

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Bagarby i Sollentuna

Org.nr: 714800-0099

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

---

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Tekannan 1, Tekoppen 1, Tefatet 1 och Tesilen 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1965. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 33 993 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 202 513 tkr, varav byggnadsvärdet är 79 285 tkr och markvärdet 123 228 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori                        | Antal objekt | Total yta (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------|--------------|-----------------------------|
| Bostäder                        | 107          | 11 610                      |
| <b>Fördelning per fastighet</b> |              |                             |
| - Tekannan 1                    | 36           | 3 760                       |
| - Tekoppen 1                    | 36           | 3 806                       |
| - Tefatet 1                     | 24           | 3 010                       |
| - Tesilen 1                     | 11           | 1 034                       |
| Lokaler (inkl. förråd)          | 4            | 193                         |
| Garage                          | 61           | -                           |
| Bilplatser                      | 22           | -                           |
| <b>Summa</b>                    |              | <b>11 803</b>               |

Föreningen har två kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (156 m<sup>2</sup>). Övriga lokaler nyttjas av föreningen bl a som styrelselokal.

### Fastighetsadresser

Frejavägen 2-72                      Frejavägen 3-35  
Rådjursstigen 2-42                Rådjursstigen 44-88  
Rådjursstigen 11-31

### Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Förvaltare har varit Carina Göthberg och fastighetsskötare har varit Thomas Säll.
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ/ekonomisk förvaltning.
- Lövhagen Mark & Trädgård - markskötsel.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika firmor.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Anders Sterneborg  | Ordförande                  |
| Niklas Lund        | Vice ordförande             |
|                    | Fastighetsansvarig          |
| Dahlia Yousef Popa | Sekreterare                 |
| Ulla Lager         | Informationsansvarig        |
| Ayub Khan          | Garage- och p-platsansvarig |
| Carina Göthberg    | HSB representant            |

#### Styrelsesuppleanter

Eva Nordberg  
Jonas Alvhammar

#### Avgående styrelseledamöter

Niklas Lund  
Anders Sterneborg  
Dahlia Yousef Popa

#### Avgående styrelsesuppleanter

Jonas Alvhammar

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ulla Lager, Niklas Lund, Dahlia Yousef Popa och Anders Sterneborg, två i förening.

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

Urban Doverot

#### Revisorsuppleant

Lars Kjellberg

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Joar Hansen Sammankallande  
Jessica Eklund

### Längombud

|                       |          |                         |          |
|-----------------------|----------|-------------------------|----------|
| Maria Wånggren Sallah | A-längan | Suzanne Edström         | F-längan |
| Vakant                | B-längan | Lars Kjellberg          | G-längan |
| Charlotte Runnhagen   | C-längan | Gunilla Beijer          | H-längan |
| Sanna o Richard Lueb  | D-längan | Henrik o Sofie Täppmark | K-längan |
| Märet Wahlbom         | E-längan |                         |          |

### HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

#### Ordinarie

Anders Sterneborg

#### Suppleant

Niklas Lund

## Ekonomi

|   | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                              | 6 686 | 6 527 | 6 529 | 6 526 | 6 412 |
| Årets resultat, tkr                               | 567   | 688   | 862   | 1 649 | 918   |
| Fond för yttre underhåll, tkr                     | 4 137 | 4 074 | 3 946 | 3 723 | 3 946 |
| Belåning, kr/kvm totalyta                         | 380   | 380   | 447   | 450   | 454   |
| Räntekänslighet                                   | 0,7   | 0,7   | 0,8   | 0,8   | 0,8   |
| Soliditet %                                       | 65    | 62    | 59    | 58    | 53    |
| Energikostnad (ev, värme, vatten) kr/kvm totalyta | 176   | 164   | 164   | 150   | 147   |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm                   | 531   | 525   | 525   | 525   | 515   |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar*      | 100   | 115   | 128   | 183   | 164   |

\*Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.

Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

### Förändring av eget kapital

|                              | Insatser         | Underh. fond     | Balanserat res.  | Årets resultat |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång      | 3 871 300        | 4 074 025        | 1 829 244        | 687 814        |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut  |                  | 62 526           | 625 288          | -687 814       |
| Årets resultat               |                  |                  |                  | 567 011        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>3 871 300</b> | <b>4 136 551</b> | <b>2 454 532</b> | <b>567 011</b> |

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 567 tkr för verksamhetsåret 2018. Föreningens ekonomi är fortsatt god (se soliditet 65 %).

