



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Husabyvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2000-12-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Helena Davidsson	Ordförande
Victor Wiklert	Kassör
Sofia Egerström	Ledamot
Viktor Eriksson	Ledamot
Morgan Rudberg	Ledamot

Hjalmar Grefberg	Suppleant
Eva Strengbohm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Walman	Ordinarie Extern	Rävisor AB
--------------	------------------	------------

Valberedning

Helen Eriksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2019-06-17. Extra stämma med anledning av kvarvarande punkter från den ordinarie stämman.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kräklan 5	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret .
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

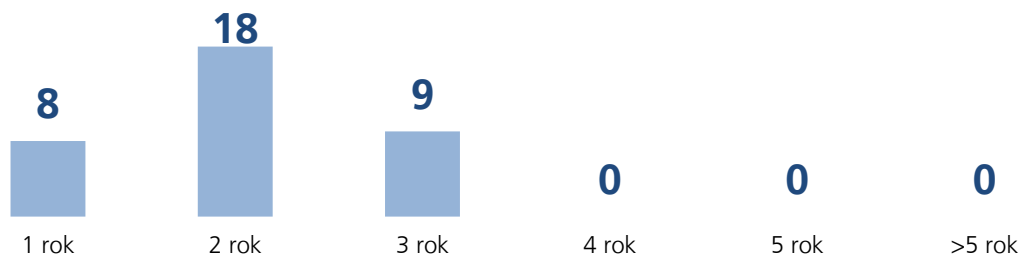
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 703 m², varav 1 703 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum
Tvättstuga
Styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2032.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltare	Etcon fastighetsteknik AB
Ekonomisk förvaltare	Sveriges Bostadsrättscentrum
Lokalvård	Dacor Tjänster AB

Övrig information

Väsentliga händelser de tre föregående verksamhetsåren.

2016: Ventilationsarbeten och OVK genomfördes av HåPa Ventilation AB (556627-1804).

2017: Samtliga avlopp i lägenheterna (kök, badrum, stam) högtrycksspolades av LGT: Högtryck AB (556335-6285).
Två nya borrhål med tillhörande bergvärmepump installerades av Energipartner Sverige AB (556340-5579).

Besiktning av bergvärmepumpen genomfördes och godkändes av J.E. Kroon Konsult & Installationservice Aktiebolag (556276-8571). Asfaltering för att återställa marken framför huset p.g.a. borrhålen genomfördes av Niketuff AB (556709-7562). Asfalteringen besiktigades och underkändes av Pararet AB (556854-7474). Ny asfaltering genomfördes av GW Asfalt Trädgårdsanläggningar AB (556457-8663). Trapphusen i uppgång 23, 25 och 29 målades om p.g.a. slitage av Alviks Måleri AB (556326-0701). Fiber installerades i hela fastigheten förutom i lägenheterna 901 och 1003 i uppgång 29 av NeTel AB (556592-4056) på uppdrag av IP Only AB (556570-3633). Råvind såldes av föreningen till lägenhet 136 (Husabyvägen 29 lgh 1201) efter värdering och uppmätning av Brunow Consult AB (556622-2161). Nya koddosor till uppgång 23, 25, 29 installerades av BB Gruppen/Nyckelkedjan AB (556172-3593).

2018: Vintern 2018 vidtogs vissa säkerhetsåtgärder för att förhindra inbrott. Dörren på baksidan av huset fick en automatisk låsfunktion och öglor installerades i det inre cykelförrådet för fastlåsnings av cyklar. Styrelsen beslutade om kontraktering av städfirma för städning av trapphus och källargång, Dacor Tjänster AB (559011-9193).

Föreningens ekonomi

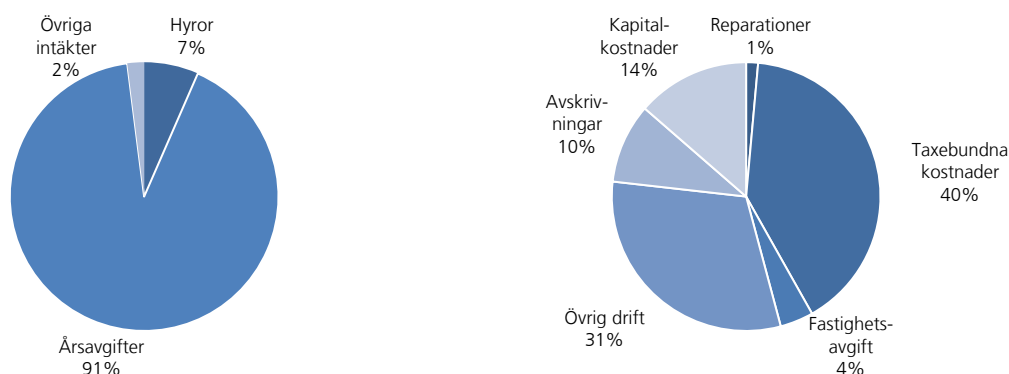
Styrelsen har under 2019 beslutat att avsätta 1 700 TSEK för att amortera på föreningens lån i syfte att minska föreningens årliga räntekostnader och belåningsgrad. Amorteringen är planerad under 2020 då lånens bindningstid stäcker sig t.o.m. 2020-03-27. Lånen kommer då också att förhandlas om och offerter hämtas in från flera banker.

