



Årsredovisning för

HSB:s Brf Ägir i Boden

798500-1408

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31 EB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ägir i Boden, 798500-1408 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens byggnader är belägna i kv Boden 50:5 i Bodens kommun med adresser Östra Strandvägen 16, 18 och Prinsgatan 31, 33. Marken innehas med tomträtt. Husen färdigställdes år 1974 för en sammanlagd produktionskostnad av 8 969 114 kronor och innehåller 93 bostäder om 6 637 m² samt 1 lokal om 20m². Föreningens säte är i Bodens Kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	9	373,5
2 rum och kök	39	2 526
3 rum och kök	39	3 132
4 rum och kök	6	606
Bostäder	93	6 637,5
Lokaler	1	20
Garageplatser	62	
Bilplatser med motorvärmare.	27	

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Utfört underhåll och investeringar

1996	Ventilation
2001	Ombyggnad garage
2004	Nybyggnad garage, bredband
2008	Fönsterbyte
2009	Ombyggnad ventilation, nya tvättmaskiner, nya möbler bastu
2010	Ommålning garageportar
2011	Nytt miljöhus för sophantering, två nya torkskåp, ventilationservice
2012	Lagning av mindre asfaltytor
2013	Renovering och målning av balkonger. Nya kodlås vid entréerna
2014	Målning och byte av golvmattor i två tvättstugor. Byte av staket runt uteplatser EB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Underhåll av avloppsledningar under hus Prinsgatan 31 och Östra Strandvägen 18. Nya staket har byggts på uteplatser framför samma byggnader. Även en mindre reparation av asfalten på innergården har gjorts.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2015-11-08. Vid besiktningen upptäcktes ett fåtal brister av mindre karaktär.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållplanen. De närmsta åren planerar styrelsen:

- att starta projekt inför byggnation av nya garage
- att se över möjligheten till gemensamhetsel

Planerade åtgärder ska finansieras med likvida medel. Vi är en stabil förening ekonomiskt med små lånekostnader och ser inte allför stora kostnader vad gäller underhåll under närmaste fem åren.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2016 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 548 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1871 663 kr. Under året har föreningen amorterat 110 508 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 17 år.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Maria Gustafsson	ordförande
Kerstin Englund	vice ordförande
Gunilla Norlander	sekreterare
Kenneth Eriksson	ledamot
Alf Nilsson	ledamot
Anne-Marie Edström Åhlin	ledamot
Anna Forsman	utsedd av HSB Norr

Suppleanter:

Catarina Forsberg
Karin Isaksson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Maria Gustafsson och Alf Nilsson samt bland suppleanter Karin Isaksson.

Styrelsen har under året hållit 10 styrelsesammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maria Gustafsson, Kerstin Englund, Kenneth Eriksson och Alf Nilsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Åsa Lindqvist med Geir Larsen som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB, vilka förordnat KPMG AB till revisorer.

Valberedning

Valberedningen har varit Marita Nilsson Vennberg och Sven-Olov Olsson och Eva Stenberg med Eva Stenberg som sammankallande. EB

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Maria Gustafsson och Alf Nilsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19. Vid stämman deltog 46 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2015-09-18 angående antagande av nya stadgar. Vid stämman deltog 45 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	TREAB
El	Luleå energi och Bodens energi
Fjärrvärme	Bodens energi

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 124 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen har haft två medlemsmöten 2015-03-03 och 2015-10-20. En höstfest anordnades 2015-09-18 på Bränna.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 666	3 716	3 724	3 622	3 630
Resultat efter fin.poster i tkr	-204	646	-208	514	512
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	548	548	548	537	537
Driftskostnad, kr/m ²	323	299	305	294	295
Låneskuld, kr/m ²	281	298	315	534	550
Genomsnittlig ränta lån i %	3,6	3,8	4,3	4,1	4,5
Yttre underhållsfond, kr/m ²	950	1 049	1 079	1 005	949
Likviditet i %*	214	222	168	226	163
Soliditet i %**	74	74	72	65	64

* Likviditet = Kortfristiga skulder/ omsättningstillgångar

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2015 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2014. Då 2014 års siffror inte har ändrats medför det att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär. EB

