



# ÅRSREDOVISNING

**HSB:s Brf Röllekan i Skellefteå**

794700-1058

**2017-07-01 - 2018-06-30**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Röllekan i Skellefteå, 794700-1058 får härmed avge årsredovisning för 2017-07-01 - 2018-06-30.

### 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 Röllekan 2. På fastigheten har under 1957 uppförts bostadshus med adress Getbergsvägen 24, 26, 28, 30, 32, 34 och Ängesvägen 5 och innehåller 67 bostadsrätter. Dessutom finns 6 lokaler och 70 bilplatser. Alla lokaler är inte uthyrda. Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	9	398,5
2 rum och kök	16	928,5
3 rum och kök	36	2 398,5
4 rum och kök	6	565,5
Bostäder	67	4 291
Lokaler	6	1 152
Bilplatser med motorvärmare.	70	

### Underhåll

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

#### Tidigare gjorda underhåll och investeringar

1983 Div anläggning soprum	2011 Renovering tvättstuga och torkrum
1988 Fasadbeklädnad	2012 Byte tak Ängesvägen
1994 Stambyte kök badrum	2012 Renspolning horisontella avloppsstammar
1994 Fönsterbyten	2013 Renovering av lokal (Bageriet)
1994 Garage	2014 Yttre miljö (gårdsplanen)
2002 Ombyggnad lokaler	2015 Fasader, fasadskivor och fönsterbleck mot söder
2003 Renovering balkonger	2015 3-fas el till alla lägenheter
2005 Gemensamhetsel	2015 Rörelsestyrda LED-armaturer i trapphus, källargång, samtliga förråd och gemensamhetsutrymmen.
2006 Entrédörr lägenheter, byte dörrblad och karm	2016 Nytt miljösoptum
2007 Takomläggning	2017 Ny torktumlare
2007 Motorvärmarstyrning	2017 Anpassat soprum till förvaring
2008 Inst värme bageri Pizzeria	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2018-06-19. Vid besiktningen framkom inga åtgärder som kräver akuta insatser utan bara åtgärder som planeras in som löpande underhåll.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen ett nytt tak på de lokaler som nyttjas som affärsdel.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % från och med 2013-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2018-2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 679 kr/m<sup>2</sup>.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet per år av lägenhetsinnehavaren

Årets avsättning till underhållsfond 346 000 kr överensstämmer med uppdaterad underhållsplan.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Bennet Areljung	ordförande
Anders Hedlund	vice ordförande
Martin Renström	sekreterare
Daniel Marklund	ledamot
Maria Lundqvist	organisatör för studie- och fritidsverksamhet
Lina Bjurman	ledamot
Tom Brännström	vicevärd
Solweig Widmark Andersson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lina Bjurman och Tom Brännström

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bennet Areljung, Anders Hedlund, Maria Lundqvist och Tom Brännström, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Jeanette Hedlund med Eva Asplund som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit Gunnar Andersson (sammankallande) och Per Renling och Fredrik Nyström.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Bennet Areljung samt Lina Bjurman som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-12-05. Vid stämman deltog 26 medlemmar.

Till stämman inkom en motion, vilket avsåg uthyrning av platser för förvaring av släpar. Motionen antogs av stämman.

Föreningen höll extrastämma 2018-06-19. Vid stämman deltog 15 medlemmar. På extrastämman behandlades antagandet av nya stadgar, 2011 års HSB Normalstadgar för bostadsrättsförening version 5. Stämman fattade ett första beslut om att anta stadgarna.

## Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi, Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft
Försäkringar	Länsförsäkringar
Parkeringsövervakning	Q-Park
Fastighetsjour, uppläsning och störningsjour	Securitas

## Medlemsinformation

Under året har 11 (12) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 82 (82) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att ett antal bostadsrätter har flera ägare. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under hösten 2018 kommer renovering/ombyggnad av föreningens samlingslokal/övernattningsrum att ske.

## Flerårsöversikt

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning i tkr	3 453	3 443	3 438	3 563	3 420
Resultat efter fin.poster i tkr	936	623	718	243	154
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	679	679	679	679	679
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	381	412	388	380	394
Låneskuld, kr/m2 totalyta	917	954	990	1 026	1 344
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,7	2,0	4,0	3,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	490	427	354	338	340
Likviditet i %*	375	280	306	207	510
Soliditet i %**	48,3	42,9	39,0	33,0	26,0

\* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016-2017 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015-2016 års siffror har anpassats till 2016-2017 års omklassificering. 2014-2015 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 4 992 295 kr. Under året har föreningen amorterat 197 636 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 25 år.

pa

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	156 426	574 314	2 321 896	740 770	623 432
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-12-05				623 432	-623 432
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			346 000	-346 000	
Årets resultat					935 669
	<b>156 426</b>	<b>574 314</b>	<b>2 667 896</b>	<b>1 018 202</b>	<b>935 669</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 018 202
Årets resultat	935 669
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 953 871</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **1 953 871**

