	Renovering hissar H17A, H17B och H15.
Kulvertar	2022	Översyn av kulvertarna
Stamspolning	2022	Stamspolning av samtliga fastigheter.
Fasaderna	2022	Tvätt av fasaderna.
Stammarna	2025	Förstudie angående stammarna.
Målning	2025	Målning fasaderna
Tvättstugor	2023-2025	Upprustning tvättstugor

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 276 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 17 st. överlåtelse, varav 6 st. genom arv/gåva. Det genomsnittliga priset per m<sup>2</sup>, där försäljning har skett, uppgick till 32 845 kr per m<sup>2</sup>. Det är 1 329 kr högre än föregående år. Spannet på genomsnittspriset per m<sup>2</sup> ligger mellan 28 571 kr/m<sup>2</sup> och 39 604 kr/m<sup>2</sup>.

### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren/köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

### Medlemsinformation

Information från styrelsen till medlemmarna sker genom informationsskriften Gula Bladet som utkommit med 4 ordinarie nummer under året. På föreningens webbplats [www.gulahusen.se](http://www.gulahusen.se) finns bland annat fakta om föreningen samt blanketter att hämta. Föreningens e-postadress är [gulahusen.haggvik@gmail.com](mailto:gulahusen.haggvik@gmail.com).

### Årsavgifter

Årsavgifterna samt avgift för parkerings- och garageplatser och extraförråd höjdes med 2,0 % från 2020-01-01. Styrelsen beslutade även att höja årsavgiften från 2021-01-01 samt avgift för parkerings- och garageplatser och extraförråd med 2,0 %.

### 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, vid Lustgården finns bastu med dusch och omklädningsrum i vilken det finns enklare motionsredskap och ett litet bibliotek. "Snickarbod" finns i tvättstugebyggnaden vid Smedjan. Föreningen har även en föreningslokal som kan hyras, finns på Häggviksvägen 23.

Allaktivetsplan finns inom området där olika former av bollsporter 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 ComHem där TV-abonnemanget TV-Silver samt Bredband 100/10 och ett gruppabonnemang Telefoni Bas ingår.

### **Föreningens Ekonomi**

Årets resultat blev -221 kr, det är en förbättring mot föregående år med 347 124 kr år då vi gjorde ett minusresultat. Anledningen till det goda resultatet beror dels på att vi höjde avgifterna med 2% men vi har även lyckats hålla underhållskostnaderna på en rimlig nivå trots att vi har haft en del större oväntade reparationer som vi har varit tvungna att göra under det gångna året.

Jämfört med föregående år så har dessa händelser påverkat resultatet positivt:

- Ökade intäkter, avgiftshöjningen
- Lägre driftskostnader, bl.a. uppvärmning, konsult- och advokatkostnader, ekonomisk förvaltning, föreningsstämma och föreningskostnader.
- Avskrivningar, lägre avskrivningskostnader, nya investeringar kostar mindre än de äldre som är färdig avskrivna.
- Lägre räntekostnader, omförhandling av nya räntor på lånen

Jämfört med föregående år har dessa händelser påverkar resultatet negativt:

- Högre löpande reparations- och underhållskostnader, bl a mark- och trädgård, försäkringskostnader samt en del oväntade reparationer.
- Högre kostnader för planerat underhåll/rep
- Medlems- och föreningskostnader för 2018 och 2019 för Häggviks Samhällsförening

Några kommentarer till nyckeltalen i tabellen nedan.

Årsavgiften per kr/kvm ökade lite jämfört med föregående år och ligger nu på 571 kr/kvm. Föregående år låg det på 559 kr/kvm. Ökningen mellan åren beror på höjningen av avgifterna med 2% den 1 januari 2020. En normal årsavgift kr/kvm ligger mellan 500 och 700 kr/kvm.

Vår låneskuld minskar och är nu 72 310 tkr jämfört med 73 750 tkr föregående år. Vi har gjort en extra amortering på 1 000 tkr under året. Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta har minskat och ligger nu på 3 426 kr/kvm jämfört med föregående år då den var 3 494 kr/kvm en minskning med 68 kr /kvm. Föreningen har låg låneskuld per kvm och en vedertagen tumregel säger att en låneskuld per kvm som är under 5000 kr/kvm är bra.

