



GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik

Årsredovisning för 2019



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 2019

Styrelsen för Brf Gula Husen i Häggvik, orgnr 716416-6626,
lämnar följande årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året fram till årsstämman

Peter Hallgren, ordförande	Mandat upphör 2020
Andreas Ruthberg Sällqvist, vice ordförande	Mandat upphör 2020
Pernilla Wikström, sekreterare	Mandat upphör 2021
Eva Lindsten, ledamot	Mandat upphör 2021
Rolf Lindsén, ledamot	Mandat upphör 2020
Håkan Engström, ledamot	Mandat upphör 2020
Stephan Dahlberg, ledamot	Mandat upphör 2021

Suppleanter

Ingegerd Lindén, suppleant	Mandat upphör 2020
Anders Hallme, suppleant	Mandat upphör 2020

Revisorer och revisorssuppleant

Erik Davidsson,	
BoRevision AB, revisor	Mandat upphör 2020
Jan Thylander, revisor	Mandat upphör 2020
Vakant, Revisorssuppleant	Mandat upphör 2020

Valberedning

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

Firmatecknare

Firman har tecknats av Peter Hallgren, Andreas Ruthberg Sällqvist, Pernilla Wikström och Eva Lindsten, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Bostadslägenheter

På föreningens fastigheter Smokingen 1 och 2 finns 4 huskroppar uppförda innehållande 202 bostadslägenheter med sammanlagd lägenhetsyta om 21 124 kvm. Varje huskropp har 3 trapphus, vilka samtliga har hiss. Bostadslägenheterna är fördelade i följande storlekar och kvadratmeteryta.

2 rok	78 m ²	7 st
2,5 rok	83–85 m ²	13 st
3 rok	89–91,5 m ²	62 st
3,5 rok	101 m ²	12 st
4 rok	109,5 m ²	50 st
5 rok	121–122,5 m ²	58 st

Lokaler

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

Parkering och garage

Till föreningen hör en garagebyggnad vid Häggviksvägen. Det är ett kallgarage med ett parkeringsdäck. Dessutom

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

Avgifter och överlåtelse

Genomsnittsavgiften uppgår till 559 kr per m². Det blev en liten höjning jämfört med föregående år (543 kr per m²) i och med avgiftshöjningen som genomfördes 1 januari 2019. Det har gjorts 17 st överlåtelse under 2019, varav 6 st som arv, gåva eller bodelning. Det genomsnittliga priset per m², där försäljning skett, uppgick till 31 516 kr per m². Spannet på genomsnittspriset per m² ligger mellan 28 037 kr till 36 471 kr och var således 1 581 kr lägre än föregående år.

Förvaltning

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

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

Fastighetsexpeditionen finns på Häggviksvägen 15 och

är bemannad vid två tillfällen i veckan, tisdag mellan kl 15.00–16.00 och onsdag mellan kl 9.00–9.30.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

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

- Målning av fasaden på det nyrenoverade garaget
- Försäljning av lokal på Smedjevägen 1 som nu är omvandlad till lägenhet
- Renovering av 3 st hissar genomfördes under våren 2019 och under 2020 kommer ytterligare 3 st hissar att renoveras
- Utbyggnad av inpasseringssystem med tillhörande information/bokningstavlor
- Lekplatsen har fått en upprustning i enlighet med anmärkningar från besiktning
- Trädvård genomfördes under hösten 2019
- Upphandling av nytt avtal med BoNea AB, föreningens nya ekonomiska förvaltare
- Stamspolning av samtliga fastigheter samt fräsning av rör där problem upptäcktes under stamspolningen
- Komplettering av hängrännor samt stuprör på 12 st ställen i enlighet med tidigare uppsatta hängrännor samt stuprör
- Ny vägbom vid S3
- Radonmätning är genomförd.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Nedanstående tabeller redovisar större planerade underhållsåtgärder samt investeringar/reinvesteringar under de närmaste 10 åren. Beloppen (i Tkr) redovisas här i 2019 års penningvärde.

Reparation/underhåll	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Mark	530	115	240	30	650	300	220	980	300	
Fasad			40				100			
Tak		20			100		20			
Invändigt		70	100	780	40	10		45		250
Installationer	995	125	2 380		280				305	180
Summa	1 525	330	2 760	810	1 070	310	340	1 025	605	430

Investering/reinvestering	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Hissar	2 500	2 500	2 500							
Värme		1 750								
Fasader						4 400		1 700		
Byte kulvertar			5 000							
Relining avlopp						9 000				
Summa	2 500	4 250	7 500	0	0	13 400	0	1 700	0	0

Styrelsearbetet

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Inför varje ordinarie styrelsemöte har ett förvaltarmöte ägt rum, där föreningen tillsammans med Renew Service AB har gått igenom status på aktuella ärenden och planerat hur de ska åtgärdas. Ekonomin har följts upp vid dessa sammanträden.

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 Peter Hallgren, Pernilla Wikström, revisor Jan Thylander och revisorssuppleant Eva Lindsten.

Övriga engagemang

Medlemmar inom föreningen är på olika sätt engagerade, till exempel finns i de flesta trapphus en husvärd. Det finns ansvarig för föreningslokalen. Ansvaret för gårdarnas flaggning sköts för närvarande av Kurt Öhman. Vår- och höststädningar har genomförts där många medlemmar engagerat sig för att göra den yttre miljön trevlig. Medlemmar har också anordnat uppskattat nationaldagsfirande och adventskaffe vilka bidragit till social gemenskap. En boende har också ordnat en uppskattad onsdagsträff för de äldre boende i föreningen under den kalla årstiden.

Ekonomi

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

Lån per kvm: 3 491 kr/m² (3 538 kr/m²)

Avgift per kvm: 559 kr/m² (543 kr/m²)

Årets resultat blev en förlust på 347 345 kr (646 204 kr).

Förlusten är lägre 2019 än föregående år. Mycket tack vare högre intäkter. Tyvärr så har vi också högre kostnader. Framför allt har vi högre kostnader för underhåll och reparationer av våra fastigheter.

Dessa händelser påverkar resultatet positivt:

- Ökade intäkter, avgiftshöjning, parkerings- och garageintäkter för ett helt år, jämfört med föregående år då det var låga intäkter p g a garagerenoveringen
- Lägre räntekostnader, omförhandling av lånen
- Lägre kostnader för el, ekonomisk förvaltare (dessa var högre 2018 p g a garagerenoveringen), bankkostnader, självrisk, konsultkostnader m m

Och dessa kostnader påverkar resultatet negativt:

- Högre kostnader för reparation och underhåll av fastigheterna, bl a målning av garaget, delar av inpasseringssystemet, lekplatsen, trädvård, nya stuprör, stamspolning m m

- Högre drift- och övriga kostnader såsom vatten och avlopp, grovsopor, kommunikationskostnader, advokatkostnad
- Högre avskrivningskostnader beror på hissrenoveringen och nya inpasseringssystemet

Även om föreningen gjorde en förlust så har föreningen fortfarande mycket god kassalikviditet och ett positivt kassaflöde. Det betyder att föreningen får in mer pengar i kassan än vad som betalas ut. Det innebär att föreningen har kunnat betala hissrenoveringen som var 2019 med egna pengar från kassan samt att den kommande hissrenoveringen 2020 också kommer att betalas med egna pengar i kassan. Föreningen behöver därför inte ta upp ytterligare lån för investeringarna.

Information om föreningen

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

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

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

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

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

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

På föreningens webbplats www.gulahusen.se finns bland annat fakta om föreningen samt blanketter att hämta. Föreningens e-postadress är: gulahusen.haggvik@gmail.com.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 280.

UTVECKLING AV FÖRENINGENS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	13 378	12 683	12 921	12 949	13 182	13 001
Rörelseresultat, tkr	498	863	910	688	2 390	1 437
Resultat efter finansiella poster, tkr	-347	-646	-632	-857	132	-819
Soliditet, %	26	25	28	29	29	29
Balansomslutning, tkr	104 157	102 962	91 638	92 975	93 626	94 339

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 724 300	2 983 000	12 176 407	7 045 360	-646 203
Vinstdisposition enligt stämmobeslut				-1 107 128	646 203
Upplåtelse av bostadsrätt	21 000	2 404 000			
Årets uttag från UH-fond			460 925		
Årets resultat					-347 345
Belopp vid årets utgång	3 745 300	5 387 000	12 637 332	5 938 232	-347 345

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 938 232 kronor
Årets resultat	<u>-347 345 kronor</u>
Till stämmans förfogande	5 590 887 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond motsvarande årets kostnad	414 808 kronor
Avsättning till fond för yttre underhåll	<u>-637 035 kronor</u>
Till balanserat resultat överförs	5 368 660 kronor

Resultaträkning

1 januari–31 december, kronor

2019

2018

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	Not 2	11 799 134	11 401 680
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 579 144	1 281 554
Summa rörelsens intäkter		13 378 278	12 683 234

Rörelsens kostnader

Drift	Not 3	-8 097 273	-7 375 503
Periodiskt underhåll	Not 3	-414 808	-81 250
Övriga externa kostnader	Not 4	-533 419	-785 401
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-425 091	-437 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 409 750	-3 140 757
Summa rörelsens kostnader		-12 880 341	-11 820 327

Rörelseresultat

497 937

862 907

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-845 282	-1 509 111
Summa finansiella poster		-845 282	-1 509 111

Resultat efter finansiella poster

-347 345

-646 204

Årets resultat

-347 345

-646 204

Balansräkning

Kronor

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	92 949 299	93 362 435
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 458 160	693 623
Summa materiella anläggningstillgångar		94 407 459	94 056 058

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		301 984	220 464
Skattefordran	Not 10	28 187	17 095
Övriga fordringar		0	1 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>328 080</u>	<u>278 533</u>
Summa kortfristiga fordringar		658 251	518 019

Kassa och bank	Not 12	9 091 312	8 387 185
-----------------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		9 749 563	8 905 204
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		104 157 022	102 961 262
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Kronor		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 745 300	3 724 300
Upplåtelseavgifter		5 387 000	2 983 000
Fond för yttre underhåll		<u>12 637 332</u>	<u>12 176 407</u>
Summa bundet eget kapital		21 769 632	18 883 707
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		5 938 232	7 045 361
Årets resultat		<u>-347 345</u>	<u>-646 204</u>
Summa fritt eget kapital alt. summa ansamlad förlust		5 590 887	6 399 157
Summa eget kapital		27 360 519	25 282 864
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>19 300 000</u>	<u>34 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		19 300 000	34 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut kortfristig del	Not 14	54 450 000	40 300 000
Leverantörsskulder		1 004 597	1 375 680
Skatteskulder		30 842	0
Övriga skulder		63 835	66 797
Fond för inre underhåll	Not 15	82 373	89 094
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>1 864 856</u>	<u>1 846 827</u>
Summa kortfristiga skulder		57 496 503	43 678 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 157 022	102 961 262

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 %

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 1 377 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2	Nettoomsättning	2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	11 799 134	11 401 680
	Årsavgifter lokaler	847 263	875 491
	Hyror, P-platser	629 545	386 038
	Försäkringsersättningar	34 800	0
	Överlåtelseavgifter	15 000	4 000
	Pantavgifter	9 600	3 600
	Övrigt	42 936	12 425
	Brutto	13 378 278	12 683 234
	Summa	13 378 278	12 683 234

Not 3	Drift	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsskötsel och städning	235 452	202 956
	Reparationer och underhåll	1 440 393	1 248 784
	Periodiskt underhåll	414 808	81 250
	Uppvärmning	2 230 922	2 217 977
	El	368 793	437 278
	Vatten	667 337	513 828
	Sophämtning	379 223	357 705
	Mark och trädgård	380 194	328 379
	Förvaltningskostnader	1 051 676	949 284
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	341 967	326 920
	Försäkringar	194 060	193 434
	Kabel-Tv, Bredband	583 946	426 783
	Övrigt	223 309	172 175
	Summa	8 512 080	7 456 753

Not 4	Övriga externa kostnader	2019-12-31	2018-12-31
	Övriga externa kostnader	533 419	785 401
	Summa	533 419	785 401
Not 5	Personalkostnader och arvoden	2019-12-31	2018-12-31
	<u>Arvoden till förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	278 070	284 233
	Föreningsvald revisor	41 609	48 674
	Övr styrelse	17 550	14 150
	Sociala kostnader	87 862	90 359
	Summa	425 091	437 416
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2019-12-31	2018-12-31
	Ränteintäkter	0	0
	Summa	0	0
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2019-12-31	2018-12-31
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	843 858	1 508 856
	Övriga räntekostnader	1 424	255
	Övriga finansiella kostnader	0	0
	Summa	845 282	1 509 111
Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Föreningen äger fastigheterna Smokingen 1 och 2 i Sollentuna kommun, kommundelen Häggvik		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	109 464 714	98 258 788
	Årets anskaffningar	2 732 400	11 205 926
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	112 197 114	109 464 714
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 474 279	-23 601 982
	Årets avskrivningar	-3 145 536	-2 872 297
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 619 815	-26 474 279
	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	92 949 299	93 362 435

