



ÅRSREDOVISNING

2115 HSB:s Brf Garvaren i Haparanda
797600-0971

2017-01-01 - 2017-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för 2115 HSB:s Brf Garvaren i Haparanda, 797600-0971 får härmed avge årsredovisning för 2017.

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 Läderlappen 4. På fastigheten har under år 1970 uppförts 1 flerfamiljshus med adress Storgatan 70 A-B. Dessutom finns 6 st garage och 10 st bilplatser med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m2</u>
1 rum och kök	6	
2 rum och kök	6	
3 rum och kök	6	
Bostäder	18	1 070
Lokaler	1	108

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

Gjorda underhåll och investeringar

2000 Fönster	2012 Målning av trapphus
2004 Garage	2016 Ombyggnad ventilation
2009 Plåtbeklädnad fasad, målning balkonger + fasad	2017 Ventilation garage
2010 Stamreovering	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Underhåll av ventilation i garagen.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2017-09-03. Inga större fel och brister kunde konstateras vid besiktningen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % fr.o.m. 2015-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2018 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 663 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 8 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Vuokko Johansson	ordförande
Erkki Nissilä	ledamot
Britt-Marie Hermansson	sekreterare, viceordförande
Irma Nissilä	ledamot
Patrik Rönnqvist	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för alla ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Britt-Marie Hermansson, Irma Nissilä, Erkki Nissilä och Vuokko Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Evy Ruotimaa, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Ingen valberedning har valts.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Vuokko Johansson samt Britt-Marie Hermansson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. Vid stämman deltog 4 medlemmar. Där beslutades att anta 2011 års HSB normalstadgar för bostadsrättsförening, ver 5 för första gången, beslutet var enhälligt.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Städning	Mirkkus Städservice
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Haparanda Värmeverk

Medlemsinformation

Under året har inga lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 23 (23) 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.

De närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder: Installation av postboxar i trapphusen.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	783	788	767	748	743
Resultat efter fin.poster i tkr	135	135	140	147	93
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	663	663	663	657	650
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	460	473	462	424	391
Låneskuld, kr/m2 totalyta	294	319	344	365	390
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,7	1,8	2,8	2,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 292	1 297	1 262	1 186	1 133
Likviditet i %*	458	412	446	443	415
Soliditet i %**	78,6	76,8	74,0	73,0	71,0

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015 års siffror har anpassats till 2016 års omklassificering. 2014 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 345 786 kr. Under året har föreningen amorterat 29 432 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 12 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	60 000	1 528 324	187 239	135 081
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-05-23			135 081	-135 081
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-14 534	14 534	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		8 000	-8 000	
Årets resultat				134 811
Vid årets slut	60 000	1 521 790	328 854	134 811

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	328 854
Årets resultat	134 811
Totalt att disponera	463 665

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **463 665**

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

AMC
C. M. C.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	783 403	787 799
Övriga rörelseintäkter	3	1 080	1 001
		<u>784 483</u>	<u>788 800</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-541 363	-557 495
Underhåll		-14 534	0
Övriga externa kostnader	5	-15 143	-11 223
Personalkostnader	6	-27 809	-27 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-44 617	-43 421
Övriga rörelsekostnader	8	0	-7 898
		<u>-643 465</u>	<u>-647 347</u>
Rörelseresultat		141 018	141 453
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	54	336
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 261	-6 708
		<u>-6 207</u>	<u>-6 372</u>
Resultat efter finansiella poster		134 811	135 081
Resultat före skatt		134 811	135 081
Årets resultat		134 811	135 081

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	1 491 581	1 534 999
Inventarier		4 796	0
		<u>1 496 377</u>	<u>1 534 999</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 496 877</u>	<u>1 535 499</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 860	1 800
Aktuell skattefordran		24 862	24 862
Avräkning HSB Norr ek för		1 059 105	899 672
Övriga fordringar	12	2 203	6 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	18 744	18 538
		<u>1 106 774</u>	<u>951 660</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 106 774</u>	<u>951 660</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 603 651</u>	<u>2 487 159</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		60 000	60 000
Yttre underhållsfond	14	1 521 790	1 528 324
		<u>1 581 790</u>	<u>1 588 324</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		328 854	187 239
Årets resultat		134 811	135 081
		<u>463 665</u>	<u>322 320</u>
Summa eget kapital		2 045 455	1 910 644
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	316 354	345 786
		<u>316 354</u>	<u>345 786</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		29 432	29 432
Leverantörsskulder		43 052	42 580
Fond för inre underhåll	16	60 563	53 663
Övriga skulder	17	879	1 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	107 916	103 301
		<u>241 842</u>	<u>230 729</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 603 651	2 487 159

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 1,6% på anskaffningsvärdet.

