



Årsredovisning för

2634 HSB:s Brf Ärlan

716415-2949

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för 2634 HSB:s Brf Ärlan, 716415-2949 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ärlan 6. På fastigheten har under år 1986-1987 uppförts 6 två-våningshus med adress Varvsgatan 6 A-D, 8 A-J, 10 A-J och 12 A-F och innehåller 30 lägenheter med bostadsrätt samt 12 garage och 11 bilplatser med motorvärmare på fastigheten. Styrelsen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök	9	622,5
3 rum och kök	9	745,5
4 rum och kök	6	639
5 rum och kök	6	720
Bostäder	30	2 727
Garageplatser	12	
Bilplatser med motorvärmare.	11	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2013 Ytterbelysning vid garage
2014 Ventilation
2015 Byte yttertak garage
2015 Målning garage

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Byte yttertak på garagen samt målning garage.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2015-06-02. Inget speciellt noterades i samband med besiktningen.

Styrelsen har en underhållsplan som uppdaterades senast i augusti 2015.

Eventuellt kommer upprättning av ett av våra hus ske (4 lägenheter). Föreningen planerar även en förnyelse av altan- och bakongräcken, samt att se över ifall fler parkeringsplatser kan skapas inom området.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2010-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2016 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 667 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 478 676 kr. Under året har föreningen amorterat 270 728 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 2,35% per år.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Petter Lundberg	ordförande
Kjell Lång	vice ordförande
Kerstin Marklund	sekreterare
Inger Lahti	ledamot
Johan Karlsson	ledamot
Jacqueline Nygren	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Gunnar Marklund
Erling Wiklund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kerstin Marklund, Johan Karlsson, Kjell Lång samt suppleanten Erling Wiklund.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kjell Lång, Inger Lahti, Johan Karlsson och Petter Lundberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Christina Lundmark med Lars-Göran Fransson som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning


Valberedning har varit Lars Dahlberg och Roger Vincent med Lars Dahlberg som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Petter Lundberg samt Kjell Lång som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-27. Vid stämman deltog 18 medlemmar.



Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administrativ förvaltning	HSB Norr
Snörjökning	HSB Norr
Gräsklippning	Ola Stenlund
Kabel TV	Com Hem
Bredband	Bredbandsbolaget
Värme	Skellefteå Kraft
El	Skellefteå kraft, nät - Luleå Energi, förbrukning

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 40 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.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomasättning i tkr	1 891	1 889	1 895	1 882	1 881
Resultat efter fin.poster i tkr	361	233	401	333	317
Årsavgifter bostäder, kr/m2	667	667	667	667	667
Driftskostnad, kr/m2	277	247	264	261	263
Låneskuld, kr/m2	4 209	4 309	4 511	4 599	4 689
Genomsnittlig ränta lån i %	2,9	3,4	3,8	3,9	4,1
Yttre underhållsfond, kr/m2	943	945	901	827	752
Likviditet i %*	245	117	336	310	248
Soliditet i %**	30	27	27	25	23

Redovisningsprinciperna har ändrats 2015 de tidigare nyckeltalen (år 2013-2011) har inte justerats vilket kan påverka jämförelsen mellan åren.

* Likviditet = Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll	
Fondbehållning vid årets början	2 576 152
Disponering ur fond enl stämmobeslut 2015-04-27	-158 738
Avsättning till fond enl stämmobeslut 2015-04-27	139 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	47 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-31 827
	2 571 587
Stämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 394 263
Årets resultat	311 191
	1 705 454

Vad beträffar företagets 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	1 890 756	1 889 356
Övriga rörelseintäkter	2	14 516	5 778
		1 905 272	1 895 134
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	3	-754 302	-673 519
Underhåll	5	-31 827	-158 738
Övriga externa kostnader	4	-27 399	-39 041
Personalkostnader	6	-37 158	-34 428
Avskrivningar	7	-356 401	-353 466
Övriga rörelsekostnader	8	-49 508	0
		-1 256 595	-1 259 192
Rörelseresultat		648 677	635 942
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	563	8 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-338 049	-411 325
		-337 486	-403 254
Resultat efter finansiella poster		311 191	232 688
Resultat före skatt		311 191	232 688
Årets resultat		311 191	232 688

