



Årsredovisning för

HSB:s Brf Frej i Boden

798500-0400

Räkenskapsåret

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Frej i Boden, 798500-0400 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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten kv Frej nr 8 i Bodens kommun med adresser Kommendörsgatan 1 och Stationsgatan 13. Husen färdigställdes år 1957 och innehåller 54 bostäder om 3 321,5 m². Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m²</u>
1 rum och kök	6	164,5
2 rum och kök	20	1 149,0
3 rum och kök	28	2 008,0
Bostäder	54	3 321,5

Underhåll

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

Utfört underhåll och investeringar

1996	Rot-renovering 1992-1995
2004	Installation bredband
2008	Underhåll - nya bänkar samt byte av kompressorer
2009	Målning balkonger och taksprång
2010	Plåtinklädnad av skorstenar
2011	Byte av takfönster, målningsarbeten
2013	Ombyggnation carport

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen genomförde den stadgeenliga besiktningen 2015-02-13 och fann inget nämnvärt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inte för några större underhållsarbeten då fastigheten är i gott skick.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2016 och beslutade att höja årsavgifterna med 2% från och med januari 2016. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt till 667 kr/m² bostadslägenhetsyta efter höjningen. Garagehyrorna höjdes senast med 2% och motorvärmarna till 150 kr/månad i januari 2013.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 908 422 kr. Under det kommande året kommer föreningen att amortera 183 140 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 43 år. *EB*

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mattias Larsson	ordförande
Helena Svanberg	vice ordförande
Urban Skiddi	sekreterare
Jens Sjölin	ledamot
Anna-Lisa Skiddi	ledamot
Anne Westberg	ledamot
Johanna Eriksson	ledamot
Nea Goldkuhl	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Johanna Eriksson, Urban Skiddi, Jens Sjölin och Anna-Lisa Skiddi

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mattias Larsson, Helena Svanberg, Urban Skiddi och Jens Sjölin, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Esma Kadunic med Leif Arltoft som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB, vilka förordnat KPMG AB till revisorer.

Valberedning

Valberedningen har varit Maj-Lis Söderholm och Eva Wallgren med Maj-Lis Söderholm som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Representant i HSB Norrs distriktstämma har varit Helena Svanberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20. Vid stämman deltog 14 medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2015-06-09 angående antagande av nya stadgar. I stämman deltog 7 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 62 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. *FR*

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning i tkr	2 235	2 235	2 209	2 147	2 145
Resultat efter fin.poster i tkr	357	212	158	160	10
Årsavgifter bostäder, kr/m2	654	654	654	642	642
Driftskostnad, kr/m2	381	360	345	352	320
Låneskuld, kr/m2	2 381	2 689	2 750	2 807	2 865
Genomsnittlig ränta lån i %	2,9	3,2	3,4	3,6	3,2
Yttre underhållsfond, kr/m2	328	272	239	188	223
Likviditet i %*	144	174	153	176	157
Soliditet i %**	25	21	19	18	16

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital


Pga ändrade redovisningsprinciper har nyckeltalen justerats för tidigare år.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Stämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 369 797
Årets resultat	356 730
Balanseras i ny räkning	1 726 527

Förändring av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början	904 299
Disponering ur fond enl stämmobeslut 2015-05-20	-111 945
Avsättning till fond enl stämmobesl 2015-05-20	170 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond 2015-12-31	127 000
	1 089 354

Vad beträffar företagens 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	2 235 210	2 235 107
Övriga rörelseintäkter	2	10 377	8 738
		<u>2 245 587</u>	<u>2 243 845</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	3	-1 265 190	-1 194 958
Underhåll	4	-	-111 945
Övriga externa kostnader	5	-26 122	-27 648
Personalkostnader	6	-91 222	-162 186
Avskrivningar	7	-260 440	-260 440
		<u>-1 642 974</u>	<u>-1 757 177</u>
Rörelseresultat		602 613	486 668
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 489	7 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-247 372	-282 223
		<u>-245 883</u>	<u>-274 811</u>
Resultat efter finansiella poster		356 730	211 857
Årets resultat		356 730	211 857 <i>EB</i>