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.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 345 786 kr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga det lån som har slutförfalldatum 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

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

För flerbostadshus blir avgiften 1 315 kr/lgh för 2017, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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 40 186 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 o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Avgifter	709 608	709 608
Hysesintäkter	57 600	58 200
Intäkter el	1 590	2 075
Intäkter bredband	21 600	21 600
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	2 991
Intäkter gemensamhetsutrymmen	805	1 125
	791 203	795 599
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-7 800	-7 800
	783 403	787 799

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	1 080	501
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	0	500
	1 080	1 001

Not 4 Drift

	2017	2016
Fastighetsskötsel	20 532	71 257
Reparationer	53 244	19 167
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	32 766	35 882
Uppvärmning	196 544	193 385
Vatten	55 932	52 678
Renhållning	28 078	33 092
Förvaltningskostnader	77 515	76 590
Försäkring	13 567	12 743
Fastighetsskatt/avgift	16 025	16 025
Kommunikation och media		
Datakommunikation	27 000	27 000
Kabel-TV	20 160	19 676
	541 363	557 495

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial och - inventarier	3 144	1 497
Kontorsmtrl	750	1 376
Bolagsverket, årsredovisningar	1 725	2 068
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	9 524	6 282
	15 143	11 223

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Vicevärd har varit Vuokko Johansson och Britt-Marie Hermansson		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Vicevärd	21 600	21 617
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	1 000
Sociala kostnader förtroendevalda	5 149	4 612
	<hr/> 27 749	<hr/> 27 229
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Övriga personalkostnader	60	83
	<hr/> 27 809	<hr/> 27 312

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Byggnader	43 418	43 421
Inventarier	1 199	0
	<hr/> 44 617	<hr/> 43 421

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2017	2016
Restvärdesavskrivning ventilation	0	7 898
	<hr/> 0	<hr/> 7 898

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	54	336
Summa	<hr/> 54	<hr/> 336

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	6 261	6 708
Summa	<hr/> 6 261	<hr/> 6 708

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	2 676 290	2 403 579
-Årets anskaffningar		319 100
-Årets utrangeringar		-46 389
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<hr/> 2 676 290	<hr/> 2 676 290
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 245 291	-1 240 361
-Årets utrangering		38 491
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-43 418	-43 421
Summa ackumulerade avskrivningar	<hr/> -1 288 709	<hr/> -1 245 291
Bokfört värde byggnader	<hr/> 1 387 581	<hr/> 1 430 999
Bokfört värde mark	104 000	104 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	<hr/> 1 491 581	<hr/> 1 534 999
Taxeringsvärde byggnader:	4 012 000	4 012 000
Taxeringsvärde mark:	1 059 000	1 059 000

Not 12 Övriga fordringar

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Skattekonto	2 203	6 788
	2 203	6 788

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Försäkring, kabel TV, bredband	18 744	18 538
	18 744	18 538

Not 14 Fond för yttre underhåll

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	1 528 324	1 486 324
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	8 000	42 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-14 534	0
Fondbehållning vid årets slut	1 521 790	1 528 324

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Stadshypotek	345 786	375 218
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-29 432	-29 432
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	316 354	345 786

Not 16 Fond för inre underhåll

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Vid årets början	53 663	45 864
Årets avsättning	7 800	7 800
Uttag under året	-900	-1
Vid årets utgång	60 563	53 663

Not 17 Övriga skulder

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Personalens källskatt	540	840
Upplupna arbetsgivaravgifter	339	553
Övriga kortfristiga skulder	0	360
	879	1 753

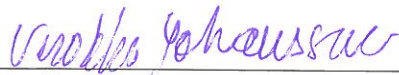
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Räntor	1 311	1 423
Förutbetalda avgifter/hyror	68 747	65 086
Borevision	7 650	7 650
Föreningsvald revisor	1 000	0
El	6 154	5 785
Fjärrvärme	21 279	21 607
Städ	1 775	1 750
	107 916	103 301

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	938 000	938 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	938 000	938 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Haparanda 2018-09-09



Vuokko Johansson



Britt-Marie Hermansson



Erkki Nissilä



Irma Nissilä

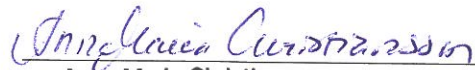


Patrik Rönnqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-09-19



Evy Ruotimaa
Av föreningsstämman vald revisor



Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Utsedda av HSB Riksförbund

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/janspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Drift kostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta

bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

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

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

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas 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 upplåtitt lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Garvaren i Haparanda, org.nr. 7976000971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Garvaren i Haparanda för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Garvaren i Haparandaår 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Haparanda den 19/4 2018


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Evy Ruotimaa

Av föreningen vald revisor