



Årsredovisning för

HSB:s Brf Aspen i Gällivare

716415-8581

Räkenskapsåret

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Aspen i Gällivare, 716415-8581 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 nytjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Aspen 5. På fastigheten har under år 1987 uppförts 2 hus med adress Tingshusgatan 5 A-B och Föreningsgatan 3 A-B och innehåller 42 bostadsrätter. Dessutom finns 1 sophus, 2 garagebyggnader. 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.

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	28	
3 rum och kök	14	
Bostäder	<hr/> 42	2 912
Garageplatser	14	
Bilplatser med motorvärmare.	14	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2006 Gemensamhetsel
- 2010 Cirkulationspump, tryckstyrd
- 2011 Yttre målning av fastigheterna
- 2012 Tilläggsisolering vind
- 2013 Exteriörbelysning
- 2013 Porttelefoner
- 2014 Låssystem

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder, byte av golvbrunnar har skett i fem lägenheter.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2015-10-01. En del brister noterades bl a skadade tegelstenar på ytterväggar, ytterdörrar till sophus, cykel- och materialförråd behöver målas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Under de kommande åren planerar föreningen för målning av trapphusen i hus A och B. Byte av maskinpark och upprustning av tvättstuga 1.

Styrelsen planerar även för ev ombyggnad av värmepumpsanläggningen för värmeåtervinning samt byte av 14 garageportar. *EB*

1
α

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1,5 % from 2014-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2016 och beslutat om en sänkning av årsavgifterna med 1,5 %. Efter sänkningen uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 864 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 970 322 kr. Under året har föreningen amorterat 321 648 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 2,3 % år.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Grethel Andersson	ordförande
Birger Gramner	vice ordförande
Maria Brändström	sekreterare
Stefan Holmgren	ledamot
Nils-Erik Wahlund	ledamot
Andreas Aspholm	ledamot
Bengt Lehto	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Stig Larsson
Johan Lindström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Grethel Andersson, Birger Gramner, Nils-Erik Wahlund, Andreas Aspholm samt bland suppleanterna Stig Larsson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Grethel Andersson, Birger Gramner, Maria Brändström samt Stefan Holmgren, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Inger Ärleborg med Birgitta Waara som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB, vilka förordnat KPMG AB till revisorer.


Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Grethel Andersson samt Birger Gramner som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-10. Vid stämman deltog 18 medlemmar, varav 4 via fullmakt. Extra föreningsstämma hölls 2015-08-11 angående antagande av nya stadgar och val av styrelse. Vid stämman deltog 19 medlemmar varav 2 via fullmakt. 

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar. 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	2 732	2 749	2 713	2 704	2 676
Resultat efter fin.poster i tkr	489	407	337	229	116
Årsavgifter bostäder, kr/m2	877	877	864	864	856
Driftskostnad, kr/m2	450	453	463	456	421
Yttre underhållsfond, kr/m2	883	835	816	806	860
Likviditet i %*	397	267	248	190	174
Soliditet i %**	30	28	26	24	23
Genomsnittlig ränta lån i %	3,1	3,5	3,7	4,0	4,5
Låneskuld, kr/m2	4 798	4 908	5 015	5 123	5 232

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder


**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Stämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 827 033
Årets resultat	488 927
Balanseras i ny räkning	2 315 960

Förändring av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början	2 432 436
Disponering ur fond enl stämmobeslut 2015	-67 388
Avsättning till fond enl stämmobeslut 2015	180 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	43 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-18 092
	2 569 956

Vad beträffar föreningens 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	2 732 216	2 749 532
Övriga rörelseintäkter	2	14 709	8 601
		<u>2 746 925</u>	<u>2 758 133</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	3	-1 310 898	-1 318 863
Underhåll	4	-18 092	-67 388
Övriga externa kostnader	5	-23 183	-20 402
Personalkostnader	6	-60 757	-55 156
Avskrivningar	7	-379 197	-379 197
		<u>-1 792 127</u>	<u>-1 841 006</u>
Rörelseresultat		954 798	917 127
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 750	22 850
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-473 621	-533 063
		<u>-465 871</u>	<u>-510 213</u>
Resultat efter finansiella poster		488 927	406 914
Resultat före skatt		488 927	406 914
<i>Aktuell skatt</i>	10	-	-
Årets resultat		488 927	406 914