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	10 091 802	10 350 822
Inventarier	11	2 839	4 259
		<u>10 094 641</u>	<u>10 355 081</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 095 141</u>	<u>10 355 581</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 509	1 120
Aktuell skattefordran		1 984	1 984
Avräkning HSB Norr ek för		1 850 345	2 227 958
Övriga fordringar	12	44	3 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	39 258	38 953
		<u>1 893 140</u>	<u>2 273 523</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	2 652	1 952
Summa omsättningstillgångar		<u>1 895 792</u>	<u>2 275 475</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 990 933</u>	<u>12 631 056</u>

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>15</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		133 280	133 280
Yttre underhållsfond		1 089 354	904 299
		<u>1 222 634</u>	<u>1 037 579</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 369 797	1 342 995
Årets resultat		356 730	211 857
		<u>1 726 527</u>	<u>1 554 852</u>
Summa eget kapital		<u>2 949 161</u>	<u>2 592 431</u>
<i>Langfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	<i>16</i>	7 725 282	8 729 922
		<u>7 725 282</u>	<u>8 729 922</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<i>17</i>	183 140	201 540
Leverantörsskulder		99 153	80 810
Fond för inre underhåll	<i>18</i>	731 422	702 559
Övriga skulder	<i>19</i>	39 355	34 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>20</i>	263 420	288 960
		<u>1 316 490</u>	<u>1 308 703</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 990 933</u>	<u>12 631 056</u>

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

Ställda säkerheter

Uttaga panter i fastighet	<u>13 464 900</u>	<u>13 464 900</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	13 464 900	13 464 900

Ansvarsförbindelser

Fastigo	1 377	1 360 ^{EB}
---------	-------	---------------------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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 1,8% 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.

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%. Outnyttjat underskott från tidigare år uppgår till -5 749 699 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. 

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Avgifter	2 173 793	2 173 788
Hysesintäkter	134 656	134 665
Intäkter el	1 365	1 260
Intäkter kabel-tv	34 992	-
	<u>2 344 806</u>	<u>2 309 713</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-109 596	-109 596
Rabatter/Avdrag	-	-2
	<u>2 235 210</u>	<u>2 200 115</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, pantförskrivning, överlåtelse	10 377	8 738
	<u>10 377</u>	<u>8 738</u>

Not 3 Drift

	2015	2014
Fastighetsskötsel	209 470	177 569
Reparationer	44 866	7 125
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	198 637	226 596
Uppvärmning	303 142	299 043
Vatten	104 080	98 314
Renhållning	60 459	56 162
Förvaltningskostnader	161 390	147 641
Försäkring	24 704	24 487
Fastighetsskatt/avgift	41 378	41 378
Kommunikation och media		
Datakommunikation	74 249	87 751
Kabel-TV	42 815	28 892
	<u>1 265 190</u>	<u>1 194 958</u>

Not 4 Underhåll

	2015	2014
Utförd underhåll gemensamhetsutrymmen	-	92 526
Utförd underhåll installationer	-	19 419
	<u>-</u>	<u>111 945</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	1 568	1 192
Telefon och porto mm	1 287	2 733
Resekostnader	-	50
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 620	1 620
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	21 647	22 053
	<u>26 122</u>	<u>27 648</u>

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har haft en deltidsanställd kvinnlig lokalvårdare

Vicevärd har varit Jens Sjölin

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

	2015	2014
Arvoden enligt stämmobeslut	51 934	40 068
Vicevärd	12 000	12 333
Bilersättningar	-	138
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	500	500
Sociala kostnader förtroendevalda	19 008	14 513
Möteskostnader inkl årsstämma	4 960	7 085
	<u>88 402</u>	<u>74 637</u>

Kostnader för fastighetsskötsel

Löner för fastighetsskötsel	-4 352	61 293
Sociala kostnader	-3 089	19 691
Pensionskostnader	3 101	-87
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 666	6 550
Övriga personal- och medlemskostnader	494	102
	<u>91 222</u>	<u>162 186</u>

