



Årsredovisning för

HSB:s Brf Minerva i Haparanda

797600-0278

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

u

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Minerva i Haparanda, 797600-0278 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 fastigheterna Minerva 3 och Smedjan 10. På fastigheterna har under år 1957-58 uppförts 2 flerfamiljshus med adress Torggatan 39 A-B, Sundellsgatan 17 A-B och Stationsgatan 32. 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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	13	
2 rum och kök	27	
3 rum och kök	8	
4 rum och kök	4	
5 rum och kök	2	
Bostäder	54	3 311
Lokaler	7	1 188
Garageplatser	11	
Bilplatser med motorvärmare	25	

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 1996 Skärmtak över balkonger
- 2007 TV-antennanläggning
- 2008 Stamrenovering
- 2009 Dörrbyte och vattenledningar
- 2010 Skyltfönster, fasadrenovering, avlopp källare och ombyggnation lokal
- 2013 Fönsterbyte 6 st, underhåll av fasader
- 2015 Schaktning och fyllning av parkeringsyta

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Schaktning och fyllning av parkeringsyta.

Styrelsen har inte genomfört den stadgeenliga besiktningen.

Styrelsen har en underhållsplan. De närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder: Fönsterbyte om två år.

u

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes år 2015 med 1 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2016 och beslutat att höja årsavgifterna med 1 %. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 625 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 337 093 kr. Under året har föreningen amorterat 262 768 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 4 % per år.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Matti Hast	ordförande
Eeva Leivo	vice ordförande
Elise Posti	sekreterare
Tauno Pulkkinen	ledamot
Siilas Nyrhinen	ledamot
Marika Iskanius	ledamot
Gösta Mäkitaavola	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Juhani Pehkonen

Leena-Maria Tossavainen

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Matti Hast, Tauno Pulkkinen, Marika Iskanius och Eeva Leivo, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Peter Salenvall med Lars-Erik Kitti som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Mirja Magnusson, Pertti Parviainen och Zoja Saonegin.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Matti Hast samt Eeva Leivo som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-20. Vid stämman deltog 19 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 2015-06-02 angående stängning av kylrummet på Sundellsgatan 17 B. Vid stämman deltog 12 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Martti Mörsäri
Städning	Martti Mörsäri
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Haparanda Värmeverk



Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 64 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning i tkr	2 501	2 551	2 878	2 701	2 350
Resultat efter fin.poster i tkr	503	163	98	104	-95
Årsavgifter bostäder, kr/m2	619	613	561	546	546
Driftskostnad, kr/m2	348	359	414	373	383
Låneskuld, kr/m2	1 374	1 431	1 488	1 545	1 602
Genomsnittlig ränta lån i %	2,4	3,3	3,7	3,9	3,5
Yttre underhållsfond, kr/m2	16	-	-	32	6
Likviditet i %*	85	73	67	50	43
Soliditet i %**	14	9	6	2	1

* Likviditet = Kortfristiga skulder/ omsättningstillgångar

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2015 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2014. Då 2014 års siffror inte har ändrats medför det att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Resultatdisposition

Belopp i kr

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-96 746
Årets resultat	502 969
Balanseras i ny räkning	406 223

Förändring av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början	-
Disponering ur fond enl stämmobeslut 2014	-
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	149 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-77 250
	71 750

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

W

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	2 501 306	2 551 402
Övriga rörelseintäkter	2	313 763	57 721
		2 815 069	2 609 123
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	3	-1 605 792	-1 655 833
Underhåll	4	-77 250	-39 658
Övriga externa kostnader	5	-46 837	-156 978
Personalkostnader	6	-243 150	-216 885
Avskrivningar	7	-184 547	-157 909
		-2 157 577	-2 227 264
Rörelseresultat		657 492	381 859
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 278	2 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-155 801	-221 412
		-154 523	-218 504
Resultat efter finansiella poster		502 969	163 355
Årets resultat		502 969	163 355

u

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	7 224 301	7 142 485
Pågående nyanläggningar och förskott		74 506	-
		7 298 807	7 142 485
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	195 923	242 027
		195 923	242 027
Summa anläggningstillgångar		7 494 730	7 384 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 304	3 708
Aktuell skattefordran		19 734	26 706
Avräkning HSB Norr ek för		1 106 634	722 572
Övriga fordringar	12	37 432	135 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	41 436	40 341
		1 236 540	928 452
Summa omsättningstillgångar		1 236 540	928 452
SUMMA TILLGÅNGAR		8 731 270	8 312 964

