



Årsredovisning för

HSB:s Brf Apoteket i Gällivare

716415-7807

Räkenskapsåret

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Apoteket i Gällivare, 716415-7807 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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Alen 7. På fastigheten har under 1983 uppförts tre flerfamiljshus med adress Malmbergsvägen 8 A-B, Storgatan 3 A-B och Per Högströmsgatan 5. Dessutom finns 1 sophus och 2 garagebyggnader på fastigheten. Föreningen har sitt säte i Gällivare kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	14	560
2 rum och kök	26	1 562
3 rum och kök	14	1 071
Bostäder	54	3 193
Garageplatser	19	
Bilplatser med motorvärmare	8	

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2005 Gemensamhetslägenheter
- 2006 Ombyggnad ventilation
- 2011 Målning fönster och balkongdörrar
- 2011 Motorvärmastyrning
- 2012 Garageportar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhåll: Byte av plattor i värmeväxlarna, snörasskydd över fyra entrétak.

Diversse utrustning har införskaffats till bastu och tvättstuga.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under hösten 2015. Vid besiktningen framkom en del mindre brister vilka kan anstå till kommande år.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för uppdatering av styrsystem till hissarna. *EB*

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2016 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 925 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 845 650 kr. Under året har föreningen amorterat 404 848 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 år.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Alf Waara	ordförande
Violetta Väppling	vice ordförande
Siv Nilsson	sekreterare
Jan Sjödin	ledamot
Tobias Dyrind	ledamot
Solveig Fredriksson	ledamot
Per Esko	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Björn Jonsson
Agneta Wikström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Siv Nilsson, Jan Sjödin, Solveig Fredriksson samt suppleanten Agneta Wikström.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden, varav ett har varit telefonmöte.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Alf Waara, Violetta Väppling, Tobias Dyrind och Jan Sjödin, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ann-Mari Falk, vald av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB, vilka förordnat KPMG AB till revisorer.

Valberedning

Valberedning har varit Lage Kotala och Barbro Gustafsson. Lage Kotala har frånsagt sig uppdraget under året.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Alf Waara samt Siv Nilsson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-17. Vid stämman deltog 19 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2015-05-21 angående val av styrelsesuppleant samt antagande av nya stadgar. Vid stämman deltog 19 medlemmar. *ED*

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Försäkring	Länsförsäkringar
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Städning	Samhall
El	Luleå energi/ Vattenfall
Fjärrvärme	Gällivare Värmeverk

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 61 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.

Två lägenheter har under året varit uthyrda i andra hand, den ena del av året.

I mitten av juni genomfördes en städ/grilldag där många medlemmar deltog. Aktiva medlemmar har pyntat gården med blommor och andra dekorationer beroende på årstid. Samtliga lägenheter har fått en brandfilt som julgåva.


Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning i tkr	3 157	3 169	3 167	3 147	3 118
Resultat efter fin.poster i tkr	447	482	511	149	23
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	925	925	925	916	907
Driftskostnad, kr/m ²	516	494	519	501	503
Yttre underhållsfond, kr/m ²	888	804	718	754	802
Likviditet i %*	416	379	323	258	240
Soliditet i %**	30	28	26	24	23
Genomsnittlig ränta lån i %	2,7	3,3	3,4	4,0	4,3
Låneskuld, kr/m ²	4 649	4 776	4 903	5 030	5 142

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2015 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt vilket gör att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär. 

Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Belopp i kr

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond
Årets resultat
Balanseras i ny räkning

2 565 158
447 162

3 012 320

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

2 566 143
-123 347
400 000
94 000
-100 615

2 836 181

Vad beträffar företagets 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	3 157 274	3 169 163
Övriga rörelseintäkter	2	12 229	60 014
		<u>3 169 503</u>	<u>3 229 177</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	3	-1 648 598	-1 578 130
Underhåll	4	-100 616	-123 347
Övriga externa kostnader	5	-25 258	-44 266
Personalkostnader	6	-90 507	-59 904
Avskrivningar	7	-450 238	-450 238
		<u>-2 315 216</u>	<u>-2 255 885</u>
Rörelseresultat		854 287	973 292
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 045	11 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-409 170	-503 266
		<u>-407 125</u>	<u>-491 609</u>
Resultat efter finansiella poster		447 162	481 683
Årets resultat		447 162	481 683 <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	17 873 630	18 323 868
Inventarier	11	-	-
		<u>17 873 630</u>	<u>18 323 868</u>
Summa anläggningstillgångar		17 873 630	18 323 868
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 052	2 220
Aktuell skattefordran		6 103	6 103
Avräkning HSB Norr ek för		4 143 357	3 613 745
Övriga fordringar	12	7 100	6 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	77 409	72 424
		<u>4 236 021</u>	<u>3 701 429</u>
Summa omsättningstillgångar		4 236 021	3 701 429
SUMMA TILLGÅNGAR		22 109 651	22 025 297 ^{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>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		800 999	800 999
Yttre underhållsfond		2 836 181	2 566 143
		<u>3 637 180</u>	<u>3 367 142</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 565 158	2 353 513
Årets resultat		447 162	481 683
		<u>3 012 320</u>	<u>2 835 196</u>
Summa eget kapital		6 649 500	6 202 338
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	14 440 802	14 845 650
		<u>14 440 802</u>	<u>14 845 650</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	404 848	404 848
Leverantörsskulder		82 278	90 025
Fond för inre underhåll	16	107 755	108 908
Övriga skulder	17	26 554	18 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	397 914	354 918
		<u>1 019 349</u>	<u>977 309</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 109 651	22 025 297