Några av de större kostnadsposterna är:

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Uppvärmning: | 1 598 tkr (föregående år 1 523 tkr) |
| Vatten:      | 352 tkr (föregående år 323 tkr)     |
| Sophämtning: | 235 tkr (föregående år 254 tkr)     |
| El:          | 124 tkr (föregående år 89 tkr)      |

Genom att gemensamt tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor rätt, så är det möjligt att sänka kostnaderna. Vi har fortfarande problem med sopsorteringen i området och det måste vi tillsammans hjälpas åt att förbättra.

Om vi också hjälps åt att plocka upp skräp i området och alla hjälper till så gott de kan, så sparar vi pengar. Alla föreningens kostnader betalas av de boende via månadsavgifter.

Lägre kostnader påverkar avgiften.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-04-25. På stämman deltog 34 st röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 165 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 12 st protokollförda sammanträden, och dessmellan hanterat många frågor på driftsmöten, leverantörmöten, arbetsgruppsmöten och andra typer av möten. E-post och telefon är till en stor hjälp vid styrelsens interna kommunikation och används även vid beslutsfattande. Alla viktiga beslut och möten har protokollförts.

### **Ombyggnad/underhåll mm**

Följande större åtgärder har utförts under året:

- Nytt miljöhus nedanför D-längan.
- Iordningsställande av lekplatserna norr om Frejavägen (vid A-, B- och C-längorna).
- Förråds- och garagelängor har målats, samt att skadad panel bytts ut.
- Radonmätning utfördes av Radea AB i 104 av 107 bostäder. Därefter har två radonsugar installerats i F-längan.
- De medlemmar som valt att renovera sina lägenheter kunde under året, på föreningens bekostnad, byta stammar. Under året har 4 lägenheter stambytt helt eller delvis.
- Inventering av skicket på föreningens stammar har påbörjats under året, fortsättning sker under 2019.

### **Miljöinsatser**

- Gemensam städhelg hölls i början av maj
- Containrar ställdes upp under städhelgen i maj samt i början av oktober
- Lövhagen Mark & Trädgård har genomfört beskärning av träd och buskar samt en del nyplanteringar.
- Informationsblad och sopsorteringsset har delats ut till alla hushåll i området för att förbättra sorteringen av vårat avfall.
- Utifrån en motion på stämman 2017 har en av våra medlemmar påbörjat arbetat parallellt med styrelsen för att se över möjligheterna för föreningen att kunna tillhandahålla laddplatser för elbilar i framtiden.

### **Säkerhet**

- HSB har vid tre tillfällen under året utfört egenkontroller för det systematiska brandskyddsarbetet i de allmänna utrymmena, vilket har inneburit kontroll av brandrisker, utrymningsvägar, nödljusarmaturer, efterlysande skyltar, brandsläckare och brandvarnare.

### **Avgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes med 1 % fr.o.m. 2018-01-01. Årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 531 kronor/m<sup>2</sup>. Fr.o.m. 2018-07-01 höjdes hyrorna för garage till 480 kronor/månad och parkeringsplatserna med motorvärmarrutt till 100 kronor/månad.

### **Överlåtelse**

Av föreningens 107 bostadslägenheter har 3 st överlåtits under året med ett genomsnittligt överlåtelsepris på 37.794 kr/m<sup>2</sup>.

Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 2 st (38.496 kr/m<sup>2</sup>).

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

### **Medlemsinformation**

- Medlemmarna har under året fått information via 9 st Bagarbyblad.
- Nyinflyttade medlemmar har fått föreningens samlade informationsmaterial från styrelsen och HSB-kontoret.
- Informationsblad om hur man på bästa sätt sorterar sitt avfall har delats ut till samtliga hushåll.

### **Budget för 2019**

Budgeten visar på ett resultat efter skatt på 253.023 kr. Enligt styrelsens beslut höjs månadsavgifterna med 2,5 % fr.o.m. 2019-01-01. Om något oförutsett skulle inträffa, kan styrelsen komma att ompröva detta beslut.

### **Framtida utveckling av föreningen**

Styrelsen planerar att genomföra eller projektera följande delar under 2019 och genomförande beror dels på kostnad och tid för styrelseledamöter.