in

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

182 685

182 685

Upplåtelseavgift

547 930

547 930

Yttre underhållsfond

71 750

802 365

730 615

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-96 746

-188 351

Årets resultat

502 969

163 355

406 223

-24 996

Summa eget kapital

1 208 588

705 619

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

6 074 325

6 337 093

6 074 325

6 337 093

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

16

262 768

262 768

Leverantörsskulder

510 544

243 191

Fond för inre underhåll

17

312 316

506 476

Övriga skulder

18

33 384

22 590

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

329 345

235 227

1 448 357

1 270 252

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 731 270

8 312 964

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

Ställda säkerheter

Uttagna panter i fastighet

7 904 900

7 904 900

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

7 904 900

7 904 900

Ansvarsförbindelser

Fastigo

2 206

2 227

Handwritten signature

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 BFAR 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 1,3% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 243 kr/lgh för 2015, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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/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.

u

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Avgifter	2 452 017	2 828 409
Hysesintäkter	225 272	307 890
Intäkter el	5 189	5 223
	2 682 478	3 141 522

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-62 876	-62 635
Avgiftsbortfall	-80 436	-477 837
Rabatter/Avdrag	-37 860	-49 648
	2 501 306	2 551 402

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	13 943	-
Försäkringsersättningar, bonus, pantförskrivning, överlåtelse	299 820	57 721
	313 763	57 721

Not 3 Drift

	2015	2014
Fastighetsskötsel	75 036	61 432
Reparationer	135 302	205 787
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	118 345	155 810
Uppvärmning	674 813	648 282
Vatten	134 121	130 083
Renhållning	111 031	106 488
Förvaltningskostnader	169 319	164 900
Försäkring	28 254	32 323
Fastighetsskatt/avgift	87 571	80 599
Kommunikation och media		
Datakommunikation	72 000	70 129
	1 605 792	1 655 833

Not 4 Underhåll

	2015	2014
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	19 375	-
Utförd underhåll installationer	57 875	39 658
	77 250	39 658

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial och - inventarier	12 617	4 984
Telefon och porto mm	8 125	7 909
Risikkostnader	2 247	39 720
Bolagsverket, gåvor	3 956	83 425
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	19 892	20 940
	46 837	156 978

W

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Medelantalet anställda	1	1
Varav män	1	1

Vicevärd har varit Tauno Pulkkinen

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	54 000	44 999
Vicevärd	-	12 498
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	9 213	6 964
	<u>63 213</u>	<u>65 961</u>

Kostnader för fastighetsskötsel

Löner för fastighetsskötsel	127 065	110 949
Sociala kostnader	40 000	23 647
Pensionskostnader	4 992	4 541
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 728	6 550
Övriga personalkostnader	1 152	5 237
	<u>243 150</u>	<u>216 885</u>

Not 7 Avskrivningar

	2015	2014
Byggnader	157 911	157 909
Markinventarier	26 636	-
	<u>184 547</u>	<u>157 909</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter transaktionskonto	327	1 835
Övriga ränteintäkter	951	1 073
Summa	<u>1 278</u>	<u>2 908</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	155 798	221 412
Övriga finansiella kostnader	3	-
Summa	<u>155 801</u>	<u>221 412</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	12 025 473	12 025 473
-Årets anskaffningar	266 363	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>12 291 836</u>	<u>12 025 473</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 082 988	-4 925 079
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-184 547	-157 909
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-5 267 535</u>	<u>-5 082 988</u>
 Bokfört värde byggnader	 7 024 301	 6 942 485

u

Bokfört värde mark	200 000	200 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	7 224 301	7 142 485

Taxeringsvärde byggnader:	12 228 000	12 039 000
Taxeringsvärde mark:	3 443 000	3 443 000

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början, El-arbeten åt Vuxenskolan	242 027	288 131
Amortering	-46 104	-46 104
Redovisat värde vid årets slut	195 923	242 027

Not 12 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	37 432	135 125
	37 432	135 125