Not 7 Avskrivningar

	2015	2014
Byggnader	259 020	259 020
Inventarier	1 420	1 420
	<u>260 440</u>	<u>260 440</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter transaktionskonto	1 082	7 228
Övriga ränteintäkter	407	184
	<u>1 489</u>	<u>7 412</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	247 372	282 217
Övriga finansiella kostnader	-	6
	<u>247 372</u>	<u>282 223</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	14 497 882	14 497 882
	<u>14 497 882</u>	<u>14 497 882</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-4 282 221	-4 023 201
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-259 020	-259 020
	<u>-4 541 241</u>	<u>-4 282 221</u>

Bokfört värde byggnader	9 956 641	10 215 661
Bokfört värde mark	135 161	135 161
	<u>10 091 802</u>	<u>10 350 822</u>

Taxeringsvärde byggnader:	10 910 000	10 910 000
Taxeringsvärde mark:	2 514 000	2 514 000

Not 11 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	101 346	101 346
Årets anskaffningar	-	-
	<u>101 346</u>	<u>101 346</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-97 087	-95 667
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 420	-1 420
	<u>-98 507</u>	<u>-97 087</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	2 839	4 259

Not 12 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	44	3 508
	<u>44</u>	<u>3 508</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring, Dina Försäkringar	16 537	16 437
Kabel-tv, com hem	9 221	9 016
Bredband, Bredbandsbolaget	13 500	13 500
	<u>39 258</u>	<u>38 953</u>

Not 14 Kassa

	2015-12-31	2014-12-31
Handkassa	2 469	1 769
Penningmarknadskonto	183	183
	<u>2 652</u>	<u>1 952</u>

Not 15 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	133 280	904 299	1 342 995	211 857
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2015-05-20		58 055	153 802	-211 857
Förändring i yttre fond enl. styrelsebeslut 2015-12-31		127 000	-127 000	
Årets resultat				356 730
Vid årets slut	133 280	1 089 354	1 369 797	356 730

EB

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
SHYP	2015-09-30	Löst 2015-09-30		839 900
SHYP	2016-10-30	2,85%	3 064 090	3 144 722
SHYP	2016-06-07	1,65%	1 940 000	1 940 000
SHYP	2019-10-30	1,89%	2 904 332	3 006 840
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-183 140	-201 540
			7 725 282	8 729 922
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			732 560	806 160
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			6 992 722	7 923 762
			7 725 282	8 729 922

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	183 140	201 540
	183 140	201 540

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Vid årets början	702 559	654 723
Årets avsättning	109 596	109 596
Uttag under året	-80 733	-61 760
Vid årets utgång	731 422	702 559


Not 19 Övriga skulder


	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Personalens källskatt	19 328	17 474
Upplupna arbetsgivaravgifter	19 007	16 194
Löneskatt	-	626
Övriga kortfristiga skulder	1 020	540
	39 355	34 834


Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Semesterlöneskuld	-	14 140
Räntor	18 796	19 677
Förutbetalda avgifter/hyror	182 840	180 426
Borevision	8 490	8 090
El	18 503	22 167
Fjärrvärme	33 503	34 639
Renhållning	1 288	921
Snöröjning	-	8 900
	263 420	288 960

Boden 2016-05.19



Mattias Larsson



Helena Svanberg

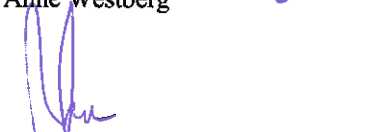

Urban Skiddi


Jens Sjölin



Anna-Lisa Skiddi

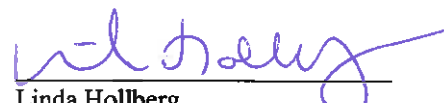

Anne Westberg


Johanna Eriksson


Nea Goldkuhl

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-05.27


Esma Kadunic
Av föreningen vald revisor


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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Frej, org. nr 798500-0400

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Frej 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 Frejs 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 Frej 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.

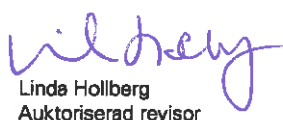
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Boden den 27 maj 2016

KPMG AB


Linda Hollberg
Auktoriserad revisor


Esma Kadunic
Av föreningen vald revisor

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 förningsstämman 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 (bostadsrätthavare). 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 runsindelningen 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 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.