FB

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	11	17 611 117	17 990 314
Inventarier	12	-	-
		<u>17 611 117</u>	<u>17 990 314</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	13	-	500 000
		<u>-</u>	<u>500 000</u>
Summa anläggningstillgångar		17 611 117	18 490 314
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		126 624	127 716
Avräkning HSB Norr ek för		1 270 767	738 874
Övriga fordringar	14	14 289	13 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	57 800	61 838
		<u>1 469 480</u>	<u>941 653</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	1 595 119	1 089 696
<i>Kassa och bank</i>	17	99	124
Summa omsättningstillgångar		3 064 698	2 031 473
SUMMA TILLGÅNGAR		20 675 815	20 521 787 ^{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>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 382 007	1 382 007
Yttre underhållsfond		2 569 956	2 432 436
		<u>3 951 963</u>	<u>3 814 443</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 827 033	1 557 639
Årets resultat		488 927	406 914
		<u>2 315 960</u>	<u>1 964 553</u>
Summa eget kapital		6 267 923	5 778 996
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	13 636 706	13 982 290
		<u>13 636 706</u>	<u>13 982 290</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	333 616	309 680
Leverantörsskulder		80 661	71 242
Fond för inre underhåll	20	-	24 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	356 909	355 023
		<u>771 186</u>	<u>760 501</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 675 815	20 521 787

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		18 931 000	18 931 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		-	31 750 EB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,75 % på anskaffningsvärde efter nedskrivning.

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 12 618 162 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. 201X 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	2 554 560	2 554 560
Hysesintäkter	95 010	93 210
Intäkter el	82 648	101 762
	<u>2 732 218</u>	<u>2 749 532</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	<u>-2</u>	<u>-</u>
	<u>2 732 216</u>	<u>2 749 532</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Företagsstöd	4 246	-
Pantförskrivning, överlåtelse	10 463	8 601
	<u>14 709</u>	<u>8 601</u>

Not 3 Drift

	2015	2014
Fastighetsskötsel	216 921	199 080
Reparationer	57 091	74 713
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	166 682	190 347
Uppvärmning	367 971	377 881
Vatten	150 081	143 600
Renhållning	72 938	77 297
Förvaltningskostnader	170 557	148 890
Försäkring	25 709	25 503
Fastighetsskatt/avgift	55 756	54 664
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 200	1 200
Kabel-TV	25 992	25 688
	<u>1 310 898</u>	<u>1 318 863</u>

Not 4 Underhåll

	2015	2014
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	67 388
Utfört underhåll installationer	18 092	-
	<u>18 092</u>	<u>67 388</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial och - inventarier	432	309
Telefon och porto mm	7 193	4 535
Bolagsverket, gåvor	900	900
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	14 658	14 658
	<u>23 183</u>	<u>20 402</u>

EB

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	43 282	43 282
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 650	1 650
Sociala kostnader förtroendevalda	15 825	7 424
	<u>60 757</u>	<u>52 356</u>
Övriga personalkostnader/möteskostnader	-	2 800
	<u>60 757</u>	<u>55 156</u>

Not 7 Avskrivningar

	2015	2014
Byggnader	379 197	379 197
	<u>379 197</u>	<u>379 197</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter transaktionskonto	467	3 242
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	7 864	18 451
Övriga ränteintäkter	1 226	1 157
Förlust försäljning värdepapper	-1 807	-
Summa	<u>7 750</u>	<u>22 850</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Föreningsavgäld	31 750	31 750
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	441 871	501 313
Summa	<u>473 621</u>	<u>533 063</u>

Not 10 Statlig inkomstskatt

	2015	2014
Reaförlust	-1 807	-
Outnyttjat underskott från tidigare år	-12 616 355	-12 616 355
Underlag för statlig inkomstskatt	<u>-12 618 162</u>	<u>-12 616 355</u>

Statlig inkomstskatt 22 %

-

EB

d

Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	23 570 575	23 570 575
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	23 570 575	23 570 575
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-2 000 000	-2 000 000
	-2 000 000	-2 000 000
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 565 261	-4 186 064
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-379 197	-379 197
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 944 458	-4 565 261
Bokfört värde byggnader	16 626 117	17 005 314
Bokfört värde mark	985 000	985 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	17 611 117	17 990 314
Taxeringsvärde byggnader:	14 815 000	14 815 000
Taxeringsvärde mark:	3 598 000	3 598 000

Not 12 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	19 056	19 056
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	19 056	19 056
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-19 056	-19 056
Summa ackumulerade avskrivningar	-19 056	-19 056
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	500 000	
Catella Fondförvaltning AB		500 000
-Avgående tillgångar	-500 000	
Redovisat värde vid årets slut	-	500 000

Not 14 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	14 289	13 225
	14 289	13 225

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Ränteintäkter	3 102	2 345
Gemensamhetsel	29 358	34 387
Fastighetsförsäkring	17 141	17 139
Kabel-tv	6 644	6 498
Övrigt	1 555	1 469
	57 800	61 838

EB

1
10

Not 16 Kortfristiga placeringar

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fasträntekonto	1 595 119	1 089 696
	<u>1 595 119</u>	<u>1 089 696</u>

Not 17 Kassa och bank

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Bank	99	124
	<u>99</u>	<u>124</u>

Not 18 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 382 007	2 432 436	1 557 639	406 914
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2015-06-10		112 612	294 302	-406 914
Förändring i yttre fond enl. styrelsebeslut 2015-12-31		24 908	-24 908	
Årets resultat				488 927
Vid årets slut	<u>1 382 007</u>	<u>2 569 956</u>	<u>1 827 033</u>	<u>488 927</u>

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Stadshypotek	2019-06-01	1,64%	2 854 026	2 928 982
Stadshypotek	2018-01-30	2,94%	1 922 260	1 962 100
Stadshypotek	2017-06-01	2,75%	3 827 696	3 908 280
SWBK	2016-11-10	3,64%	5 366 340	5 492 608
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-333 616	-309 680
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<u>13 636 706</u>	<u>13 982 290</u>
Genomsnittsränta vid årets utgång			3,1 %	3,5%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			1 334 464	1 238 720
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			12 302 242	12 743 570
			<u>13 636 706</u>	<u>13 982 290</u>

Not 20 Fond för inre underhåll

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Vid årets början	24 556	56 262
Uttag under året	-24 556	-31 706
Vid årets utgång	<u>-</u>	<u>24 556</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Räntor	68 403	77 046
Förutbetalda avgifter/hyror	204 222	194 393
Borevision	8 300	7 800
El	20 159	19 322
Renhållning	1 008	215
Arvoden inkl sociala avgifter	54 817	52 332
Snörenhållning	-	3 915
	<u>356 909</u>	<u>355 023</u>

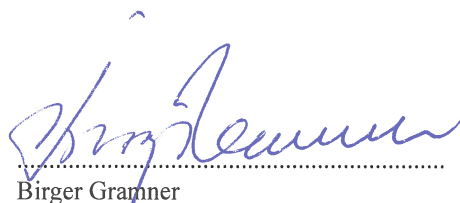
EB

u

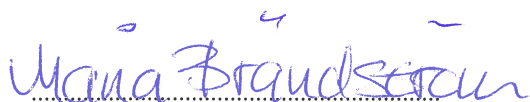
Gällivare 2016 - ⁰⁴ - ²¹



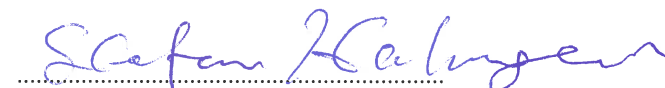
Grethel Andersson



Birger Gramner



Maria Brändström



Stefan Holmgren



Nils-Erik Wahlund

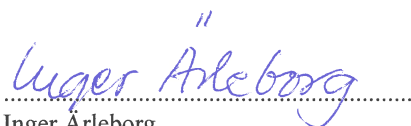


Andreas Aspholm



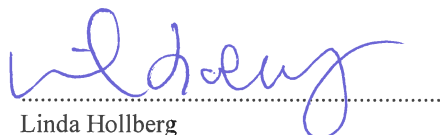
Bengt Lehto

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016 - ⁰⁵ - ⁰³



Inger Årleborg

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 föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

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

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller 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 men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Aspen i Gällivare, org. nr 716415-8581

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Aspen i Gällivare för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Aspen i Gällivares 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 Aspen i Gällivare för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

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


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

Uttalanden

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

Gällivare den 3 maj 2016

KPMG AB


Linda Hollberg
Auktoriserad revisor


Inger Arleborg
Av föreningen vald revisor