Avgiften för parkeringsplatser höjdes av styrelsen under våren 2019 från 300 SEK till 700 SEK. I samband med årsstämman i maj sänktes parkeringsavgifterna till 500 SEK och det fattades beslut om att upprätta separata hyresavtal för föreningens totalt 13 parkeringsplatser.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 836 449
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	1 624 498
Finansiella intäkter	7
Minskning kortfristiga fordringar	96 286
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	1 720 784
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	913 917
Finansiella kostnader	161 655
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av långfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av kortfristiga skulder	147 536
	1 223 108
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 334 125
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	497 676

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019-07-01 bytte föreningen ekonomisk förvaltare från Svenska Bolån till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, org.nr: 556576-7299. Under året har Styrelsen arbetat med en ekonomisk genomlysning med stöd av SBC. Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat att en extraamortering på 1 700 TSEK ska ske efter omförhandling av föreningens lån. Förhandlingarna äger rum under 2020. Detta för att minska föreningens belåningsgrad. Extraamorteringen innefattar tidigare års avsättningar. Se mer under föreningens ekonomi.

Föreningen har under 2019 gjort om grovsoprummet till ett hobbyrum som kan nyttjas gratis av föreningens alla medlemmar och hyresgäster.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	917	908
Hyror/m ² hyresrättsyta	675	1 351
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 098	12 098
Elkostnad/m ² totalyta	231	272
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	84
Soliditet (%)	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	434	370
Nettoomsättning (tkr)	1 624	1 640

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 703 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 375 007	0	0	17 375 007
Upplåtelseavgifter	1 283 000	0	0	1 283 000
Fond för yttre underhåll	164 884	104 400	0	60 484
S:a bundet eget kapital	18 822 891	104 400	0	18 718 491
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	42 195	-104 400	369 705	-223 110
Årets resultat	434 120	434 120	-369 705	369 705
S:a fritt eget kapital	476 315	329 720	0	146 595
S:a eget kapital	19 299 206	434 120	0	18 865 086

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	434 120
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	146 595
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-104 400
summa balanserat resultat	476 315

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	476 315
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 624 498	1 639 533
Summa rörelseintäkter		1 624 498	1 639 533
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-753 619	-911 254
Övriga externa kostnader	Not 4	-160 298	-126 044
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-114 813	-98 498
Summa rörelsekostnader		-1 028 730	-1 135 796
RÖRELSERESULTAT		595 768	503 737
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	8 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 655	-142 510
Summa finansiella poster		-161 648	-134 032
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		434 120	369 705
ÅRETS RESULTAT		434 120	369 705

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader, mark & inventarier Not 7	36 385 740	36 500 554
Summa materiella anläggningstillgångar	36 385 740	36 500 554
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	353 324	353 324
Summa finansiella anläggningstillgångar	353 324	353 324
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	36 739 064	36 853 878
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	-2 224	16 742
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	531 897	54 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	18 275
Summa kortfristiga fordringar	529 673	89 792
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 797 965	1 836 449
Summa kassa och bank	1 797 965	1 836 449
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 327 638	1 926 241
SUMMA TILLGÅNGAR	39 066 702	38 780 119

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 658 007	18 658 007
Fond för yttre underhåll	Not 11	164 884	60 484
Summa bundet eget kapital		18 822 891	18 718 491
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		42 195	-223 110
Årets resultat		434 120	369 705
Summa fritt eget kapital		476 315	146 595
SUMMA EGET KAPITAL		19 299 206	18 865 086
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	19 586 799
Summa långfristiga skulder		0	19 586 799
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 586 799	0
Leverantörsskulder		69 446	53 097
Skatteskulder		1 225	46 795
Övriga skulder		0	3 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	110 026	224 491
Summa kortfristiga skulder		19 767 496	328 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 066 702	38 780 119

