



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Posthornet
798200-0221

2016-01-01 - 2016-12-31 *Ro*



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Posthornet, 798200-0221 får härmed avge årsredovisning för 2016.

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 Posthornet 10. På fastigheten har under år 1960 uppförts 2 flerfamiljshus med adress Köpmannagatan 10 och Torggatan 6. Dessutom finns 1 garagebyggnad, 7 st bilplatser i kallgarage och 48 st p-platser med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Kalix 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	10	306
2 rum och kök	19	1 090,5
3 rum och kök	16	1 034,5
4 rum och kök	5	420,0
7 rum och kök	1	141,5
Bostäder	51	2 992,5
Lokaler	19	1 320

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1994	Badrum	2011	Ny tvättstuga
2006	Bastuanläggning	2012	Ny elmätare
2009	Byte stamventiler	2014-2015	Ny ventilation
2010	Ytterdörrar lokaler	2016	Fasadrenovering
2010-2011	14 st nya parkeringsplatser	2016	Byte ytterdörrar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Renovering av fasad samt byte av ytterdörrar.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Sedans den genomfördes var 2016-12-09. Vid besiktningen framkom inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Byte av belysning i trapphus och utomhus.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel. 

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2016-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2017 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 575 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 54 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Helena Jakobsson	ordförande
Frida Larsson	vice ordförande
Gunilla Nilsson	sekreterare
Sven-Olof Sundqvist	ledamot
Maud Berglund	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Jessica Ellestad

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Frida Larsson och Sven-Olof Sundqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Helena Jakobsson, Maud Berglund, Gunilla Nilsson och Sven-Olof Sundqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulf Sikström, vald av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevisor AB.

Valberedning

Valberedning har varit Fredrik Lindberg med Fredrik Lindberg som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Helena Jakobsson samt Gunilla Nilsson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-20. Vid stämman deltog 17 medlemmar. En motion behandlades, stämman gav styrelsen mandat att undersöka priser upp till 300 kr/mån och hitta en helhetslösning för Tv, internet och telefoni. 

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Kalix vaktmästeri
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Vasa Värme

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 70 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

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	2 412	2 322	2 392	2 340	2 296
Resultat efter fin.poster i tkr	128	161	178	-693	466
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	575	564	553	553	527
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	463	431	467	437	413
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	487	487	471	721	706
Likviditet i %*	178	217	236	329	402
Soliditet i %**	77,6	76,0	72,0	75,0	79,0

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningen har inga banklån.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	354 300	2 100 788	1 987 140	160 956
Egna lägenheter	-29 065			
Justerings från tidigare år	-25 025			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2016-06-20			160 956	-160 956
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-52 837	52 837	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		54 000	-54 000	
Årets resultat				128 305
Vid årets slut	300 210	2 101 951	2 146 933	128 305

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 146 933
Årets resultat	128 305
Totalt att disponera	2 275 238

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 275 238
--------------------------------	------------------

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>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	2 411 989	2 322 387
Övriga rörelseintäkter	3	42 759	23 911
		<u>2 454 748</u>	<u>2 346 298</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-1 995 233	-1 857 741
Underhåll	5	-52 837	-
Övriga externa kostnader	6	-29 528	-135 062
Personalkostnader	7	-114 795	-82 346
Avskrivningar	8	-130 739	-117 201
Övriga rörelsekostnader		-4 944	-
		<u>-2 328 074</u>	<u>-2 192 348</u>
Rörelseresultat		<u>126 674</u>	<u>153 950</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 172	7 143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 541	-137
		<u>1 631</u>	<u>7 006</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>128 305</u>	<u>160 956</u>
Resultat före skatt		<u>128 305</u>	<u>160 956</u>
Årets resultat		<u>128 305</u>	<u>160 956</u> <i>ko</i>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	3 592 374	2 882 732
Markanläggningar	11	33 882	45 177
Inventarier		-	3 585
		3 626 256	2 931 494
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 626 756	2 931 994
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 298	157
Aktuell skattefordran		82 870	81 259
Avräkning HSB Norr ek för		952 467	197 731
Övriga fordringar	12	10 788	20 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	93 892	107 419
		1 143 315	407 273
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	1 166 974	2 559 143
<i>Kassa och bank</i>		94 235	94 235
Summa omsättningstillgångar		2 404 524	3 060 651
SUMMA TILLGÅNGAR		6 031 280	5 992 645

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		300 210	325 235
Yttre underhållsfond	15	2 101 951	2 100 788
		<u>2 402 161</u>	<u>2 426 023</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 146 933	1 987 140
Årets resultat		128 304	160 956
		<u>2 275 237</u>	<u>2 148 096</u>
Summa eget kapital		4 677 398	4 574 119
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		49 939	65 375
Fond för inre underhåll	16	949 549	1 006 884
Övriga skulder	17	52 385	36 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	302 009	309 319
		<u>1 353 882</u>	<u>1 418 526</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 031 280	5 992 645

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 BFNR 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 1,1% 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

För flerbostadshus blir avgiften 1 268 kr/lgh för 2016, 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.

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 ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år. /Lc

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Avgifter	2 170 008	2 127 414
Hysesintäkter	261 484	264 329
Intäkter el	125 444	146 261
Intäkter kabel-tv	7 038	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 516	11 572
	2 579 490	2 549 576

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-153 413	-153 413
Avgiftsbortfall	-14 088	-58 688
Rabatter/Avdrag	-	-15 088
	2 411 989	2 322 387

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	3 240	2 316
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	39 519	21 595
	42 759	23 911

Not 4 Drift

	2016	2015
Fastighetsskötsel	454 245	313 122
Reparationer	74 779	129 579
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	278 959	244 692
Uppvärmning	541 785	535 496
Vatten	265 138	263 784
Renhållning	67 722	67 720
Förvaltningskostnader	179 096	180 516
Försäkring	26 047	23 931
Fastighetsskatt/avgift	59 855	61 466
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 191	1 200
Kabel-TV	46 416	36 235
	1 995 233	1 857 741

Not 5 Underhåll

	2016	2015
Utfört underhåll installationer	42 517	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	10 320	-
	52 837	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmtrl	1 924	436
Telefon och porto mm	4 411	600
Kundförluster	1 093	63
Konsultarvoden	-	98 741
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	810	13 933
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	21 290	21 289
	29 528	135 062

Not 7 Personalkostnader

2016 2015

Vicevärd har varit Sven-Olof Sundqvist

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	49 800	36 967
Vicevärd	36 000	24 000
Bilersättningar	-	324
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	19 403	11 288
Övriga personalkostnader	-	204
	<u>108 203</u>	<u>75 783</u>

Kostnader för fastighetsskötsel

Löner för fastighetsskötsel	1 000	-
Sociala kostnader	164	-
Pensionskostnader	-1 110	-
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 538	6 563
	<u>114 795</u>	<u>82 346</u>

Not 8 Avskrivningar

2016 2015

Byggnader	115 859	102 320
Inventarier	3 585	3 586
Markanläggningar	11 295	11 295
	<u>130 739</u>	<u>117 201</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2016 2015

Ränteintäkter transaktionskonto	-	354
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	2 086	5 945
Övriga ränteintäkter	1 086	844
Summa	<u>3 172</u>	<u>7 143</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	9 232 530	8 296 167
-Årets anskaffningar - fasadrenovering	685 938	936 363
-Årets anskaffningar - entrédörrar	144 507	-
-Årets utrangeringar	-38 001	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	10 024 974	9 232 530
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 566 358	-6 464 038
-Årets utrangering	33 057	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-115 859	-102 320
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 649 160	-6 566 358
Bokfört värde byggnader	3 375 814	2 666 172
Bokfört värde mark	216 560	216 560
Summa bokfört värde byggnader och mark	3 592 374	2 882 732
Taxeringsvärde byggnader:	10 637 000	10 718 000
Taxeringsvärde mark:	2 975 000	2 507 000

Not 11 Markanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	103 375	103 375
	103 375	103 375
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-58 198	-46 903
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-11 295	-11 295
	-69 493	-58 198
Redovisat värde vid årets slut	33 882	45 177

Not 12 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	10 788	20 707
	10 788	20 707

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fordran moms	2 937	10 546
Ränteintäkt	-	909
Gemensamhetsel, försäkring, kabel tv, mm	90 955	95 964
	93 892	107 419

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2016-12-31	2015-12-31
Fasträntekonto	1 166 974	2 559 143
	1 166 974	2 559 143

Not 15 Yttre underhållsfond

	2016-12-31	2015-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 100 788	2 032 826
Disponering ur fond enl stämmobeslut 2015	-	-73 038
Avsättning till fond enl stämmobeslut 2015	-	87 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	54 000	54 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-52 837	-
Fondbehållning vid årets slut	2 101 951	2 100 788

Not 16 Fond för inre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 006 884	1 005 323
Årets avsättning	153 413	153 413
Uttag under året	-210 748	-151 852
Vid årets utgång	949 549	1 006 884

Not 17 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Personalens källskatt	17 040	12 590
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 931	6 728
Momsskuld	23 324	17 551
Övriga kortfristiga skulder	1 090	79
	52 385	36 948

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	201 840	216 370
Borevision	8 670	8 530
Övrigt	91 499	84 419
	302 009	309 319

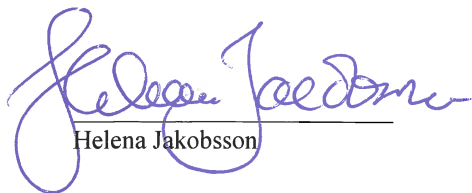
Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	Inga	Inga

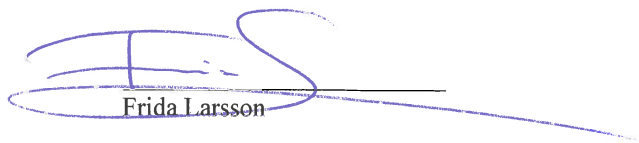
Eventualförpliktelser

Inga Inga

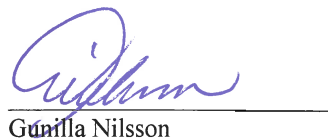
Kalix 2017-04-24



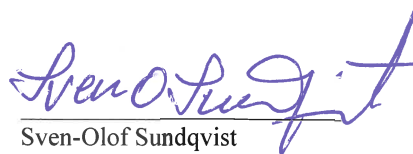
Helena Jakobsson



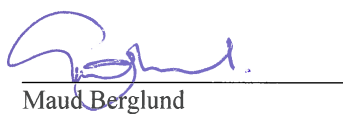
Frida Larsson



Gunilla Nilsson



Sven-Olof Sundqvist

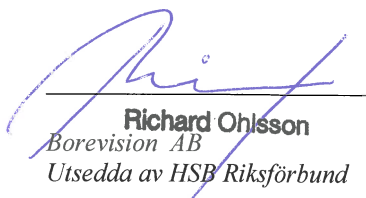


Maud Berglund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2017-04-29



Ulf Sikström
Av föreningen vald revisor



Richard Ohlsson
Borevision AB
Utsedda av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Posthornet i Kalix

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 2402 för år 2016.

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 2016 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. Revisorens 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 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 2402 för år 2016 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Kalix den 29 / 4 2017



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ulf Sikström

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 förningsstämman 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.

REVISIONSBERÅTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

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

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas 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, 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 förfallana 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.