



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Fräknet i Haparanda
716415-7500

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

pa

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Fräknet i Haparanda, 716415-7500 får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 Fräknet 1 och Ljungen 1. På fastigheterna har under år 1981 uppförts 13 flerfamiljshus med adress Älgstråket 13-26. Dessutom finns 2 kvartershus, 10 förrådsbyggnader, 6 garagebyggnader, 104 st bilplatser i kallgarage och 34 platser varav 15 platser med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Lägenhetstyp	Antal	Yta m2
1 rum och kök	12	
2 rum och kök	32	
3 rum och kök	40	
4 rum och kök	20	
Bostäder	104	8 134

Underhåll

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

2012 -2013	Panelbyte och målning
2014	Nya skärmväggar + fortsatt målning
2016-2017	Byte ventilation, i en del av bostadsrätterna

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande investeringar.

- Fortsatt renovering av tak, fönster och dörrar. Avslutas under 2019.
- Underhåll av 2 st bastu, kvartersgård 4-5

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2018-08-13. Under den hittades inga större fel.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan. Föreningen planerar följande underhåll och investeringar.

- Underhåll gemensamma utrymmen
- Byte stuprör

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5 % from 2017-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om icke förändrade årsavgifter. Årsavgifterna under 2018 uppgick till i genomsnitt 578 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfonden 333 000 överensstämmer med budget.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Asko Lukin	ordförande
Tauno Heikkilä	vice ordförande
Monica Lassinantti	sekreterare
Aino Ojala	ledamot
Jouni Luiro	ledamot
Maarit Ojala	ledamot
Minna Gustavsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Pirjo Österholm

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Asko Lukin, Tauno Heikkilä, Aino Ojala, Monica Lassinantti och Maarit Ojala.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Asko Lukin, Tauno Heikkilä, Jouni Luiro och Maarit Ojala, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Monica Lindroth med Ulf Emanuelsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Jouni Luiro och Aino Ojala med Jouni Luiro som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Asko Lukin med Jouni Luiro som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21. Vid stämman deltog 20 medlemmar.

Stämman tog sitt andra beslut i att anta HSBs normalstadgar 2011 ver 5.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi, vattenfall
Städningen	Haparanda Städ Service
Snöröjning/sandning	BDX

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 120 (119) 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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	4 699	4 634	4 432	4 183	4 205
Resultat efter fin.poster i tkr	1 498	1 589	1 700	1 217	1 126
Årsavgifter bostäder, kr/m2	578	578	550	524	524
Driftskostnad, kr/m2	216	217	193	169	176
Låneskuld, kr/m2	3 978	2 829	2 013	2 055	2 099
Genomsnittlig ränta lån i %	2,0	1,9	2,8	3,1	3,2
Yttre underhållsfond, kr/m2	589	576	535	494	442
Sparande, kr/m2 totalyta*	277	256	-	-	-
Soliditet i %**	30	34	39	35	32

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 361 005 kr. Under året har föreningen amorterat 650 820 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 50 år. Föreningen har tagit ett nytt lån på 10 000 000 kr under året.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 444 000	4 687 055	5 223 782	1 588 996
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2016-05-22			1 588 996	-1 588 996
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-227 086	227 086	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		333 000	-333 000	
Årets resultat				1 498 271
Vid årets slut	1 444 000	4 792 969	6 706 864	1 498 271

pa

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

6 706 863

1 498 271

8 205 134

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

8 205 134

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

pa

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 698 537	4 633 558
Övriga rörelseintäkter	3	113 884	165 916
		<u>4 812 421</u>	<u>4 799 474</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 758 758	-1 762 540
Underhåll		-227 086	-
Övriga externa kostnader	5	-79 058	-269 409
Personalkostnader	6	-170 292	-160 609
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-531 736	-494 367
Övriga rörelsekostnader		-	-152 558
		<u>-2 766 930</u>	<u>-2 839 483</u>
Rörelseresultat		<u>2 045 491</u>	<u>1 959 991</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 648	1 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-548 868	-372 775
		<u>-547 220</u>	<u>-370 995</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 498 271</u>	<u>1 588 996</u>
Resultat före skatt		<u>1 498 271</u>	<u>1 588 996</u>
Årets resultat	11	<u>1 498 271</u>	<u>1 588 996</u>

~
pa

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	21 244 349	21 770 251
Inventarier	13	8 507	14 341
Pågående nyanläggningar och förskott	14	21 031 131	10 178 122
		<u>42 283 987</u>	<u>31 962 714</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		42 284 487	31 963 214
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 559	16 217
Aktuell skattefordran		21 222	21 222
Avräkning HSB Norr ek för		5 453 999	5 982 083
Övriga fordringar	15	3 420	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	65 955	68 533
		<u>5 558 155</u>	<u>6 088 055</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	17	513 101	513 101
Summa omsättningstillgångar		6 071 256	6 601 156
SUMMA TILLGÅNGAR		48 355 743	38 564 370

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 444 000	1 444 000
Yttre underhållsfond		4 792 969	4 687 055
		<u>6 236 969</u>	<u>6 131 055</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 706 863	5 223 782
Årets resultat		1 498 271	1 588 996
		<u>8 205 134</u>	<u>6 812 778</u>
Summa eget kapital		14 442 103	12 943 833
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	31 660 185	22 511 005
		<u>31 660 185</u>	<u>22 511 005</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	700 820	500 820
Leverantörsskulder		647 626	1 695 784
Fond för inre underhåll	20	488 311	443 920
Övriga skulder	21	31 564	35 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	385 134	433 105
		<u>2 253 455</u>	<u>3 109 532</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 355 743	38 564 370

*h
pa*

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 BFAR 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 1,7% 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

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

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 1 337 kr/lgh för 2018, 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 21 602 688 kronor.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

W
pa

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	4 699 440	4 699 442
Hysesintäkter	52 495	19 711
Intäkter el	26 422	16 310
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 380	8 960
	<u>4 789 737</u>	<u>4 744 423</u>

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-91 199	-91 199
Avgiftsbortfall	-	-19 587
Rabatter/Avdrag	-1	-79
	<u>4 698 537</u>	<u>4 633 558</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	2 364	6 509
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	111 520	159 407
	<u>113 884</u>	<u>165 916</u>

Not 4 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	286 896	217 333
Reparationer	318 090	359 983
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	276 096	282 424
Vatten	317 054	311 556
Renhållning	188 392	229 496
Förvaltningskostnader	174 417	165 639
Försäkring	76 013	74 309
Fastighetsskatt/avgift	121 800	121 800
	<u>1 758 758</u>	<u>1 762 540</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	3 010	-
Telefon och kontorsmaterial	10 421	17 505
Kundförluster, (återtaga från i fjol)	1 909	9 546
Inkasso, bankkostnader	27 018	93 211
Bolagsverket, årsredovisningar kopiering	1 500	8 278
Stämpelskatt, upptagande av nytt lån	-	105 670
Medlemskap HSB	35 200	35 199
	<u>79 058</u>	<u>269 409</u>

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Vicevärd har varit Yauno Heikkilä		

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	45 098	39 686
Övriga arvoden, projektarvode	14 000	-
Vicevärd	78 000	82 983
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Sociala kostnader förtroendevalda	27 436	28 993
	<u>167 034</u>	<u>154 162</u>

Kostnader för fastighetsskötsel

Löner för fastighetsskötsel	-	3 000
Sociala kostnader	-	943
Pensionskostnader	143	78
Övriga personalkostnader	3 115	2 426
	<u>170 292</u>	<u>160 609</u>

Not 7 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnader	525 902	488 533
Inventarier	5 834	5 834
	<u>531 736</u>	<u>494 367</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	1 648	1 780
	<u>1 648</u>	<u>1 780</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	548 868	372 775
	<u>548 868</u>	<u>372 775</u>