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	400 år	400 år
Inventarier & Fastighetsförbättringar	5-400 år	5-400 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 485 396	1 469 847
Hyror bostäder	56 736	113 472
Hyror parkering	38 983	52 800
Hyror förråd	10 650	0
Kabel-TV intäkter	32 648	0
Överlåtelse	0	3 414
Öresutjämning	85	0
	1 624 498	1 639 533

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	114 243	141 869
	Fastighetskötsel beställning	11 433	39 608
	Städning entreprenad	10 241	25 959
	Gemensamma utrymmen	0	12 533
	Gård	120	0
	Serviceavtal	5 100	0
	Förbrukningsmateriel	3 062	5 625
		144 199	225 594
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 469	22 217
	Tvättstuga	6 061	0
	Elinstallationer	3 170	0
	Huskropp utvändigt	3 575	0
		17 275	22 217
	Taxebundna kostnader		
	El	393 003	462 536
	Vatten	60 284	68 751
	Sophämtning/renhållning	19 841	0
	Grovsopor	6 938	0
		480 066	531 287
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 321	64 654
	Kabel-TV	5 014	20 707
	Bredband	36 550	0
		63 885	85 361
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	48 195	46 795
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	753 619	911 254
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	59 836	57 311
	Inkassering avgift/hyra	2 975	0
	Hysesförluster	8 251	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 625	0
	Styrelseomkostnader	0	189
	Förvaltningsarvode	9 979	9 135
	Förvaltningsarvodet övriga	6 900	0
	Administration	43 271	51 659
	Konsultarvode	7 320	0
	Övriga driftkostnader	11 141	7 750
		160 298	126 044
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	49 854	49 854
	Förbättringar	11 823	16 007
	Inventarier	53 136	32 637
		114 813	98 498

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 416 141	0
	Nyanskaffningar	0	37 416 141
	Utgående anskaffningsvärde	37 416 141	37 416 141
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-948 223	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-61 677	-65 861
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 009 900	-65 861
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 406 241	36 467 919
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 071 768	11 071 768
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 000 000	
	Taxeringsvärde mark	18 800 000	
		34 800 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 800 000	
		34 800 000	

Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
	Swedbank Robur Fonder	353 324	376 767	353 324
		353 324	376 767	353 324

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	-4 270	7 805
	Skattefordran	0	46 970
	Klientmedel hos SBC	536 167	0
		531 897	54 775

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda kostnader		0	18 275
			0	18 275

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		60 484	0
	Reservering enligt stadgar		104 400	60 484
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		164 884	60 484

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	2019-12-31	2019-12-31			
	Swedbank	0,980 %	5 000 000	5 000 000	2020-12-22
	Swedbank	0,820 %	5 045 289	5 045 289	2020-02-25
	Swedbank	1,040 %	3 800 000	3 800 000	2020-02-25
	Swedbank	1,040 %	2 341 510	2 341 510	2020-02-25
	Swedbank	1,040 %	3 400 000	3 400 000	2020-02-25
	Summa skulder till kreditinstitut		19 586 799	19 586 799	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 586 799	0	
			0	19 586 799	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 586 799 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 589 000	19 589 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	8 930	0
	Avgifter och hyror	101 096	131 610
	Upplupna kostnader	0	92 881
		110 026	224 491

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

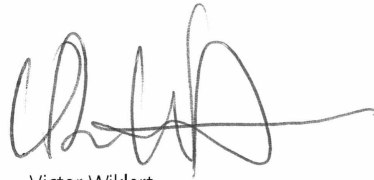
Omförhandling av föreningens lån sker i början av 2020. Arbete och uppdatering av underhållsplanen kommer att ske för att planera för framtida underhållsarbeten. Föreningen planerar att byta ut fastighetens fönster. Inget datum är ännu bestämt för detta underhåll.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 20 / 04 2020



Helena Davidsson
Ordförande



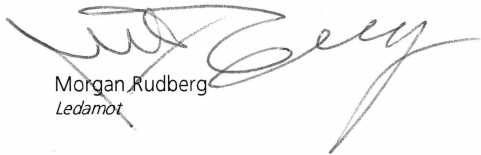
Victor Wiklert
Kassör



Sofia Egerström
Ledamot

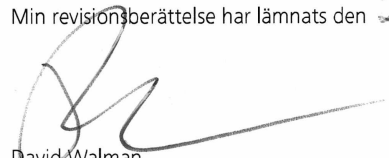


Viktor Eriksson
Ledamot



Morgan Rudberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 04 2020



David Walman
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Husabyvägen
Organisationsnummer 769606-4547**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Husabyvägen för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Husabyvägen för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2020-04-22



Rävisor AB
David Walman
Revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE