

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Husby  
Org nr: 714800-0669





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



T

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Husby får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

I resultatet 146 tkr ingår avskrivningar med 433 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 579 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sätuna 3:182 i Sigtuna Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 117 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Dalgatan 3, 5, 7, 9 och Stationsgatan 9 i Märsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova

I försäkringen ingår skadedjurssanering.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Föreningen har också en styrelseförsäkring via Trygg Hansa.

### Lägenhetsfördelning

1 r.k.v.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
7	14	21	75	117

### Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
1	3	36	70

Total tomtarea 16 027 m<sup>2</sup>

Bostäder hyresrätt 71 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 7 144 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 7 215 m<sup>2</sup>

Lokaler bostadsrätt 735 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 46 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 781 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	81 760 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 760 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>
Afi Fastighestmäklare AB	28
Bangatans Bygg och Mark AB	36
Riksbyggen Ek förening	44

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,60 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice och teknisk förvaltning
Karby VVS	Värmesystem driftövervakning
Com Hem	Kabel-TV, telefoni och data
Vattenfall Kundservice AB	EI
AB Fortum Värme	Uppvärmning
Sigtuna Vatten&Renhållning	Vatten och sophämtning
Suez Recycling AB	Returpapper

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 424 tkr och planerat underhåll för 509 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdateras 2019 och visar på ett underhållsbehov på 1 199 tkr per år för de närmaste 30 åren.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installation av bergvärme	2005	
Delvis stambyte	2006	
Totalrenovering tvättstugor	2008	Samtliga maskiner utbytta
Byte värmepumpar	2012	
Golvbrunnar lägenheter och del av stam	2012-2015	
Renovering husgrunder	2012-2015	
Installation av styrda centraler	2018	
Nödbelysning i källargångar	2018	
Målning fasader	2019	
Markytor	2019	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Belysning trapphus	241 863
Filmning av stammar	128 577
Fasadskivor och montering uppstigningsstegar	139 038

### Planerat underhåll

	År
Målning plåtdetaljer och takfot	2021
Filmning dränering	2021



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mikael Melin	Ordförande	2021
Eilia Etminan	Sekreterare	2021
Kent Nyberg	Vice ordförande	2022
Jeanette Hersén	Ledamot	2021
Håkan Hedenquist	Ledamot	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Rachelle Charbachi	Suppleant	2021
Bosse Andersson	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG	Auktoriserad revisor

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jennie Löfberg (sammankallande)	2021
Per Löfberg	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 147 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 150 personer.

Föreningens årsavgift för bostadsrätter ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1%. Även avgiften för hyresobjekt höjdes med 2,5% fr.o.m. 2020-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift för bostadsrätter men höjning för hyresobjekt med 2,5% fr.o.m. 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 670 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 225	5 189	5 188	5 196	5 193
Resultat efter finansiella poster	146	-4 153	1 211	1 122	984
Balansomslutning	11 786	12 108	16 172	15 841	15 074
Soliditet %	29	27	46	39	34
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	77	254	658	467	384
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	378	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	670	664	664	664	664
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	380	383	361	402	352
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	312	274	839	705	551
Lån, kr/m <sup>2</sup>	906	1 031	1 090	1 133	1 212

\*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

J



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	440 000	2 007 377	4 949 022	-4 153 290
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 153 290	4 153 290
Reservering underhållsfond		998 000	-998 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-509 477	509 477	
Årets resultat				146 027
<b>Vid årets slut</b>	<b>440 000</b>	<b>2 495 900</b>	<b>307 209</b>	<b>146 027</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	795 732
Årets resultat	146 027
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-998 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	509 477
<b>Summa</b>	<b>453 236</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>453 236</b>
--	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 224 861	5 189 093
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 137	51 650
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 285 998</b>	<b>5 240 743</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 545 799	-7 832 156
Övriga externa kostnader	Not 5	-836 507	-801 945
Personalkostnader	Not 6	-185 624	-224 574
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-432 769	-432 769
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 000 699</b>	<b>-9 291 444</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>285 299</b>	<b>-4 050 702</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	-5 362	30 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-133 910	-133 159
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-139 272</b>	<b>-102 588</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>146 027</b>	<b>-4 153 290</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>146 027</b>	<b>-4 153 290</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	7 235 432	7 668 201
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 235 432</b>	<b>7 668 201</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 235 432</b>	<b>7 668 201</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	4 758	932
Övriga fordringar	Not 12	47 825	63 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	384 446	367 821
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>437 029</b>	<b>432 714</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	4 113 233	4 007 692
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 113 233</b>	<b>4 007 692</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 550 262</b>	<b>4 440 407</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 785 694</b>	<b>12 108 608</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		440 000	440 000
Fond för yttre underhåll		2 495 900	2 007 377
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 935 900</b>	<b>2 447 377</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		307 209	4 949 022
Årets resultat		146 027	-4 153 290
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>453 236</b>	<b>795 732</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 389 136</b>	<b>3 243 109</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 464 845	7 114 846
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 464 845</b>	<b>7 114 846</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 777 501	434 404
Leverantörsskulder	Not 16	210 046	412 864
Skatteskulder	Not 17	3 484	0
Övriga skulder	Not 18	110 314	111 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	830 367	791 770
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 931 713</b>	<b>1 750 653</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>11 785 694</b>	<b>12 108 608</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	45
Renovering tak, fönster, tvättavdelning samt ytskikt badrum	Linjär	20
Fönsterbyten	Linjär	51
Del stamledningsbyte	Linjär	39
Bergvärmeanläggning	Linjär	29
Uppförande av miljöhus	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 787 832	4 740 336
Hyror, bostäder	74 616	72 804
Hyror, lokaler	83 652	83 154
Hyror, garage	197 676	195 921
Hyror, p-platser	120 289	120 339
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 090	-8 332
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 672	-11 516
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 359	-3 613
Rabatter	-23 083	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 224 861</b>	<b>5 189 093</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	500	475
Övriga ersättningar	17 183	30 598
Fakturerade kostnader	1 260	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
Övriga rörelseintäkter	42 199	19 321
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>61 137</b>	<b>51 650</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-509 477	-5 025 666
Reparationer	-424 364	-195 517
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-194 393	-161 109
Försäkringspremier	-99 082	-97 664
Kabel- och digital-TV	-295 346	-295 176
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 899	0
Serviceavtal	-30 297	-21 524
Obligatoriska besiktningar	-154 848	-282 541
Snö- och halkbekämpning	-39 563	-127 314
Statuskontroll	-13 475	0
Drift och förbrukning, övrigt	-33 125	0
Förbrukningsinventarier	-13 458	-14 011
Vatten	-250 545	-216 719
Fastighetsel	-417 668	-532 721
Uppvärmning	-711 534	-648 316
Sophantering och återvinning	-182 460	-156 864
Förvaltningsarvode drift	-159 265	-57 013
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 545 799</b>	<b>-7 832 156</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-758 417	-717 724
Lokalkostnader	0	-3 750
IT-kostnader	-2 591	-1 842
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-44 917	-28 914
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 241	-31 840
Representation	0	-3 229
Kontorsmateriel	0	-975
Telefon och porto	-1 567	-2 121
Bankkostnader	-1 550	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-836 507</b>	<b>-801 945</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-3 140
Styrelsearvoden	-126 300	-139 200
Sammanträdesarvoden	-33 000	-27 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Övriga personalkostnader	-1 306	-1 306
Sociala kostnader	-24 018	-52 628
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-185 624</b>	<b>-224 574</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-118 020	-118 020
Avskrivning Markanläggningar	-7 800	-7 800
Avskrivningar tillkommande utgifter	-306 949	-306 949
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-432 769</b>	<b>-432 769</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-5 404 <sup>1</sup>	30 519
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	42	52
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>-5 362</b>	<b>30 571</b>

<sup>1</sup> Felaktig bokning 2019 som påverkar 2020. Erhållen ränta 2020 = 9.856 kr

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-133 910	-132 795
Övriga räntekostnader	0	-364
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-133 910</b>	<b>-133 159</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 340 400	5 340 400
Mark	114 600	114 600
Tillkommande utgifter	10 747 899	10 747 899
Markanläggning	78 000	78 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>16 280 899</b>	<b>16 280 899</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-4 305 238	-4 187 218
Tillkommande utgifter	-4 284 060	-3 977 111
Markanläggningar	-23 400	-15 600
	<b>-8 612 698</b>	<b>-8 179 929</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-118 020	-118 020
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-306 949	-306 949
Årets avskrivning markanläggningar	-7 800	-7 800
	<b>-432 769</b>	<b>-432 769</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	917 143	1 035 163
Mark	114 600	114 600
Tillkommande utgifter	6 156 889	6 463 838
Markanläggningar	46 800	54 600

**Taxeringsvärden**

Bostäder	80 400 000	80 400 000
Lokaler	1 360 000	1 360 000

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>58 360 000</i>	<i>58 360 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 400 000</i>	<i>23 400 000</i>



**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 758	932
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4 758</b>	<b>932</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	16 136
Skattekonto	47 825	47 825
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>47 825</b>	<b>63 961</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	15 259
Förutbetalda försäkringspremier	115 256	99 082
Förutbetalda driftkostnader	2 093	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	192 703	179 645
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 875	73 835
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	519	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>384 446</b>	<b>367 821</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 399 524	2 689 668
Transaktionskonto	713 709	1 318 025
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 113 233</b>	<b>4 007 692</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	7 242 346	7 549 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-49 604	-434 404
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 727 897	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 464 845</b>	<b>7 114 846</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,99%	2021-04-30	2 005 697,00	0,00	100 000,00	1 905 697,00
STADSHYPOTEK	1,83%	2022-12-30	1 636 972,00	0,00	49 604,00	1 587 368,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-03-01	969 581,00	0,00	42 500,00	927 081,00
STADSHYPOTEK	1,82%	2021-02-08	2 937 000,00	0,00	114 800,00	2 822 200,00
<b>Summa</b>			<b>7 549 250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>306 904,00</b>	<b>7 242 346,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 49 604 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	210 046	412 864
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>210 046</b>	<b>412 864</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	0	16 136
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	180 793	161 109
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	64
Debiterad preliminärskatt	-177 309	-177 309
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>3 484</b>	<b>0</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	207	207
Skuld sociala avgifter och skatter	110 107	111 407
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>110 314</b>	<b>111 614</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	12 885
Upplupna räntekostnader	20 034	17 247
Upplupna elkostnader	55 009	56 432
Upplupna värmekostnader	86 481	92 848
Upplupna kostnader för renhållning	2 521	3 115
Upplupna kostnader för administration	139 038	0
Upplupna revisionsarvoden	11 862	11 112
Upplupna styrelsearvoden	0	500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	48 992	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	177 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	466 430	420 531
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>830 367</b>	<b>791 770</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 245 700	12 245 700

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mikael Melin

\_\_\_\_\_  
Eilia Etminan

\_\_\_\_\_  
Kent Nyberg

\_\_\_\_\_  
Jeanette Hersén

\_\_\_\_\_  
Håkan Hedenquist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-20

KPMG AB



\_\_\_\_\_  
Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557444757653

## Dokument

### Årsredovisning 2020

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2021-04-06 09:23:49 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-20 12:59:18 CEST (+0200)

## Initierare

### Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Kent Nyberg (KN)

BRF Husby ()

kenten461121@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Åke Nyberg"

Signerade 2021-04-13 20:35:50 CEST (+0200)

### Mikael Melin (MM)

BRF Husby ()

mikael.melin@sweco.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL MELIN"

Signerade 2021-04-06 18:52:37 CEST (+0200)

### Håkan Hedenquist (HH)

BRF Husby ()

hhedenquist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN HEDENQUIST"

Signerade 2021-04-06 20:34:48 CEST (+0200)

### Jeanette Hersén (JH)

BRF Husby ()

guldgurka@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "May Jeanette Hersén"

Signerade 2021-04-06 10:55:00 CEST (+0200)

Torbjörn Sjöström (TS)

Eilia Etmianan (EE)



# Verifikat

Transaktion 09222115557444757653

BRF Husby (Auktoriserad revisor)  
*Torbjorn.Sjostrom@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TORBJÖRN SJÖSTRÖM"  
Signerade 2021-04-20 12:59:18 CEST (+0200)*

BRF Husby ()  
*etminan86@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EILIA ETMINAN"  
Signerade 2021-04-06 21:00:13 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Husby, org. nr 714800-0669

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Husby 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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. Styrelsens ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Husby för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Borlänge den 20 april 2021

KPMG AB



Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Husby

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Husby i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