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 453 350	3 442 749
Övriga rörelseintäkter	3	32 682	21 413
		<u>3 486 032</u>	<u>3 464 162</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-2 074 314	-2 245 042
Underhåll	5	-	-54 605
Övriga externa kostnader	6	-36 987	-65 343
Personalkostnader	7	-138 548	-154 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-229 283	-229 283
		<u>-2 479 132</u>	<u>-2 748 488</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 006 900</b>	<b>715 674</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	106	223
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-71 337	-92 465
		<u>-71 231</u>	<u>-92 242</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>935 669</b>	<b>623 432</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>935 669</b>	<b>623 432</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>935 669</b>	<b>623 432</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	7 607 844	7 837 127
		<u>7 607 844</u>	<u>7 837 127</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		1 515	1 499
		<u>1 515</u>	<u>1 499</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 609 359</b>	<b>7 838 626</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 460	74
Aktuell skattefordran		12 666	12 666
Avräkning HSB Norr ek för		3 317 876	2 315 803
Övriga fordringar	13	3 599	3 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	126 492	115 793
		<u>3 462 093</u>	<u>2 447 933</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 462 093</b>	<b>2 447 933</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 071 452</b>	<b>10 286 559</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		156 426	156 426
Upplåtelseavgift		574 314	574 314
Yttre underhållsfond	15	<u>2 667 896</u>	<u>2 321 896</u>
		3 398 636	3 052 636
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 018 202	740 770
Årets resultat		<u>935 669</u>	<u>623 432</u>
		1 953 871	1 364 202
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>5 352 507</u></b>	<b><u>4 416 838</u></b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	<u>4 794 659</u>	<u>4 992 295</u>
		4 794 659	4 992 295
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		197 636	197 636
Leverantörsskulder		221 165	161 338
Fond för inre underhåll	17	75 847	84 197
Övriga skulder	18	10 688	15 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>418 950</u>	<u>418 769</u>
		924 286	877 426
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>11 071 452</u></b>	<b><u>10 286 559</u></b>



## 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 1,24 % 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.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 2 639 825 kr till omförhandling under åren 2018-2019. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har förfallodatum under 2018-2019. 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 1 337 kr/lgh för 2018, 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. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 243 153 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 2015-2016 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2017/2018	2016/2017
Avgifter	2 911 512	2 911 512
Hysesintäkter	379 175	372 870
Intäkter el	144 305	138 608
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 732	20 011
Intäkter gemensamhetsutrymmen	3 456	1 728
	<u>3 457 180</u>	<u>3 444 729</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-3 830	-1 980
	<u>3 453 350</u>	<u>3 442 749</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	32 682	21 413
	<u>32 682</u>	<u>21 413</u>

**Not 4 Drift**

	2017/2018	2016/2017
Fastighetsskötsel	369 199	345 285
Reparationer	94 824	284 356
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	251 979	220 583
Uppvärmning	449 587	459 086
Vatten	211 736	217 399
Renhållning	104 009	136 715
Förvaltningskostnader	268 878	264 534
Försäkring	41 658	36 400
Fastighetsskatt/avgift	94 870	94 870
Kommunikation och media		
Datakommunikation	103 880	102 685
Kabel-TV	83 694	83 129
	<u>2 074 314</u>	<u>2 245 042</u>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2017/2018	2016/2017
Utfört underhåll installationer	-	54 605
	<u>-</u>	<u>54 605</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2017/2018	2016/2017
Förbrukningsmtrl	2 653	14 208
Telefon och porto mm	3 521	8 044
Risikostnader, juridiska kostnader	1 453	13 551
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	5 261	5 619
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	24 099	23 921
	<u>36 987</u>	<u>65 343</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2017/2018	2016/2017
Vicevärd har varit Tom Brännström		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	86 622	100 209
Vicevärd	20 000	20 000
Bilersättning	500	-121
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	27 964	30 860
Utbildning	-	1 231
Sociala kostnader	36	-
Övriga personalkostnader	1 426	35
	<b>138 548</b>	<b>154 214</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2017/2018	2016/2017
Byggnader	229 283	229 283
	<b>229 283</b>	<b>229 283</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2017/2018	2016/2017
Ränteintäkter transaktionskonto	-	15
Övriga ränteintäkter	106	208
	<b>106</b>	<b>223</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2017/2018	2016/2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	71 337	92 465
	<b>71 337</b>	<b>92 465</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2018-06-30	2017-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	18 533 492	17 819 232
-Årets anskaffningar		714 260
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>18 533 492</b>	<b>18 533 492</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 883 345	-10 654 062
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-229 283	-229 283
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 112 628</b>	<b>-10 883 345</b>
Bokfört värde byggnader	7 420 864	7 650 147
Bokfört värde mark	186 980	186 980
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>7 607 844</b>	<b>7 837 127</b>
Taxeringsvärde byggnader:	20 207 000	20 207 000
Taxeringsvärde mark:	7 480 000	7 480 000

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början	-	40 621
Tillkommande miljöstation	-	673 639
Slutfört takarbete, lyft som investering		-714 260
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	3 599	3 597
	<b>3 599</b>	<b>3 597</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetald moms	2 849	5 076
Caverion, HSB Norr, Länsförsäkringar, Com Hem, Home Solutions, Securitas, Telenor, Telia, Elintäkter	123 643	110 717
	<b>126 492</b>	<b>115 793</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2018-06-30	2017-06-30
Fondbehållning vid årets början	2 321 896	1 926 501
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	346 000	450 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-	-54 605
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>2 667 896</b>	<b>2 321 896</b>

**Not 16 Långfristiga skulder**

	Räntekonv. datum	Ränta	2018-06-30	2017-06-30
SHYP	2018-10-30	1,80 %	1 495 065	1 511 053
SHYP	2019-04-30	1,32 %	1 144 760	1 157 068
SHYP	2021-12-01	1,19 %	2 352 470	2 521 810
Kortfristig del av långfristig skuld			-197 636	-197 636
			<b>4 794 659</b>	<b>4 992 295</b>
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen			790 544	790 544
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			4 004 115	4 201 751
			<b>4 794 659</b>	<b>4 992 295</b>

**Not 17 Fond för inre underhåll**

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början	84 197	105 934
Uttag under året	-8 350	-21 737
<b>Vid årets utgång</b>	<b>75 847</b>	<b>84 197</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Personalens källskatt	3 000	3 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 389	2 389
Momsskuld	4 999	9 797
Övriga kortfristiga skulder	300	300
	<b>10 688</b>	<b>15 486</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

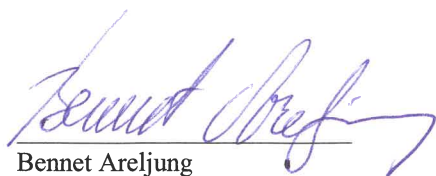
	2018-06-30	2017-06-30
Räntor	7 094	7 314
Förutbetalda avgifter/hyror	272 828	271 928
Borevision	10 500	10 500
Städ, Skellefteå kraft el - fjv, styrelsearvode, Brf revisor	128 528	129 027
	<u>418 950</u>	<u>418 769</u>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

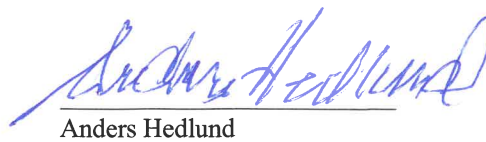
	2018-06-30	2017-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Uttagna panter i fastighet	<u>13 592 000</u>	<u>13 592 000</u>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>13 592 000</b>	<b>13 592 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Underskrifter**


Skellefteå 2018-11-15



Bennet Areljung



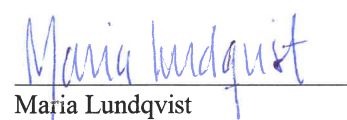
Anders Hedlund



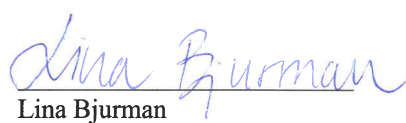
Daniel Marklund



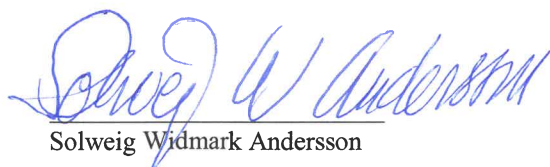
Martin Renström



Maria Lundqvist



Lina Bjurman

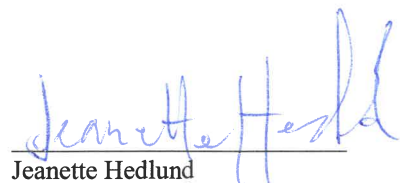


Solweig Widmark Andersson



Tom Brännström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-20



Jeanette Hedlund

Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Röllekan i Skellefteå, org.nr. 7947001058

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Röllekan i Skellefteå för år 2017-07-01—2018-06-30.

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 30 juni 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 HSB:s brf Röllekan i Skellefteå år 2017-2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisor 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 trygghetssätt.

### 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Skellefteå den 29/10 2018



Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Jeanette Hedlund

Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING

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

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

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

### Balansräkningen

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

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

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

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

### Underhållskostnader

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

### Värdehöjande underhåll

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

### Avskrivningar

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

### Anläggningstillgångar

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

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Likviditet

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

### Soliditet

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

### Föreningens underhållsfond

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

### Ställda säkerheter

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Vad är en bostadsrättsförening?

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

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både

rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

#### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

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

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

En oäkta bostadsrättsförening 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 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 tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

#### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

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

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

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

#### **Hur fungerar ekonomin?**

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

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

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

#### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

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

#### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

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

#### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

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

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

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

Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

**Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

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