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring Trygg-Hansa	19 512	18 499
Bredbandsbolaget	18 000	18 000
Schneider serviceavtal	2 597	-
Förskottsbetald moms	1 327	-
Amortering Vuxenskolan lån dec -14	-	3 842
	41 436	40 341

Not 14 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	182 685	547 930	-	-188 351	163 355
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2015-05-20			-	163 355	-163 355
Förändring i yttre fond 2015-12-31			71 750	-71 750	
Årets resultat					502 969
Vid årets slut	182 685	547 930	71 750	-96 746	502 969

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2015-12-31	2014-12-31
SWBK	2016-03-08	1,51 %	1 413 125	1 455 625
SWBK	2018-08-24	1,94 %	1 413 125	1 455 625
SWBK	2019-08-23	2,15 %	218 975	265 075
SWBK	2019-08-23	2,15 %	454 993	501 661
SWBK	2017-02-27	2,83 %	1 413 125	1 455 625
SWBK	2018-01-25	2,91 %	1 423 750	1 466 250
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-262 768	-262 768
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 074 325	6 337 093

Genomsnittsränta vid årets utgång	2,4%	2,7%
-----------------------------------	------	------

ju

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	1 039 547	1 051 072
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	5 034 778	5 286 021
	6 074 325	6 337 093

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	262 768	262 768
	262 768	262 768

Not 17 Fond för inre underhåll

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	506 476	479 695
Årets avsättning	62 876	62 635
Uttag under året	-257 036	-35 854
Vid årets utgång	312 316	506 476

Not 18 Övriga skulder

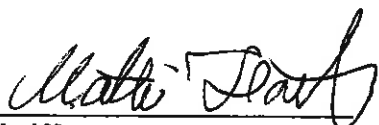
	2015-12-31	2014-12-31
Personalens källskatt	19 376	12 344
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 293	6 337
Momsskuld	2 226	2 906
Löneskatt	1 089	1 003
Övriga kortfristiga skulder	400	-
	33 384	22 590

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

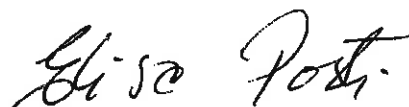
	2015-12-31	2014-12-31
Semesterlöneskuld	16 298	15 407
Räntor	23 275	32 220
Förutbetalda avgifter/hyror	185 649	175 975
Borevision	8 500	8 098
El	16 017	-
Fjärrvärme	70 976	-
Övrigt	8 630	3 527
	329 345	235 227

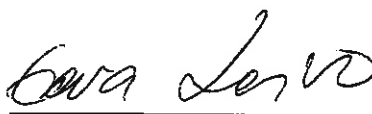
u

Haparanda 2016-04-12

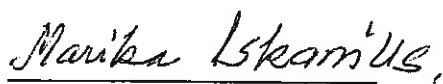

Matti Hast


Tauno Pulkkinen


Elise Pösti

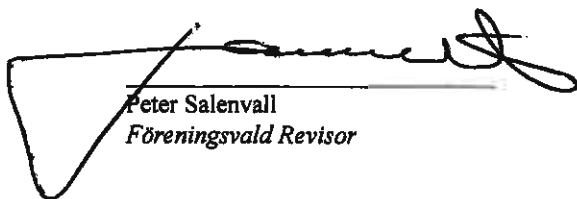

Eeva Leivo

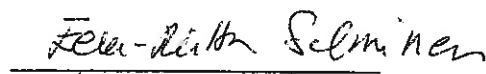

Siilas Nyrhinen


Marika Iskanius


Gösta Mäkitaavola

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-04-15


Peter Salenvall
Föreningsvald Revisor


Eeva-Rikka Salminen
BoRevision AB
av HSB riksförbund utsedda 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/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Drift kostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningen 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 föreningen 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 HSB:s Brf Minerva i Haparanda, org.nr. 797600-0278

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Minerva i Haparanda för år 2015-01-01—2015-12-31.

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 revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att 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 föreningens 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 HSB Brf Minerva i Haparanda för år 2015-01-01—2015-12-31.

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 av 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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Haparanda den 13, 4 2016

Peter Salenval

Av föreningen vald
revisor

Eeva-Riikka Salminen

Eeva-Riikka Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor