

Årsredovisning
för
BRF Husabyvägen

769606-4547

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF Husabyvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen och bostadsrättsföreningen Husabyvägen (nedan föreningen) med organisationsnummer 769606-4547, med säte i Stockholm, får härmed lämna följande berättelse för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2018.

Föreningen bildades den 5 december 2000 och registrerades hos Länsstyrelsen i Stockholms län samma dag. Fastigheten, Kräklan 5, förvärvades av föreningen den 6 februari 2003. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kräklan 5 i Hägerstens församling. Fastigheten omfattar 35 bostadsrättslägenheter, varav 33 är upplåtna med bostadsrätt och två med hyresrätt. Fastigheten har en area av 1667 kvm samt 26 kvm lager. Tomtarealen uppgår till 2159 kvm och är upplåten med äganderätt. Av bostadslägenheterna är tio stycken ett rum och kök, dusch/bad, 18 stycken två rum och kök, dusch/bad och sju stycken tre rum och kök, dusch/bad. Fastigheten uppfördes 1945 och renoverades 2001.

Nedan finns en sammanfattning av de åtgärder som gjorts på fastigheten sedan 2004.

2004

Bergvärme installeras.

2005

Balkonger byggs av TBO-Haglinds Aktiebolag (556363-9631).

2009

Huvudstammen relinas. Delar av tvättutrustningen byts ut. Reparation av värmepump genomförs.

2010

Gäststammen till sfastigheten repareras pga. åldersslitage. En asfaltering med dosering utförs på framsidan för bättre avrinning. Reparation av skorstenen genomförs genom inre klädning med plåt samt en extra draglucka i pannrummet.

2011

Bergvärmepumpen byts ut pga. en kortslutning i cirkulationspumpen. En besiktning av fastigheten konstaterar att fastigheten i allmänhet är i gott skick.

2012

Fastighetens fönster målas utvändigt av RIPOL Bygg och Måleri (560707-XXXX). Miljöförvaltningen godkänner fastighetens skick och rutiner med avseende på miljö- och hälsoskyddsaspekter inklusive fastighetens radonnivå.

2013

Gärdets Bygg AB (556351-9080) återställer tre lägenheter samt trapphus i port 27 som drabbats av en fuktskada pga. en läckande köksstam. Återställandet bekostas av försäkringsbolaget.

2014

Trapphuset i port 27 målas om av Tomas Måleri & Design AB (556902-8383). Vindarna tilläggsisolerar av Cremab Isolering AB (556633-6714) med cellulosebaserad isolering.

2015

Hela fastighetens tvättutrustning byts ut av AT Drift AB (556899-2423).

2016

Ventilationsarbeten och OVK genomförs 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 installeras av Energipartner Sverige AB (556340-5579). Besiktning av bergvärmepumpen genomförs och godkänns av J.E. Kroon Konsult & Installationsservice Aktieföretag (556276-8571). Asfaltering för att återställa marken framför huset pga 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 målas om pga. slitage av Alviks Måleri AB (556326-0701). Fiber installeras 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 säljs 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). En riskinventering relaterad till SBA

2018

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

Styrelsens sammansättning efter årsstämman 2018

Ordinarie ledamöter:

Anna Mollstedt, kassör

Carl Ljung, ordförande

Viktor Eriksson, ledamot

Victor Wiklert, ledamot

Suppleanter:

Sofia Egerström

Eva Strengbohm

Elina Borg Björnström

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsen.

Revisor

Rävisor AB (556781-1616)

Valberedning

Helena Davidsson

Fastighetens förvaltning och skötsel

Fastighetsförvaltning: Etcon Fastighetsteknik AB (556808-7026)
Lokalvård: Dacor Tjänster AB (559011-9193)

Medlemskap

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Arvoden

Styrelsen och suppleanterna har inte tagit ut arvode.

Ekonomi

Från och med den 1 januari 2018 sköts den ekonomiska hanteringen av Svenska Bolån AB (556782-4916).

Föreningens ekonomiska förvaltare Svenska bolån aktiverade autogiro för betalning av avgifter för föreningens medlemmar under 2018.

Styrelsen har beslutat att avsätta 100.000 SEK per år under en tvåårsperiod till en amorteringsfond tills dess att bindningstiden för ett av föreningens lån har löpt ut, och sedan amortera dessa 200.000 SEK i en engångsamortering.

För resultatdisposition se bifogad resultaträkning. Styrelsen föreslår att vinsten om 370 TSEK balanseras nästa års balansräkning.

Lägenheterna

2 st. lägenheter har sålts under året. Förrådsutrymme i källaren tillhör respektive lägenhet.

Månadsavgifter

Föreningen ser inte att någon höjning av avgift kommer ske inom kommande räkenskapsår.

Styrelsen beslutade att höja parkeringsavgiften i föreningen från 300 kr/månad till 700 kr/månad.

Höjningen träder i kraft 1 april 2019.

Tvättstugor och övriga utrymmen

I fastigheten finns tillgång till en tvättstuga med två tvättmaskiner, ett torkskåp och en torktumlare samt gemensamma utrymmen för cykelförråd, snickeriarbeten, styrelserum samt ett grovsoprum.

Samtliga vitvaror i tvättstugan (två tvättmaskiner, ett torkskåp och en torktumlare) byttes ut pga. slitage i september 2015. AT Drift AB genomförde installationen.

En riskinventering relaterad till SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) gjordes av Säkerhetsresurs i Stockholm AB (556586-4138) där en åtgärdslista lämnats till föreningen, offerter för åtgärder togs in under 2017.

Kabel-tv och bredband

Com Hem-uttag för tv, bredband och telefoni finns i lägenheterna. Basutbud av tv-kanaler ingår, medlemmar väljer själva abonnemang.

Samtliga lägenheter undantaget lägenhet 901 och 1003 har fiberanslutning till det öppna fibernätet via Bahnhof. Fiber ingår i avgiften.

Den yttre miljön

Under året vidtogs två städdagar, en på våren och en på hösten. Till höstens städdag hyrdes en täckt 25 kvadratmeters container av LLBolagen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 640	1 578	1 529	1 531
Resultat efter finansiella poster	370	282	56	206
Soliditet (%)	48,7	48,3	48,9	48,9

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 375 007	1 283 000	60 484	-504 675	281 565	18 495 381
Disposition av föregående års resultat:			81 600	199 965	-281 565	0
Årets resultat					369 705	369 705
Belopp vid årets utgång	17 375 007	1 283 000	142 084	-304 710	369 705	18 865 086

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-304 710
årets vinst	369 705
	64 995
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	81 600
i ny räkning överföres	-16 605
	64 995

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 639 533	1 577 983
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 639 533	1 577 983
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 037 298	-999 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98 498	-98 498
Summa rörelsekostnader		-1 135 796	-1 098 145
Rörelseresultat		503 737	479 838
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 032	-198 273
Summa finansiella poster		-134 032	-198 273
Resultat efter finansiella poster		369 705	281 565
Resultat före skatt		369 705	281 565
Årets resultat		369 705	281 565

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	34 820 024	34 881 702
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 680 530	1 717 350
Summa materiella anläggningstillgångar		36 500 554	36 599 052
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	353 324	353 324
Summa finansiella anläggningstillgångar		353 324	353 324
Summa anläggningstillgångar		36 853 878	36 952 376
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 742	0
Övriga fordringar		7 980	7 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 275	41 056
Summa kortfristiga fordringar		42 997	48 861
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 836 449	1 322 455
Summa kassa och bank		1 836 449	1 322 455
Summa omsättningstillgångar		1 879 446	1 371 316
SUMMA TILLGÅNGAR		38 733 324	38 323 692

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 658 007

18 658 007

Fond för yttre underhåll

142 084

60 484

Summa bundet eget kapital

18 800 091

18 718 491

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-304 710

-504 675

Årets resultat

369 705

281 565

Summa fritt eget kapital

64 995

-223 110

Summa eget kapital

18 865 086

18 495 381

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8

19 586 799

19 586 799

Summa långfristiga skulder

19 586 799

19 586 799

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

3 850

0

Leverantörsskulder

51 522

0

Övriga skulder

1 575

61 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

224 492

179 712

Summa kortfristiga skulder

281 439

241 512

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 733 324

38 323 692

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	400 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-400 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 469 847	1 419 050
Hyror bostäder	113 472	120 412
Hyror garage och parkeringsplatser	52 800	25 531
Överlåtelseavgifter	3 414	12 990
	1 639 533	1 577 983

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Reparation och underhåll	7 248	234 304
Drift	768 350	598 958
Förvaltningskostnader	209 905	120 360
Fastighetsskatt		46 025
	985 503	999 647

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 742 755	35 742 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 742 755	35 742 755
Ingående avskrivningar	-861 053	-799 375
Årets avskrivningar	-61 678	-61 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	-922 731	-861 053
Utgående redovisat värde	34 820 024	34 881 702

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 897 695	795 175
Inköp	0	1 102 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 897 695	1 897 695
Ingående avskrivningar	-180 345	-143 525
Årets avskrivningar	-36 820	-36 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-217 165	-180 345
Utgående redovisat värde	1 680 530	1 717 350

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	353 324	353 324
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	353 324	353 324
Utgående redovisat värde	353 324	353 324

Not 7 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	19 586 799	19 586 799
	19 586 799	19 586 799

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,980	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,040	3 800 000	3 800 000
Swedbank Hypotek AB	1,040	2 341 510	2 341 510
Swedbank Hypotek AB	1,040	3 400 000	3 400 000
Swedbank Hypotek AB	0,820	5 045 289	5 045 289
		19 586 799	19 586 799

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	19 589 000	19 589 000
	19 589 000	19 589 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i **enlighet** med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

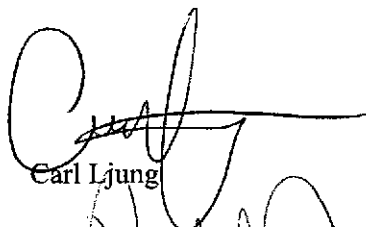
Stockholm 2019-05-26



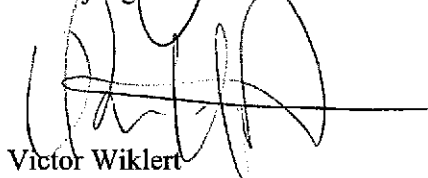
Anna Mollstedt



Viktor Eriksson



Carl Ljung



Victor Wiklert

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-22

Rävisor AB



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 2018.

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 2018-12-31 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 2018.

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 2019-05-22



Rävisor AB
David Wallman
Revisor