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	15 963 271	16 117 257
		<u>15 963 271</u>	<u>16 117 257</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		15 963 771	16 117 757
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 373	1 113
Aktuell skattefordran		1 760	2 540
Avräkning HSB Norr ek för		1 011 548	1 619 730
Övriga fordringar	12	161	127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21 330	20 541
		<u>1 036 172</u>	<u>1 644 051</u>
Summa omsättningstillgångar		1 036 172	1 644 051
SUMMA TILLGÅNGAR		16 999 943	17 761 808

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		880 000	880 000
Yttre underhållsfond		2 571 587	2 576 152
		<u>3 451 587</u>	<u>3 456 152</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 394 263	1 157 010
Årets resultat		311 191	232 688
		<u>1 705 454</u>	<u>1 389 698</u>
Summa eget kapital		5 157 041	4 845 850
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	11 419 720	11 507 916
		<u>11 419 720</u>	<u>11 507 916</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	58 956	241 488
Leverantörsskulder		59 451	895 800
Fond för inre underhåll	17	36 481	36 481
Övriga skulder	18	2 840	12 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	265 454	221 437
		<u>423 182</u>	<u>1 408 042</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 999 943	17 761 808

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

Ställda säkerheter

Uttagna panter i fastighet	<u>18 711 000</u>	<u>18 711 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	18 711 000	18 711 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

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 1,8% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 243 kr/lgh för 2015, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. 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 underskott uppgår till -10 174 691 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.om. 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Ändringen är baserad på ny tolkning av stadgarna.

2

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Avgifter	1 817 880	1 817 880
Hysesintäkter	71 898	64 588
Intäkter el	988	6 888
	<u>1 890 766</u>	<u>1 889 356</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-10	0
	<u>1 890 756</u>	<u>1 889 356</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, pantförskrivning, överlåtelser	14 516	5 778
	<u>14 516</u>	<u>5 778</u>

Not 3 Drift

	2015	2014
Fastighetsskötsel	75 229	22 481
Reparationer	56 361	19 568
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	31 608	35 063
Uppvärmning	224 387	223 542
Vatten	93 305	88 180
Renhållning	86 480	78 165
Förvaltningskostnader	65 412	86 912
Försäkring	18 226	17 322
Fastighetsskatt/avgift	38 830	38 050
Kommunikation och media		
Datakommunikation	45 000	45 000
Kabel-TV	19 464	19 236
	<u>754 302</u>	<u>673 519</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	8 636	20 177
Telefon och porto mm	420	1 866
Risikkostnader	980	4 688
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	4 013	1 000
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	13 350	11 310
	<u>27 399</u>	<u>39 041</u>

Not 5 Underhåll

	2015	2014
Utfört underhåll bostäder, ventilation	31 827	0
Utfört underhåll garage och parkering, asfaltering, garagedörrar	0	158 738
	<u>31 827</u>	<u>158 738</u>

Not 6 Personalkostnader

2015 2014

Vicevärd har varit

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	26 200	26 400
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	600	600
Sociala kostnader förtroendevalda	5 762	4 737
Övriga kostnader för förtroendevalda	4 596	2 691
	37 158	34 428

Not 7 Avskrivningar

2015 2014

Byggnader	356 401	353 466
	356 401	353 466

Not 8 Övriga rörelsekostnader

2015 2014

Restvärdesavskrivning garagetak	49 508	0
	49 508	0

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2015 2014

Ränteintäkter transaktionskonto	430	8 053
Övriga ränteintäkter	133	18
	563	8 071

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2015 2014

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	338 049	411 325
	338 049	411 325

Not 11 Byggnader och mark

2015-12-31 2014-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:

-Vid årets början	20 302 995	19 077 291
-Årets anskaffningar	251 923	1 448 908
-Årets utrangeringar	-89 122	-223 204

Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	20 465 796	20 302 995
---	-------------------	-------------------