- Stambyten i samband med renoveringar
- Asfaltering framför garage och förråd på Rådjursstigen.
- Diverse målningsarbeten

### **Pågående projekt**

- Komplettering med radonmätningar i de lägenheter som åtgärdats samt i de lägenheter som saknas från förra årets mätning. Detta så att alla lägenheter i föreningen får godkända radonvärden.
- Fortsätta att arbeta med utredningen av skicket på föreningens stammar.
- Arbeta vidare med att förbättra kvalitén på vår sopsortering för att sänka våra kostnader.
- Styrelsen hoppas att förslag från medlem gällande laddplatser för elbilar färdigställs.
- Uppdatera och underhålla våra gemensamma grönytor med hjälp av beskärning av träd och buskar samt nyplanteringar där det behövs.

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Tidigare års balanserade resultat | 2 454 532      |
| Årets resultat                    | <u>567 011</u> |
|                                   | 3 021 543      |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|  |                 |
|--|-----------------|
| Att disponera  | 3 021 543       |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 136 274         |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan     | <u>-357 000</u> |
| Balanserat resultat efter disposition                              | 2 800 817       |

### Fond för yttre underhåll

|   |                |
|---|----------------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31      | 4 136 551      |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition               | <u>220 726</u> |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019 | 4 357 277      |

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                     |       | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                     | Not 2 | <b>6 686 138</b>                 | <b>6 526 971</b>                 |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |       |                                  |                                  |
| Drift                                      | Not 3 | -4 608 388                       | -4 273 760                       |
| Planerat underhåll                         | Not 4 | -136 274                         | -317 474                         |
| Fastighetsskatt                            |       | -843 571                         | -837 347                         |
| Avskrivningar                              | Not 5 | -474 666                         | -352 431                         |
| Summa fastighetskostnader                  |       | <u>-6 062 898</u>                | <u>-5 781 012</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |       | <b>623 240</b>                   | <b>745 960</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                  |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 6 | 8 532                            | 11 306                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | <u>-64 761</u>                   | <u>-69 452</u>                   |
| Summa finansiella poster                   |       | <u>-56 229</u>                   | <u>-58 146</u>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |       | <b>567 011</b>                   | <b>687 814</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                      |       | <b>567 011</b>                   | <b>687 814</b>                   |



**Balansräkning**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

|                             |        |                   |                   |
|-----------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och ombyggnader   | Not 8  | 12 446 073        | 11 216 091        |
| Mark                        |        | 1 352 000         | 1 352 000         |
| Markanläggningar            | Not 9  | 587 256           | 285 204           |
| Inventarier                 | Not 10 | 0                 | 32 753            |
| Pågående byggnation         | Not 11 | 0                 | 0                 |
| Summa anläggningstillgångar |        | <u>14 385 329</u> | <u>12 886 048</u> |

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

|  |        |                |                |
|--|--------|----------------|----------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 2 587          | 9 508          |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 1 000 598      | 1 439 893      |
| Övriga fordringar                            | Not 12 | 11 007         | 47 899         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | <u>258 503</u> | <u>225 244</u> |
|  |        | 1 272 695      | 1 722 544      |

|                |        |           |           |
|----------------|--------|-----------|-----------|
| Kassa och bank | Not 14 | 1 255 139 | 2 247 527 |
|----------------|--------|-----------|-----------|

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar |  | <u>2 527 834</u> | <u>3 970 070</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

|                         |  |                          |                          |
|-------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Summa tillgångar</b> |  | <u><b>16 913 163</b></u> | <u><b>16 856 119</b></u> |
|-------------------------|--|--------------------------|--------------------------|

**Balansräkning**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 15

*Bundet eget kapital*

Insatser

3 871 300

3 871 300

Fond för yttre underhåll

4 136 551

4 074 025

8 007 851

7 945 325

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 454 532

1 829 244

Årets resultat

567 011

687 814

3 021 543

2 517 058

Summa eget kapital

11 029 394

10 462 383

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

4 485 000

4 485 000

4 485 000

4 485 000

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

414 663

956 630

Skatteskulder

65 411

52 157

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

28 631

27 864

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

890 065

872 085

1 398 769

1 908 736

Summa skulder

5 883 769

6 393 736

**Summa eget kapital och skulder**

**16 913 163**

**16 856 119**

| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>  |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                                    | 567 011                          | 687 814                          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>             |                                  |                                  |
| Avskrivningar  | 474 666                          | 352 431                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital | 1 041 676                        | 1 040 244                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                 |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                    | 10 554                           | -48 298                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                       | -509 967                         | 285 959                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                   | 542 263                          | 1 277 905                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>  |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter  | -1 640 196                       | -1 036 304                       |
| Investeringar i markanläggningar                                     | -333 750                         | -300 215                         |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                               | -1 973 946                       | -1 336 519                       |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                       |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                    | 0                                | -748 800                         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                              | 0                                | -748 800                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>-1 431 683</b>                | <b>-807 414</b>                  |
| Likvida medel vid årets början                                       | 3 687 419                        | 4 494 833                        |
| Likvida medel vid årets slut   | 2 255 737                        | 3 687 419                        |
| <b>Likvida medel</b>   |                                  |                                  |
| Avräkningskonto HSB  | 1 000 598                        | 1 439 893                        |
| Kassa och bank   | 1 255 139                        | 2 247 527                        |
| Summa likvida medel  | 2 255 737                        | 3 687 419                        |

