



Årsredovisning för

HSB:s Brf Alen i Boden

798500-0418

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

EB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Alen i Boden, 798500-0418 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 tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens fastigheter är belägna i kv Alen 10, 12 och 13 i Bodens kommun med adresser Drottninggatan 21, Margaretagatan 2 och Åkargränd 1. Husen färdigställdes år 1960 för en sammanlagd produktionskostnad av 8 049 000 kronor och innehåller 120 bostäder om 8 713,5 m² samt 12 lokaler om 1 151 m², varav 463,5 m² avser bostadsrättslokaler. Föreningen har sitt säte 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	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	4	176
2 rum och kök	32	1 960
3 rum och kök	65	4 783
4 rum och kök	19	1 794,5
Bostäder	120	8 713,5
Lokaler	12	1 151
Garageplatser: 54 varav uthyres	53	
Bilplatser med motorvärmare: 57 varav uthyres	51	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1996	Installationer	2010	Garageportsbyte, anläggning av uteplats/grillplats
1998	Soprum	2011	Belysning/motorvärmarstolpar på parkering, nytt staket B-hus
2001	Hissar		plattsättning, renovering gräsytor, ombyggn sopboda, ny tvättmaskin
2002	Cykelrum och installationer	2012	Nya belysningsarmaturer i garaget, nya fläktmotorer i alla 3 husen, utemiljö
2006	Nyanläggning parkering	2013	Plattläggning, byte rökluckor
2007	Relining - Proline	2013-15	Ventilationsombyggnad


Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen slutfört ombyggnaden av ventilationsanläggningarna i hus A,B och C. OVK-besiktning är utförd och godkänd. Även byte till Alliance spisfläktar i samtliga hus har skett samt renovering av tvättstuga med ny tvättmaskin, ny torktumlare och nytt torkskåp till hus C har införskaffats. Även B-huset har fått nytt torkskåp.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen.

Föreningen har en underhållsplan från 2013 som stäcker sig till år 2027 och som uppdateras årligen.

De närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Relining av samlingsledningar från källarplan till kommunens serviceledning
- Renovering av balkonger
- Målningsarbeten, byte avstängingskranar, branddörrar, byte torkskåp
- Upprätta en hemsida 

- Införa gruppanslutningsavtal för bredband och telefoni

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 12 % from 2014-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2016 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 518 kr/m² bostadslägenhetsyta. Höjningen av årsavgifterna med 12% var nödvändig pga ventiltionsombyggnaden.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 630 702 kr. Under året har föreningen amorterat 218 650 kr på befintliga lån, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 67 år.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Christina Sandberg	ordförande
Ulf Larsson	vice ordförande
Annica Wahlström	sekreterare
Helge Andersson	ledamot
Bengt Larsson	ledamot
Helena Backman	utsedd av HSB Norr

Suppleanter:

Per Larsson	
Patrik Johansson	
Maud Ronnebo	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Christina Sandberg, Annica Wahlström och Bengt Larsson samt suppleanterna Per Larsson och Patrik Johansson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christina Sandberg, Ulf Larsson, Annica Wahlström och Helge Andersson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulla Fält Zetterlund med Lars Hermansson som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB, vilka förordnat KPMG AB till revisorer.

Valberedning

Valberedning har varit Tore Lahti, Ove Karlsson med Tore Lahti som sammankallande.

Studie och fritidsverksamhet

Per Larsson, Inger Lindström, Bodil Johansson och Birgitta Jönsson, har varit ansvariga för studie- och fritidsverksamheten. Helge Andersson har ansvarat för utemiljön.

Fyra medlemsträffar har anordnats. Föreningen har bjudit på våfflor, anordnat grillfest, bjudit på surströmming och arrangerat en julfest.


Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Christina Sandberg och Annica Wahlström med Bodil Johansson och Berit Lundberg som suppleanter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-03. Vid stämman deltog 50 medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2015-09-28 angående antagande av nya stadgar beslut nr 2. I stämman deltog 38 medlemmar. 

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
Fastighetsskötsel /lokalvård
Elhandel
Fjärrvärme
Jourtjänster

Leverantör

Bredbandsbolaget
ComHem
HSB Norr
Team Renberg & Eriksson (TREAB)
Luleå energi
Bodens Energi
SOS Alarm

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen står inte inför några kända risker och osäkerhetsfaktorer.

Medlemsinformation

Under året har 13 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 158 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning i tkr*	5 652	5 471	4 965	4 832	4 732
Resultat efter fin.poster i tkr	1 674	1 533	832	-334	172
Årsavgifter bostäder, kr/m2	518	518	462	436	436
Driftskostnad, kr/m2	308	316	332	347	327
Låneskuld, kr/m2	1 483	901	921	936	951
Genomsnittlig ränta lån/byggkredit i %	2,9	3,5	3,3	3,9	3,9
Yttre underhållsfond, kr/m2	195	76	26	56	49
Likviditet i %**	150	149	170	161	160
Soliditet i %***	35	29	34	30	30

*Pga ändrade redovisningsprinciper har nyckeltalen justerats för tidigare år.

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen gör ett mycket bra resultat med tanke på att ventilationsprojektet genomförts EB

Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Belopp i kr

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond
Årets resultat

4 672 341
1 674 467


Balanseras i ny räkning

6 346 808

Förändring av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början
Disponering ur fond enl stämmobeslut 2015
Avsättning till fond enl stämmobeslut 2015
Av styrelsen beslutad avsättning till fond
Av styrelsen beslutad disponering ur fond

752 092
-
750 000
450 000
-28 752
1 923 340

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

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	5 652 154	5 471 291
Övriga rörelseintäkter	2	103 306	62 870
		<u>5 755 460</u>	<u>5 534 161</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	3	-3 037 547	-3 125 505
Underhåll	4	-28 752	-
Övriga externa kostnader	5	-93 733	-57 797
Personalkostnader	6	-146 772	-147 881
Avskrivningar	7	-344 021	-258 392
		<u>-3 650 826</u>	<u>-3 589 574</u>
Rörelseresultat		2 104 634	1 944 587
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 543	12 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-431 710	-425 033
		<u>-430 167</u>	<u>-412 053</u>
Resultat efter finansiella poster		1 674 467	1 532 534
Årets resultat		1 674 467	1 532 534

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	22 179 506	12 035 990
Pågående nyanläggningar och förskott	11	-	9 252 176
		<u>22 179 506</u>	<u>21 288 166</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	12	500	500
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
		<u>5 500</u>	<u>5 500</u>
Summa anläggningstillgångar		22 185 006	21 293 666
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 271	5 864
Aktuell skattefordran		26 638	26 638
Avräkning HSB Norr ek för		2 440 624	965 774
Övriga fordringar	13	402	1 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	81 721	67 532
		<u>2 551 656</u>	<u>1 067 057</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	25 943	1 485 432
Summa omsättningstillgångar		2 577 599	2 552 489
SUMMA TILLGÅNGAR		24 762 605	23 846 155 €

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>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		349 545	349 545
Yttre underhållsfond		1 923 340	752 092
		<u>2 272 885</u>	<u>1 101 637</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 672 341	4 311 055
Årets resultat		1 674 467	1 532 534
		<u>6 346 808</u>	<u>5 843 589</u>
Summa eget kapital		8 619 693	6 945 226
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	14 418 638	8 705 640
Byggnadskreditiv		-	6 479 866
		<u>14 418 638</u>	<u>15 185 506</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		212 064	204 488
Leverantörsskulder		265 945	250 135
Fond för inre underhåll	18	494 766	535 518
Övriga skulder	19	63 657	64 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	687 842	660 988
		<u>1 724 274</u>	<u>1 715 423</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 762 605	23 846 155

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ställda säkerheter			
Uttaga panter i fastighet		<u>19 154 300</u>	<u>19 154 300</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut		<u>19 154 300</u>	<u>19 154 300</u>
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i> 

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 % 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. Föreningen har inget underskottsavdrag att utnyttja.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.om. 2015 och baseras på föreningens underhållsplan/budget .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	4 898 340	4 898 316
Hysesintäkter	970 919	799 653
Intäkter el	32 243	22 670
	5 901 502	5 720 639
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-249 348	-249 348
	5 652 154	5 471 291

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Intäkter brh för fläktbyte	77 625	-
Försäkringsersättningar, bonus, pantförskrivning, överlåtelse	25 681	62 870
	103 306	62 870

Not 3 Drift

	2015	2014
Fastighetsskötsel	546 752	571 584
Reparationer	221 689	145 222
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	494 199	558 024
Uppvärmning	885 866	976 881
Vatten	236 783	238 424
Renhållning	159 851	157 051
Förvaltningskostnader	186 376	174 315
Försäkring	69 627	69 015
Fastighetsskatt/avgift	151 364	151 364
Kommunikation och media		
Datakommunikation	4 891	4 413
Kabel-TV	80 149	79 212
	3 037 547	3 125 505

Not 4 Underhåll

	2015	2014
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	28 752	-
	28 752	-

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial och - inventarier	8 819	5 392
Telefon och porto mm	9 102	8 164
Risikkostnader	21 790	169
Bolagsverket, årsredovisningar, fika	6 812	447
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	47 210	43 625
	93 733	57 797

Not 6 Personalkostnader

2015 2014

Föreningen har inga anställda

Vicevärd har varit TREAB/Magnus Renberg och Anders Nordvall

Arvodet, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Styrelsearvodet enligt stämmobeslut	111 308	112 700
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 500	6 000
Sociala kostnader förtroendevalda	20 711	19 312
Möteskostnader inkl årsstämma	8 110	8 169
	144 629	146 181

Kostnader för fastighetsskötsel

Löner för fastighetsskötsel	4 000	1 700
Sociala kostnader	408	-
Pensionskostnader - återbetalt fr FORA	-2 265	-
	146 772	147 881

Not 7 Avskrivningar

	2015	2014
Byggnader	339 528	248 915
Inventarier	-	4 987
Markinventarier	4 493	4 490
	344 021	258 392

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter transaktionskonto	899	12 564
Övriga ränteintäkter	644	416
Summa	1 543	12 980

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	431 710	424 960
Övriga finansiella kostnader	-	73
Summa	431 710	425 033

Not 10 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	25 083 490	25 083 490
-Mark	1 066 704	1 066 704
-Årets anskaffningar - ny ventilation	10 487 537	-
-Årets utrangeringar gammal ventilation	-823 770	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	35 813 961	26 150 194
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 114 204	-13 860 799
-Årets utrangering	823 770	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-344 021	-253 405
Summa ackumulerade avskrivningar	-13 634 455	-14 114 204

Redovisat värde vid årets slut	22 179 506	12 035 990
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnader:	33 958 000	33 958 000
Taxeringsvärde mark:	8 876 000	8 876 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början - påbörjad ventilationsombyggnad	9 252 176	837 735
Omklassificeringar	-9 252 176	
Pågående ventilationsombyggnad		8 414 441
Redovisat värde vid årets slut	-	9 252 176

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Andel i bostadsrättsförening	5 000	5 000
Andel HSB Norr	500	500
Redovisat värde vid årets slut	5 500	5 500

Not 13 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	402	1 249
	402	1 249

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald kabel-tv	20 491	20 037
Förutbetald bredbandsavgift	386	413
Förutbetald fastighetsförsäkring	46 609	46 326
Förutbetald faktura SOS Alarm	764	756
Fordran moms	13 471	-
	81 721	67 532

Not 15 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Penningmarknadskonto Swedbank	21 512	21 512
Framtidskonto Swedbank	4 431	1 463 920
	25 943	1 485 432

Not 16 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	349 545	752 092	4 311 055	1 532 534
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2015-06-03		750 000	782 534	-1 532 534
Förändring i yttre fond enl. styrelsebeslut 2015-12-31		421 248	-421 248	
Årets resultat				1 674 467
Vid årets slut	349 545	1 923 340	4 672 341	1 674 467

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Stadshypotek		1,70%		726 980
Stadshypotek	2016-09-30	2,92%	2 158 644	2 244 460
Stadshypotek	2017-03-30	2,90%	2 079 360	2 123 136
Stadshypotek	2017-06-30	2,19%	1 493 312	1 524 100
Stadshypotek	2018-04-30	1,87%	3 329 000	-
Stadshypotek	2019-06-01	2,23%	2 241 386	2 291 452
Stadshypotek	2020-04-30	2,34%	3 329 000	-
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-212 064	-204 488
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			14 418 638	8 705 640
Genomsnittsränta vid årets utgång		2,31%		2,71%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			848 256	817 952
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			13 570 382	7 887 688
			14 418 638	8 705 640

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Vid årets början	535 518	545 324
Uttag under året	-40 752	-9 806
Vid årets utgång	494 766	535 518

Not 19 Övriga skulder

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Personalens källskatt	32 039	32 700
Upplupna arbetsgivaravgifter	19 791	18 147
Momsskuld okt-dec	11 827	13 447
	63 657	64 294

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Räntor	38 007	32 873
Förutbetalda avgifter/hyror	474 178	439 609
Borevision	10 000	9 520
El	51 756	54 569
Fjärrvärme	98 901	107 382
Renhållning	-	3 847
Snöröjning	15 000	13 188
	687 842	660 988

Boden 2016-04-11..


Christina Sandberg


Ulf Larsson

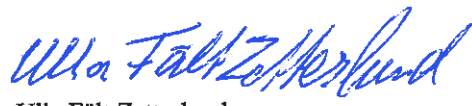

Annica Wahlström

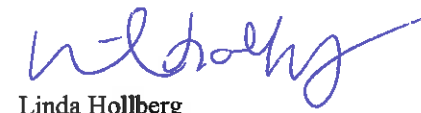

Helge Andersson


Bengt Larsson


Helena Backman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-04-25


Ulla Fält Zetterlund
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 omfatta 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 förmögenhetsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande 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

Drift kostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive 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 det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom 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 överlåtas 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 överlåtas 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, förvaltningsarvoden, 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 med 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 föreningen 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Alen, org. nr 798500-0418

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alen 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 revisionsd. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 Alens 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 Alen 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 revisionsd 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 25 april 2016

KPMG AB


Linda Hollberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB, av BoRevision
AB förordnat revisionsbolag


Ulla Fält Zetterlund
Av föreningen vald revisor