Not 10 Statlig inkomstskatt

	2018	2017
Schablonintäkt	2 408	2 415
Outnyttjat underskott från tidigare år	-21 605 096	-21 607 511
Underlag för statlig inkomstskatt	<u>-21 602 688</u>	<u>-21 605 096</u>

Statlig inkomstskatt 22%	-	-
--------------------------	---	---

Not 11 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	1 498 271	1 588 996
Reservering till yttre underhållsfond	-333 000	-333 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	227 085	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>1 392 356</u>	<u>1 255 996</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

~
pa

Not 12 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	29 314 883	28 600 895
-Årets anskaffningar, ventilation		
Omklassificering pågående nyanläggningar	-	367 830
Årets anskaffningar	-	566 464
-Årets utrangeringar, ventilation	-	-220 306
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	29 314 883	29 314 883
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 143 737	-7 722 952
-Årets utrangering	-	67 748
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-525 902	-488 533
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 669 639	-8 143 737
 Bokfört värde byggnader	20 645 244	21 171 146
Bokfört värde mark	599 105	599 105
Summa bokfört värde byggnader och mark	21 244 349	21 770 251
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1982):	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark:	7 600 000	7 600 000

Not 13 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	52 013	52 013
	52 013	52 013
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-37 672	-31 838
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-5 834	-5 834
	-43 506	-37 672
Redovisat värde vid årets slut	8 507	14 341

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	10 178 122	367 830
Omklassificeringar, aktivering ventilation	-	-367 830
Byte tak, fönster och dörrar	10 853 009	10 178 122
Redovisat värde vid årets slut	21 031 131	10 178 122

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	155	-
Skattekonto	3 265	-
	3 420	-

~
pa

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	59 366	46 334
Securitas	6 589	5 884
Fördröjd betalning SKV dec-17	-	16 315
	65 955	68 533

Not 17 Kortfristiga placeringar

	Anskaffningsvärde	Redovisat värde	Marknadsvärde
Räntefond	513 101	513 101	595 089
	513 101	513 101	595 089

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2020-09-25	1,34	4 829 937	4 983 389
Swedbank	2020-09-25	1,34	3 513 346	3 632 714
Swedbank	2021-06-23	1,89	7 307 722	7 395 722
Swedbank	2022-10-25	1,73	6 860 000	7 000 000
Swedbank	2023-01-23	1,97	9 850 000	-
Avgår kortfristig del			-700 820	-500 820
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			31 660 185	22 511 005

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	2 603 280	2 003 280
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	29 106 905	20 507 725
	31 710 185	22 511 005

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	700 820	500 820
	700 820	500 820

Not 20 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	443 920	412 358
Årets avsättning	91 199	91 199
Uttag under året	-46 808	-59 637
Vid årets utgång	488 311	443 920

Not 21 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	14 877	14 152
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 827	8 855
Övriga kortfristiga skulder, påminnelser HSB samt skuld inre fond	7 860	-
Skatteskuld, fördröjd bet skv dec-17	-	12 896
	31 564	35 903

h
pa

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Räntor	71 297	58 192
Förutbetalda avgifter/hyror	268 827	324 924
Borevision	8 890	8 890
El	27 845	36 099
Revision + soc.avg	3 200	5 000
Städ dec-18	5 075	-
	385 134	433 105

Not 23

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

Ställda säkerheter

Uttagna panter i fastighet	<i>33 080 030</i>	<i>27 934 000</i>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	33 080 030	27 934 000

Eventualförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
------------------------------	-------------	-------------

pa

Haparanda 2019-03-20



Asko Lukin



Tauno Heikkilä



Maarit Ojala



Jouni Luiro



Aino Ojala



Monica Lassinantti



Minna Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-20



Monica Lindroth

Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

BoRevision AB

av HSBs riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Frånket i Haparanda, Haparanda, org.nr. 7164157500

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Frånket i Haparanda, Haparanda för år 2018.

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 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 HSBs brf Fråknet i Haparanda, Haparanda år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Haparanda den 20/3 2019


Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Monica Lindroth

Monica Lindroth

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/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 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.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

Ett 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 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 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.