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

| Anläggningstillgångar           | Avskr. plan          | %   | Slutår    |
|---------------------------------|----------------------|-----|-----------|
| Byggnader                       | Komponentavskrivning | 1,7 | 2084      |
| Byggnader, dränering            | Linjär               | 5,0 | 2034      |
| Stambyte                        | Linjär               | 2,0 | 2063-2066 |
| Omyggnad tak                    | Linjär               | 4,0 | 2041      |
| Inventarier                     | Linjär               | 8,8 | 2018      |
| Markanläggningar                | Linjär               | 5,0 | 2037      |
| Garage, miljöhus panelbyte, omm | Linjär               | 6,7 | 2032      |

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiväsentning regleras i stadgarna.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 7 812 kr per småhus, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

|                                    | 2018-01-01     | 2017-01-01     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                    | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 134 400        | 77 525         |
| Mötesarvoden                       | 23 460         | 22 780         |
| Arvode föreningsvald revisor       | 7 500          | 7 500          |
| Övriga arvoden och ersättningar    | 0              | 12 200         |
| Sociala kostnader                  | 39 515         | 25 593         |
| <b>Summa</b>                       | <b>204 875</b> | <b>145 598</b> |

| <b>Noter</b> |   | <b>2018-01-01</b> | <b>2017-01-01</b> |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              |   | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                   |                   |
|              | Årsavgifter bostäder                              | 6 161 184         | 6 098 472         |
|              | Hysesintäkter lokaler                             | 114 744           | 109 784           |
|              | Hysesintäkter garage och p-platser                | 344 350           | 317 052           |
|              | Försäkringsersättningar                           | 60 448            | 0                 |
|              | Övriga intäkter                                   | 5 412             | 1 663             |
|              | <b>Brutto</b>                                     | <b>6 686 138</b>  | <b>6 526 971</b>  |
| <b>Not 3</b> | <b>Drift</b>                                      |                   |                   |
|              | Fastighetsskötsel                                 | 161 934           | 147 678           |
|              | Löpande underhåll                                 | 697 576           | 692 392           |
|              | El  | 124 864           | 89 124            |
|              | Uppvärmning                                       | 1 598 454         | 1 523 271         |
|              | Vatten  | 352 353           | 323 358           |
|              | Sophämtning                                       | 235 123           | 254 496           |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 169 425           | 159 846           |
|              | Städning  | 11 693            | 2 126             |
|              | Förvaltningskostnader                             | 435 513           | 455 518           |
|              | Extern revision                                   | 9 813             | 9 238             |
|              | Personalkostnader                                 | 204 875           | 145 598           |
|              | Vinterskötsel                                     | 198 815           | 150 827           |
|              | Bredband, kabel-tv                                | 199 244           | 199 402           |
|              | Övrig drift                                       | 208 706           | 120 886           |
|              |   | <b>4 608 388</b>  | <b>4 273 760</b>  |
| <b>Not 4</b> | <b>Planerat underhåll</b>                         |                   |                   |
|              | Underhåll installationer, VA/sanitet              | 0                 | 139 500           |
|              | Underhåll installationer ventilation              | 90 600            | 175 400           |
|              | Underhåll entrédörrar                             | 35 475            | 0                 |
|              | Underhåll, övrigt                                 | 10 199            | 2 574             |
|              |   | <b>136 274</b>    | <b>317 474</b>    |
| <b>Not 5</b> | <b>Avskrivningar</b>                              |                   |                   |
|              | Byggnader   | 230 715           | 230 606           |
|              | Om- och tillbyggnad                               | 179 500           | 74 061            |
|              | Maskiner och inventarier                          | 32 753            | 32 753            |
|              | Markanläggningar                                  | 31 698            | 15 011            |
|              |   | <b>474 666</b>    | <b>352 431</b>    |
| <b>Not 6</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                   |                   |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                 | 597               | 925               |
|              | Ränteintäkter skattekonto                         | 0                 | 40                |
|              | Ränteintäkter bankkonto                           | 7 612             | 9 978             |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 323               | 363               |
|              |   | <b>8 532</b>      | <b>11 306</b>     |
| <b>Not 7</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                   |                   |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 64 421            | 68 812            |
|              | Övriga räntekostnader                             | 340               | 640               |
|              |   | <b>64 761</b>     | <b>69 452</b>     |