Våra likvida medel ligger fortfarande på en hög nivå 7 181 tkr det är visserligen en minskning från föregående år då de likvida medlen låg på höga 9 091 tkr. Trots extra amortering på lånet och tack vare den goda likviditeten så har även årets renovering av de tre hissarna betalats av kontanta medel från kassan. Även hissrenoveringen för 2021 kommer att kunna betalas av våra egna likvida medel d v s föreningen behöver inte ta upp några nya lån.

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	571	559	543	543	543
Nettoomsättning	13 663	13 378	12 683	12 921	12 949
Resultat efter finansiella poster	0	-347	-646	-632	-857
Totalt eget kapital	27 360	27 361	25 283	25 929	26 561
Balansomslutning	101 886	104 157	102 961	91 638	92 975
Soliditet	26,9%	26,3%	24,6%	28,3%	28,6%
Bokfört värde, byggnader och mark	92 612	94 407	94 056	85 029	86 148
Taxeringsvärde, byggnader och mark	344 519	344 519	248 662	248 662	248 662
Taxeringsvärde, byggnader	212 345	212 345	175 721	175 721	175 721
Låneskuld	72 310	73 750	74 300	63 300	63 400
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	3 426	3 494	3 541	3 016	3 021
Belåningsgrad	21%	21%	30%	25%	25%
Amortering under året	1 440	550	-11 000	100	300
Likvida medel	7 181	9 091	8 387	5 253	5 394
Likviditet	285%	320%	264%	234%	191%
Kassaflöde, kr/kvm	187	159	117	103	119
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	30	30	26	25	14

**Bostadsyta år 2019-2020: 21 105,5 kvm bostadsrätt**

**Lokalyta år 2019-2020: 825,5 kvm**

**Bostadsyta år 2016-2018: 20 985 kvm bostadsrätt**

**Lokalyta år 2016-2018: 946 kvm**

**Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.**

*Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning*

*Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde*

*Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)*

*Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

*Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)*



## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse-	Underhålls-	Balanserat	Årets
	insatser	avgifter	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	3 745 300	5 387 000	12 637 332	5 938 232	-347 345
Disp. enl. stämmobeslut			222 227	-569 572	347 345
Avsättning till underhållsfond			637 035	-637 035	
ianspråktagande av underhållsfond			-876 766	876 766	
Årets resultat					-221
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 745 300</b>	<b>5 387 000</b>	<b>12 619 828</b>	<b>5 608 391</b>	<b>-221</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	5 368 660
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-637 035
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	876 766
årets förlust	-221
<b>Summa, till stämmans förfogande</b>	<b>5 608 170</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	5 608 170
<b>Summa</b>	<b>5 608 170</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 662 511	13 378 279
Övriga rörelseintäkter	3	1 812	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 664 323</b>	<b>13 378 279</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-9 338 716	-8 916 408
Övriga externa kostnader	5	-64 765	-129 092
Personalkostnader och arvoden	6	-426 619	-425 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 221 995	-3 409 750
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 052 095</b>	<b>-12 880 341</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>612 228</b>	<b>497 938</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-612 449	-845 283
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-612 449</b>	<b>-845 283</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-221</b>	<b>-347 345</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-221</b>	<b>-347 345</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	9	92 612 416	92 949 299
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 692 044	1 458 160
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 304 460</b>	<b>94 407 459</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>94 304 460</b>	<b>94 407 459</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 216	301 984
Övriga fordringar	11	46	28 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	395 291	328 080
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>400 553</b>	<b>658 251</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank	13	7 181 291	9 091 313
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 181 291</b>	<b>9 091 313</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 581 844</b>	<b>9 749 564</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 886 304</b>	<b>104 157 023</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		3 745 300	3 745 300
Upplåtelseavgifter		5 387 000	5 387 000
Fond för yttre underhåll		12 619 828	12 637 332
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 752 128</b>	<b>21 769 632</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		5 608 391	5 938 232
Årets resultat		-221	-347 345
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 608 170</b>	<b>5 590 887</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 360 298</b>	<b>27 360 519</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	34 000 000	19 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 000 000</b>	<b>19 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	38 310 000	54 450 000
Fond för inre underhåll		0	82 373
Leverantörsskulder		770 259	1 004 597
Skatteskulder	16	13 157	30 842
Övriga skulder		69 740	63 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 362 850	1 864 857
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 526 006</b>	<b>57 496 504</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 886 304</b>	<b>104 157 023</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning i mindre företag (K3).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserat på komponenternas respektive värde i en modell. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Följande avskrivningstider och metoder används:

Ursprunglig byggnad	2,64 %
Inventarier	20 %

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar med 0,3% av taxeringsvärdet för byggnadsdelen. Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen. Metoden har ändrats från föregående år då avsättning ägde rum först efter stämman.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetskatt

Föreningen betalar full avgift avseende kommunal fastighetsavgift, år 2020 uppgår denna till 1 429 kr/lgh. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har inget skattemässigt underskott från tidigare år.

#### Övrigt

Då föreningen bytt ekonomisk förvaltare räkenskapsår 2020 har klassificeringen i resultaträkningen och tillhörande noter ändrats gentemot föregående år.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	12 046 082	11 799 134
Hysesintäkter lokaler	847 292	847 263
Hysesintäkter garage	691 365	629 545
Nycklar/fjärrkontroller	12 600	34 800
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 225	24 600
Övrigt	42 947	42 937
<b>Summa</b>	<b>13 662 511</b>	<b>13 378 279</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Ersättning försäkringsskador	1 812	0
	<b>1 812</b>	<b>0</b>

### Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
<b>Summering per grupp</b>		
Driftskostnader, specificering enligt nedan	6 659 777	7 061 207
Löpande underhåll, specificering enligt nedan	1 802 173	1 440 393
Periodiskt underhåll, specificering enligt nedan	876 766	414 808
<b>Summa</b>	<b>9 338 716</b>	<b>8 916 408</b>

#### Specificering av driftskostnader

El	463 504	368 793
Uppvärmning	1 860 587	2 230 922
Vatten & avlopp	710 720	667 337
Avfallshantering	359 480	379 223
Snörenhållning och halkbekämpning	4 188	19 799
Fastighetsförsäkring	223 908	194 060
Kabel-TV och bredband	564 459	583 946
Telefoni	10 002	11 871
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 014 626	1 576 312
Trädgårdsskötsel	595 775	262 839
Fastighetsskatt lokaler och kommunal fastighetsavgift bostäder	352 419	341 967
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	42 776	75 335
Förvaltningskostnader	219 953	254 933
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	22 225	0
Medlems- och föreningsavgifter	100 489	0
Övriga förvaltningskostnader	44 131	69 721
Administrativa kostnader	70 535	24 150
<b>Summa</b>	<b>6 659 777</b>	<b>7 061 208</b>

#### Specificering av löpande underhåll

Underhåll bostäder	193 954	43 309
Installationer hissar	198 825	222 369
Gemensamma utrymmen	252 486	43 766
VA/Sanitet	11 992	189 402
Värme, ventilation, el	270 720	385 217
Fastighet utvändigt	89 955	500 377
Garage och p-plats	56 401	0
Markytor	283 402	0

Försäkringsskador	305 226	0
Övrigt	139 212	55 953
<b>Summa</b>	<b>1 802 173</b>	<b>1 440 393</b>

**Specificering av periodiskt underhåll**

Radonmätning	66 553	0
Kortläsare källardörrar	97 875	0
Byte av stolpbelysning	162 428	0
Markytor och planteringar	206 160	0
Dräneringsarbeten	343 750	0
Periodiskt underhåll 2019	0	414 808
<b>Summa</b>	<b>876 766</b>	<b>414 808</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Extern revisor	34 000	32 000
Konsultarvode	10 500	66 088
Juridiska tjänster	9 300	24 710
Övrigt	10 965	6 294
<b>Summa</b>	<b>64 765</b>	<b>129 092</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsearvode enl. stämmobeslut	277 528	278 070
Revisorer	42 408	41 609
Sociala avgifter	86 948	87 862
Valberedning	5 135	5 135
Övriga ersättningar	14 600	12 415
<b>Summa</b>	<b>426 619</b>	<b>425 091</b>