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 344 519 000 kr. Värdeår 1982.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	208 000 000	130 000 000	338 000 000
Lokaler	4 345 000	2 174 000	6 519 000
	212 345 000	132 174 000	344 519 000

Not 9	Inventarier				2019-12-31	2018-12-31
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden				1 852 698	1 710 273
	Årets anskaffningar				<u>1 028 751</u>	<u>142 425</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				2 881 449	1 852 698
	Ingående ackumulerade avskrivningar				-1 159 075	-890 615
	Årets avskrivningar				<u>-264 214</u>	<u>-268 460</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar				-1 423 289	-1 159 075
	Utgående redovisat värde				1 458 160	693 623
Not 10	Kortfristiga fordringar				2019-12-31	2018-12-31
	Skattefordran				<u>28 187</u>	<u>17 095</u>
	Summa				28 187	17 095
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2019-12-31	2018-12-31
	Ränteintäkter				0	0
	Försäkring				113 708	112 833
	Kabel-TV				136 674	136 290
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				<u>77 698</u>	<u>29 410</u>
	Summa				328 080	278 533
Not 12	Kassa och bank				2019-12-31	2018-12-31
	Nordea				<u>9 091 312</u>	<u>8 387 185</u>
	Summa				9 091 312	8 387 185
Not 13	Eget kapital	Insatser	Upplåtelseavg.	Underh.fond	Bal. resultat	Årets res.
	Belopp vid årets ingång	3 724 300	2 983 000	12 176 407	7 045 360	-646 203
	Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-1 107 128	646 203
	Upplåtelse av bostadsrätt	21 000	2 404 000			
	Årets uttag från UH-fond			460 925		
	Årets resultat					-347 345
	Belopp vid årets utgång	3 745 300	5 387 000	12 637 332	5 938 232	-347 345
Not 14	Skulder till kreditinstitut				2019-12-31	2018-12-31
	Långivare	Räntesats	Ränteändring	Lånets löptid		
	Nordea Hypotek Ftg lån	1,550%		2020-02-19	20 000 000	20 000 000
	Nordea Hypotek Ftg lån	0,287%		2019-11-26	0	19 300 000
	Nordea Hypotek Ftg lån	0,690%		2021-11-17	19 300 000	0
	Nordea Hypotek Ftg lån	1,250%		2019-08-21	0	10 000 000
	Nordea Hypotek Ftg lån	0,840%		2020-08-27	10 000 000	0
	Nordea Hypotek Ftg lån	1,340%		2020-01-22	14 000 000	14 000 000
	Nordea Hypotek Ftg lån	0,480%		2019-02-26	0	11 000 000
	Nordea Hypotek Ftg lån	0,565%		2020-11-16	<u>10 450 000</u>	<u>0</u>
	Summa				73 750 000	74 300 000
	Varav långfristig del				19 300 000	34 000 000
	Varav kortfristig del				54 450 000	40 300 000
	Ställda säkerheter				2019-12-31	2018-12-31
	Uttagna pantbrev i fastighet				<u>100 800 000</u>	<u>100 800 000</u>
	Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut				100 800 000	100 800 000

Not 15	Fond för inre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
	Belopp vid årets ingång	89 094	93 558
	Uttag under året	<u>-6 721</u>	<u>-4 464</u>
	Belopp vid årets utgång	82 373	89 094
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	BoRevision revisionsarvode	31 750	31 500
	Upplupna räntekostnader	85 341	45 213
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	1 273 205	1 244 026
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>474 560</u>	<u>526 088</u>
	Summa	1 864 856	1 846 827

Sollentuna den 29 april 2020

Peter Hallgren
ordförande

Andreas Ruthberg Sällqvist
vice ordförande

Pernilla Wikström
sekreterare

Eva Lindsten
ledamot

Rolf Lindsén
ledamot

Håkan Engström
ledamot

Stephan Dahlberg
ledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har givits den 5 maj 2020

Jan Thylander

Invald
revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av föreningen anlitad
extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gula Husen i Häggvik för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida års-

redovisningen 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 revisions sed 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 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 maj 2020

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
Webbplats: www.gulahusen.se