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

Ställda säkerheter

Uttaga panter i fastighet	<u>19 180 000</u>	<u>19 180 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	19 180 000	19 180 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga *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 2,1 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivning på markanläggning

Avskrivning på markanläggning sker linjärt med 10 % av tillgångens anskaffningsvärde per år.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 11 612 940 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	2 953 560	2 953 536
Hysesintäkter	80 325	80 550
Intäkter el	123 389	135 086
	<u>3 157 274</u>	<u>3 169 172</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-9
	<u>3 157 274</u>	<u>3 169 163</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	2 180	-
Försäkringsersättningar, pantförskrivning, överlåtelser	10 049	60 014
	<u>12 229</u>	<u>60 014</u>

Not 3 Drift

	2015	2014
Fastighetsskötsel	327 095	269 609
Reparationer	106 762	91 098
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	226 875	241 124
Uppvärmning	355 903	355 939
Vatten	170 742	163 615
Renhållning	106 664	114 096
Förvaltningskostnader	213 672	202 400
Försäkring	34 487	34 359
Fastighetsskatt/avgift	62 086	62 086
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 200	1 200
Kabel-TV	43 112	42 604
	<u>1 648 598</u>	<u>1 578 130</u>

Not 4 Underhåll

	2015	2014
Utfört underhåll bostäder	6 326	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	54 994
Utfört underhåll installationer	68 186	47 115
Utfört underhåll huskropp utvändigt	26 104	21 238
	<u>100 616</u>	<u>123 347</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial och - inventarier	2 790	4 882
Telefon och porto mm	1 200	3 500
Resekostnader	622	-
Risikkostnader	900	16 538
Bolagsverket, gåvor	900	500
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	18 846	18 846
	<u>25 258</u>	<u>44 266</u> <i>EB</i>

Not 6 Personalkostnader

2015 2014

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	65 750	45 500
Bilersättningar	944	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	9 309	5 261
	77 503	52 261

Kostnader för fastighetsskötsel

Övriga personalkostnader/ möteskostnader	13 004	7 643
	90 507	59 904

Not 7 Avskrivningar

	2015	2014
Byggnader	430 966	430 966
Markinventarier	19 272	19 272
	450 238	450 238

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter transaktionskonto	1 774	11 342
Övriga ränteintäkter	271	315
Summa	2 045	11 657

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	409 170	503 266
Summa	409 170	503 266

Not 10 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	20 878 309	20 878 309
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	20 878 309	20 878 309

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-3 397 616	-2 947 378
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-450 238	-450 238
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 847 854	-3 397 616

Bokfört värde byggnader	17 030 455	17 480 693
Bokfört värde mark	843 175	843 175
Summa bokfört värde byggnader och mark	17 873 630	18 323 868

Taxeringsvärde byggnader:	15 836 000	15 836 000
Taxeringsvärde mark:	3 842 000	3 842 000

Not 11 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 000	5 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Vid årets början	-5 000	-5 000
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 000	-5 000
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	60	-
Skattekonto	7 040	6 937
	7 100	6 937

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Gemensamhetsel	43 392	38 654
Fastighetsförsäkring	22 994	22 992
Kabel-tv	11 023	10 778
	77 409	72 424

Not 14 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	800 999	2 566 143	2 353 513	481 683
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2015-06-17		276 653	205 030	-481 683
Förändring i yttre fond enl. styrelsebeslut 2015-12-31		-6 615	6 615	
Årets resultat				447 162
Vid årets slut	800 999	2 836 181	2 565 158	447 162

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank	2016-02-25	2,72%	2 541 030	2 581 030
Swedbank	2019-12-18	1,80 %	3 157 350	3 229 106
Swedbank	2019-01-11	1,56%	3 197 012	3 237 012
Swedbank	2017-03-24	3,57%	3 238 074	3 326 790
Swedbank	2016-03-24	3,48%	2 712 184	2 876 560
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-404 848	-404 848
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			14 440 802	14 845 650
Genomsnittsränta vid årets utgång			2,7%	3,3%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			1 619 392	1 619 392
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			12 821 410	13 226 258
			14 440 802	14 845 650

Not 16 Fond för inre underhåll

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	108 908	113 076
Uttag under året	-1 153	-4 168
Vid årets utgång	107 755	108 908

Not 17 Övriga skulder

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Personalens källskatt	19 425	13 349
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 129	5 261
	<hr/>	<hr/>
	26 554	18 610

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Räntor	61 085	77 863
Förutbetalda avgifter/hyror	240 414	238 344
Borevision	8 300	8 200
El	25 900	28 036
Renhållning	2 054	-
Snöröjning	-	2 475
Reparationer/underhåll	55 937	-
Övrigt	4 224	-
	<hr/>	<hr/>
	397 914	354 918 <i>EB</i>

Gällivare 2016 0429


.....
Alf Waara



.....
Violetta Våppling


.....
Siv Nilsson


.....
Jan Sjödin



.....
Solveig Fredriksson


.....
Tobias Dyrland


.....
Per Esko

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-05-17


.....
Ann-Mari Falk
Av föreningen vald revisor


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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Apoteket, org. nr 716415-7807

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Apoteket 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 revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 Apotekets 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 Apoteket 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 revisionsred 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 ersättningsskyldig 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.

Gällivare den 2016-05-17

KPMG AB

Linda Hollberg
Auktoriserad revisor

KPMG AB, av BoRevision
AB förordnat revisionsbolag

Ann-Mari Falk
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 omförel 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, 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 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 förfallana 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.