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Avskrivning byggnader, enligt plan	3 035 571	3 145 536
Avskrivning inventarier	186 424	264 214
<b>Summa</b>	<b>3 221 995</b>	<b>3 409 750</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	611 496	843 858
Övriga räntekostnader	953	1 425
<b>Summa</b>	<b>612 449</b>	<b>845 283</b>

### Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Smokingen 1 och Smokingen 2, Sollentuna. Värdeår: 1982

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 197 114	109 464 714
Årets anskaffning	2 698 688	2 732 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 895 802</b>	<b>112 197 114</b>
Ingående avskrivningar	-29 619 815	-26 474 279
Årets avskrivning, byggnad	-3 035 571	-3 145 536
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 655 386</b>	<b>-29 619 815</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 240 416</b>	<b>82 577 299</b>
Bokfört värde byggnader	82 240 416	82 577 299
Bokfört värde mark	10 372 000	10 372 000
<b>Summa</b>	<b>92 612 416</b>	<b>92 949 299</b>
Taxeringsvärden byggnader	212 345 000	212 345 000
Taxeringsvärden mark	132 174 000	132 174 000
<b>Summa</b>	<b>344 519 000</b>	<b>344 519 000</b>

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 881 449	1 852 698
Årets anskaffningar	420 308	1 028 751
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 301 757</b>	<b>2 881 449</b>
Ingående avskrivningar	-1 423 289	-1 159 075
Årets avskrivningar	-186 424	-264 214
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 609 713</b>	<b>-1 423 289</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 692 044</b>	<b>1 458 160</b>



### Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	46	50
Skattefordran	0	28 137
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>28 187</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	154 280	113 708
Kabel-TV	0	136 674
Ekonomisk förvaltning	51 563	0
Serviceavtal hiss	29 646	0
Förutbetald Internet	141 880	0
Övrigt	17 922	77 698
<b>Summa</b>	<b>395 291</b>	<b>328 080</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	7 181 291	9 091 313
<b>Summa</b>	<b>7 181 291</b>	<b>9 091 313</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Nordea	0,480 %	2021-08-27	9 000 000	0
Nordea	0,690 %	2021-11-17	19 300 000	0
Nordea	0,400 %	2021-11-26	10 010 000	440 000
Nordea	1,010 %	2025-01-22	14 000 000	0
Nordea	0,900 %	2025-02-19	20 000 000	0
<b>Summa</b>			<b>72 310 000</b>	<b>440 000</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 34 000 000 (19 300 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 38 310 000 (54 450 000) kronor. På balansdagen utgör 440 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 1 440 000 kronor amorterats. Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 70 110 000 kronor.

**Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	100 800 000	100 800 000
<b>Summa</b>	<b>100 800 000</b>	<b>100 800 000</b>

**Not 16 Skatteskulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skatteskuld	13 157	30 842
<b>Summa</b>	<b>13 157</b>	<b>30 842</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupen räntekostnad	69 253	85 341
Revisionsarvode	33 000	31 750
Förutbetalda hyror och avgifter	1 260 597	1 273 205
Övriga upplupna kostnader	0	474 561
<b>Summa</b>	<b>1 362 850</b>	<b>1 864 857</b>

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser.

Sollentuna 2021-05-17

Peter Hallgren  
Ordförande

Stephan Dahlberg  
Ledamot

Eva Lindsten  
Ledamot

Rolf Lindsén  
Ledamot

Anders Hallme  
Ledamot

Pernilla Vikström  
Ledamot

Lillian Lama  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-18

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB

Jan Thylander  
Förtroendevald 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 2020.

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 2020 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 misstag.

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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 2021-05-18

.....  
Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB

.....  
Jan Thylander  
Förtroendevald revisor





## GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik  
Häggviksvägen 23, 191 50 Sollentuna  
E-post: [gulahusen.haggvik@gmail.com](mailto:gulahusen.haggvik@gmail.com)  
Webbplats: [www.gulahusen.se](http://www.gulahusen.se)