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Stämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 036 704
Årets resultat	-204 173
Balanseras i ny räkning	2 832 531

Förändring av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början	6 983 280
Disponering ur fond enl stämmobeslut 2015	-335 865
Avsättning till fond enl stämmobeslut 2015	694 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	-
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-1 018 022
	6 323 393

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Nettoomsättning	1	3 666 226	3 670 136
Övriga rörelseintäkter	2	50 656	46 102
		3 716 882	3 716 238
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	3	-2 327 421	-2 168 211
Underhåll	4	-1 018 022	-335 865
Övriga externa kostnader	5	-67 119	-61 387
Personalkostnader	6	-121 734	-115 556
Avskrivningar	7	-319 729	-322 604
		-3 854 024	-3 003 623
Rörelseresultat		-137 142	712 615
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 840	10 599
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-68 871	-77 221
		-67 031	-66 622
Resultat efter finansiella poster		-204 173	645 993
Resultat före skatt		-204 173	645 993
Årets resultat		-204 173	645 993

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	9 475 207	9 791 062
Inventarier	11	3 873	7 747
		<u>9 479 080</u>	<u>9 798 809</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		9 479 580	9 799 309
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 113	-
Aktuell skattefordran		3 186	3 186
Avräkning HSB Norr ek för		3 472 041	3 372 181
Övriga fordringar	12	14 534	11 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	99 088	98 436
		<u>3 589 962</u>	<u>3 485 057</u>
<i>Kassa och bank</i>		9 064	4 000
Summa omsättningstillgångar		3 599 026	3 489 057
SUMMA TILLGÅNGAR		13 078 606	13 288 366 EB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	<i>14</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		483 000	483 000
Yttre underhållsfond		6 323 393	6 983 280
		<u>6 806 393</u>	<u>7 466 280</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 036 704	1 730 824
Årets resultat		-204 173	645 993
		<u>2 832 531</u>	<u>2 376 817</u>
Summa eget kapital		9 638 924	9 843 097
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	<i>15</i>	1 761 155	1 871 663
		<u>1 761 155</u>	<u>1 871 663</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<i>16</i>	110 508	110 508
Leverantörsskulder		252 904	145 717
Fond för inre underhåll	<i>17</i>	902 094	907 254
Övriga skulder	<i>18</i>	4 401	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>19</i>	408 620	410 127
		<u>1 678 527</u>	<u>1 573 606</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 078 606	13 288 366

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Ställda säkerheter			
Uttagna panter i fastighet		8 291 000	8 291 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut		8 291 000	8 291 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i> EB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,9% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 243 kr/lgh för 2015, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Outnyttjat underskott från tidigare år uppgår till -4 863 284 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.om. 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Ändringen är baserad på ny tolkning av stadgarna. *EB*

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Avgifter	3 637 236	3 637 228
Hysesintäkter	183 189	181 867
Intäkter el	23 803	26 049
	3 844 228	3 845 144

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-174 996	-174 996
Rabatter/Avdrag	-3 006	-12
	3 666 226	3 670 136

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, pantförskrivning, överlåtelser	50 656	46 102
	50 656	46 102

Not 3 Drift

	2015	2014
Fastighetsskötsel	466 388	401 684
Reparationer	159 454	82 703
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	146 013	153 689
Uppvärmning	717 631	719 618
Vatten	211 834	187 386
Renhållning	67 265	63 253
Tomträttsavgäld	180 000	180 000
Förvaltningskostnader	177 842	180 088
Försäkring	50 531	50 064
Fastighetsskatt/avgift	84 891	84 891
Kommunikation och media		
Datakommunikation	3 460	3 447
Kabel-TV	62 112	61 388
	2 327 421	2 168 211

Not 4 Underhåll

	2015	2014
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	137 563
Utförd underhåll installationer	831 037	-
Utfört underhåll mark	186 985	198 302
	1 018 022	335 865

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	16 506	3 243
Telefon och porto mm	3 296	5 967
Bolagsverket, övrigt	3 910	2 400
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	43 407	49 777
	67 119	61 387

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Vicevärd har varit TRE AB		

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	87 500	80 000
Bilersättningar	-	304
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	18 387	17 193
	<u>107 887</u>	<u>99 497</u>

Kostnader för fastighetsskötsel

Övriga personalkostnader	13 847	16 059
	<u>121 734</u>	<u>115 556</u>

Not 7 Avskrivningar

	2015	2014
Byggnader	315 855	315 855
Inventarier	3 874	6 749
	<u>319 729</u>	<u>322 604</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter transaktionskonto	1 591	10 219
Övriga ränteintäkter	249	380
Summa	<u>1 840</u>	<u>10 599</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	68 871	77 021
Övriga finansiella kostnader	-	200
	<u>68 871</u>	<u>77 221</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	17 046 539	17 046 539
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>17 046 539</u>	<u>17 046 539</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-7 255 477	-6 939 622
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-315 855	-315 855
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-7 571 332</u>	<u>-7 255 477</u>

Bokfört värde byggnader	<u>9 475 207</u>	<u>9 791 062</u>
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>9 475 207</u>	<u>9 791 062</u>

Taxeringsvärde byggnader:	21 893 000	21 893 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	5 200 000	5 200 000

Not 11 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	102 620	102 620
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	102 620	102 620
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-94 873	-88 124
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 874	-6 749
Summa ackumulerade avskrivningar	-98 747	-94 873
Planenligt restvärde vid årets slut	3 873	7 747

Not 12 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	14 534	11 254
	14 534	11 254

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringar	34 081	33 850
Skatt släpvagn	350	350
Bredbandsbolaget	288	288
Tomträttsavgäld	45 000	45 000
ComHem kabel-tv	15 881	15 528
Schenider serviceavtal	3 488	3 420
	99 088	98 436

Not 14 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	483 000	6 983 280	1 730 824	645 993
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2015-05-19		358 135	287 858	-645 993
Förändring i yttre fond enl. styrelsebeslut 2015-12-31		-1 018 022	1 018 022	
Årets resultat				-204 173
Vid årets slut	483 000	6 323 393	3 036 704	-204 173

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank	2017-04-25	3,30%	976 602	997 606
Swedbank	2020-10-23	1,99%	895 061	984 565
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-110 508	-110 508
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 761 155	1 871 663
Genomsnittsränta vid årets utgång			2,65%	3,77%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			442 032	442 032
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 319 123	1 429 631
			1 761 155	1 871 663

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	110 508	110 508
	<u>110 508</u>	<u>110 508</u>

Not 17 Fond för inre underhåll

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	907 254	818 883
Årets avsättning	174 996	174 996
Uttag under året	-180 156	-86 625
Vid årets utgång	<u>902 094</u>	<u>907 254</u>


Not 18 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Personalens källskatt	2 150	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 251	-
	<u>4 401</u>	<u>-</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Räntor	3 802	5 708
Förutbetalda avgifter/hyror	297 557	298 438
Borevision	8 490	8 090
El	15 199	17 360
Fjärrvärme	78 859	80 531
Snöröjning	4 713	-
	<u>408 620</u>	<u>410 127</u>

Boden 2016-^{04 25}.....



Maria Gustafsson



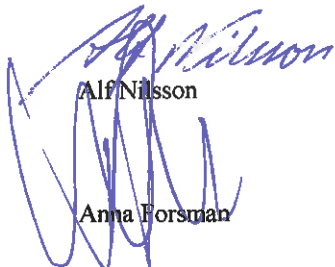

Kerstin Englund



Gunilla Norlander



Kenneth Eriksson

Alf Nilsson



Anne-Marie Edström Åhlin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-^{05 09}.....



Åsa Lindqvist

Av föreningen vald revisor



Linda Hollberg

Auktoriserad revisor

KPMG AB, av BoRevision AB

förordnat revisionsbolag

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfattas förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse

som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar

har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ägir i Boden, org. nr 798500-1408

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ägir i Boden för år 2015.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Ägir i Bodens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 Brf Ägir i Boden för år 2015.

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 oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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.

Boden den 9 maj 2016



Linda Hollberg
Auktoriserad revisor KPMG
AB av Bo Revision AB
förordnat revisionsbolag

Åsa Lindqvist
Av föreningen vald revisor