| Noter  | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>               |                    |                    |
| <b>Byggnader</b>                                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 14 767 671         | 14 767 671         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <u>14 767 671</u>  | <u>14 767 671</u>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -5 691 781         | -5 461 175         |
| Årets avskrivningar                                  | -230 715           | -230 606           |
| Utgående avskrivningar                               | <u>-5 922 495</u>  | <u>-5 691 781</u>  |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                       | <b>8 845 176</b>   | <b>9 075 890</b>   |
| <b>Ombyggnader</b>                                   |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 2 242 874          | 769 070            |
| Årets investeringar                                  | 1 640 196          | 1 473 804          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <u>3 883 070</u>   | <u>2 242 874</u>   |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -102 673           | -28 612            |
| Årets avskrivningar                                  | -179 500           | -74 061            |
| Utgående avskrivningar                               | <u>-282 173</u>    | <u>-102 673</u>    |
| <b>Bokfört värde ombyggnader</b>                     | <b>3 600 897</b>   | <b>2 140 201</b>   |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b> | <b>12 446 073</b>  | <b>11 216 091</b>  |
| Taxeringsvärde                                       |                    |                    |
| Byggnad - bostäder                                   | 79 285 000         | 50 186 000         |
|  | <u>79 285 000</u>  | <u>50 186 000</u>  |
| Mark - bostäder                                      | 123 228 000        | 84 240 000         |
|  | <u>123 228 000</u> | <u>84 240 000</u>  |
| <b>Taxvärde totalt</b>                               | <b>202 513 000</b> | <b>134 426 000</b> |
| <b>Not 9 Markanläggningar</b>                        |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 300 215            | 0                  |
| Årets investeringar                                  | 333 750            | 300 215            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <u>633 965</u>     | <u>300 215</u>     |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -15 011            | 0                  |
| Årets avskrivningar                                  | -31 698            | -15 011            |
| Utgående avskrivningar                               | <u>-46 709</u>     | <u>-15 011</u>     |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>587 256</b>     | <b>285 204</b>     |
| <b>Not 10 Inventarier</b>                            |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 1 063 812          | 1 063 812          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <u>1 063 812</u>   | <u>1 063 812</u>   |
| Ingående avskrivningar                               | -1 031 059         | -998 306           |
| Årets avskrivningar                                  | -32 753            | -32 753            |
| Utgående avskrivningar                               | <u>-1 063 812</u>  | <u>-1 031 059</u>  |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>0</b>           | <b>32 753</b>      |
| <b>Not 11 Pågående byggnation</b>                    |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation       | 0                  | 437 500            |
| Årets anskaffningar                                  | 0                  | 1 022 685          |
| Överfört till ombyggnad                              | 0                  | -1 460 185         |
| <b>Bokfört värde pågående byggnation</b>             | <b>0</b>           | <b>0</b>           |