Ackumulerade nedskrivningar av fastighet

Nedskrivning av fastighet	-500 000	-500 000
	-500 000	-500 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-4 045 738	-3 915 476
-Årets utrangering	39 614	223 204
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-356 401	-353 466

Summa ackumulerade avskrivningar	-4 362 525	-4 045 738
---	-------------------	-------------------

Bokfört värde byggnader	15 603 271	15 757 257
-------------------------	------------	------------

Bokfört värde mark	360 000	360 000
--------------------	---------	---------

Summa bokfört värde byggnader och mark	15 963 271	16 117 257
---	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde mark:	3 267 000	3 267 000
----------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärde mark med tomträtt	13 724 000	13 724 000
----------------------------------	------------	------------

2

Not 12 Övriga fordringar

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Skattekonto	161	127
	161	127

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Com Hem, Bredbandsbolaget, Länsförsäkringar	21 330	20 541
	21 330	20 541

Not 14 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	880 000	2 576 152	1 157 010	232 688
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2015-04-27		-19 738	252 426	-232 688
Förändring i yttre fond enl. styrelsebeslut 2015-12-31		15 173	-15 173	
Årets resultat				311 191
Vid årets slut	880 000	2 571 587	1 394 263	311 191

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Stadshypotek	2015-12-30	3,71 %		1 635 331
Stadshypotek	2016-10-30	3,00%	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek	2017-09-30	3,29 %	3 441 786	3 459 191
Stadshypotek	2018-12-30	1,73 %	3 314 126	3 342 287
Stadshypotek	2019-12-30	1,72 %	2 922 764	1 512 595
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-58 956	-241 488
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 419 720	11 507 916

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	1 136 000	965 952
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 283 720	10 541 964
	11 419 720	11 507 916

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Kortfristig del avlångfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	58 956	241 488
	58 956	241 488

Not 17 Fond för inre underhåll

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Vid årets början	36 481	37 620
Uttag under året	0	-1 139
	36 481	36 481

r

Not 18 Övriga skulder

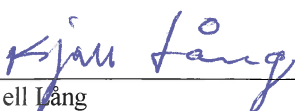
	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Personalens källskatt	0	8 099
Upplupna arbetsgivaravgifter	0	4 737
Övriga kortfristiga skulder	2 840	0
	<hr/>	<hr/>
	2 840	12 836

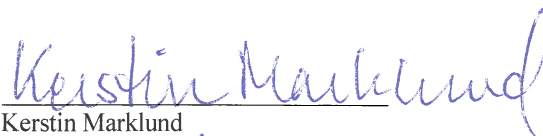
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Räntor	22 868	27 814
Förutbetalda avgifter/hyror	170 197	152 745
Borevision	8 313	8 088
Skellefteå Kraft, Luleå Energi, IL, Arvoden styrelse o revisor	64 076	32 790
	<hr/>	<hr/>
	265 454	221 437

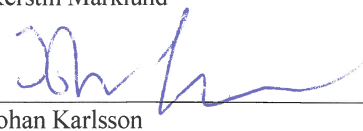
r

Skellefteå 2016-^{04.04}.....

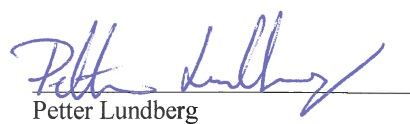

Kjell Lång


Kerstin Marklund

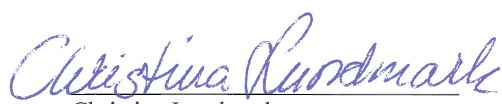

Inger Lahti

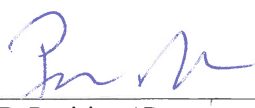

Johan Karlsson


Jacqueline Nygren


Petter Lundberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2016-^{04.08}.....


Christina Lundmark
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB Pia Andersson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Ärlan i Skellefteå, org.nr. 716415-2949

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ärlan i Skellefteå 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 Ärlan i Skellefteå 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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skellefteå den 8/14 2016

Lundmark Christina

Av föreningen vald
revisor

Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till förningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/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

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) karakteriseras 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 upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, 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 med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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