| Noter   | 2018-12-31            | 2017-12-31       |                  |                  |                      |
|---|-----------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| <b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>                        |                       |                  |                  |                  |                      |
| Skattekonto   | 10 188                | 40 157           |                  |                  |                      |
| Övriga fordringar   | 819                   | 7 742            |                  |                  |                      |
|   | <b>11 007</b>         | <b>47 899</b>    |                  |                  |                      |
| <b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>          |                       |                  |                  |                  |                      |
| Försäkring  | 177 026               | 169 425          |                  |                  |                      |
| Kabel-TV  | 9 646                 | 9 729            |                  |                  |                      |
| Bredbandsbolaget  | 40 125                | 40 125           |                  |                  |                      |
| Försäkringsersättning   | 31 706                | 0                |                  |                  |                      |
| Övrigt  | 0                     | 5 965            |                  |                  |                      |
|   | <b>258 503</b>        | <b>225 244</b>   |                  |                  |                      |
| <b>Not 14 Kassa och bank</b>  |                       |                  |                  |                  |                      |
| SBAB  | 1 255 139             | 2 247 527        |                  |                  |                      |
|   | <b>1 255 139</b>      | <b>2 247 527</b> |                  |                  |                      |
| <b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>                            |                       |                  |                  |                  |                      |
|   | Insatser              | Underh. fond     | Balanserat res.  | Årets resultat   |                      |
| Belopp vid årets ingång   | 3 871 300             | 4 074 025        | 1 829 244        | 687 814          |                      |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut   |                       | 62 526           | 625 288          | -687 814         |                      |
| Årets resultat  |                       |                  |                  | 567 011          |                      |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>3 871 300</b>      | <b>4 136 551</b> | <b>2 454 532</b> | <b>567 011</b>   |                      |
| <b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>              |                       |                  |                  |                  |                      |
| Låneinstitut  | Lånenummer            | Ränta            | Konv.datum       | Belopp           | Nästa års amortering |
| Nordea  | 39788665381           | 1,80%            | 2020-01-22       | 2 000 000        | 0                    |
| Swedbank Hypotek  | 2658630567 rörl 3 mån | 1,09%            | 2019-02-15       | 2 485 000        | 0                    |
|   |                       |                  |                  | <b>4 485 000</b> | <b>0</b>             |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31           |                       |                  |                  |                  | 4 485 000            |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |                       |                  |                  |                  | 4 485 000            |
| <b>Fastighetsinteckningar</b>                                       |                       |                  |                  |                  |                      |
| Uttag pantbrev i fastighet  |                       |                  |                  | 9 669 600        | 9 669 600            |
| Varav obelånade   |                       |                  |                  | -2 386 600       | -2 386 600           |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut                      |                       |                  |                  | 7 283 000        | 7 283 000            |
| <b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>                           |                       |                  |                  |                  |                      |
| Källskatt   |                       |                  |                  | 0                | 1 500                |
| Arbetsgivaravgifter   |                       |                  |                  | 0                | 310                  |
| Inre fond   |                       |                  |                  | 26 055           | 26 055               |
| Övriga kortfristiga skulder   |                       |                  |                  | 2 576            | 0                    |
|   |                       |                  |                  | <b>28 631</b>    | <b>27 864</b>        |
| <b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>          |                       |                  |                  |                  |                      |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                     |                       |                  |                  | 517 001          | 517 968              |
| Upplupna räntekostnader   |                       |                  |                  | 9 796            | 9 269                |
| Upplupen el   |                       |                  |                  | 13 249           | 9 976                |
| Upplupen värme  |                       |                  |                  | 232 977          | 221 168              |
| Upplupet vatten   |                       |                  |                  | 29 708           | 27 857               |
| Upplupen sophämtning  |                       |                  |                  | 11 839           | 53 878               |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 |                       |                  |                  | 75 495           | 31 969               |
|   |                       |                  |                  | <b>890 065</b>   | <b>872 085</b>       |

Sollentuna 2019-02-19



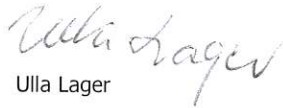
Anders Sterneborg



Niklas Lund



Dahlia Yousef Popa



Ulla Lager



Ayub Khan



Carina Göthberg

Vår revisionsberättelse har <sup>19-03-07</sup>avgivits beträffande denna årsredovisning



Urban Doverot  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bagarby, org.nr. 714800-0099

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bagarby för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 fel.

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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 HSB Brf Bagarby för år 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

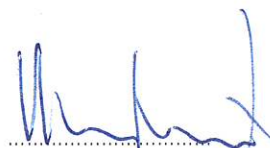
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen 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.

Sollentuna 2019-03-07



**Erik Davidsson**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

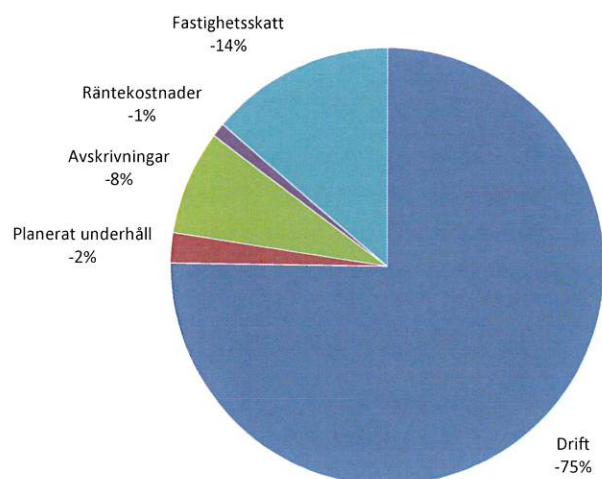


Urban Doverot

Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

