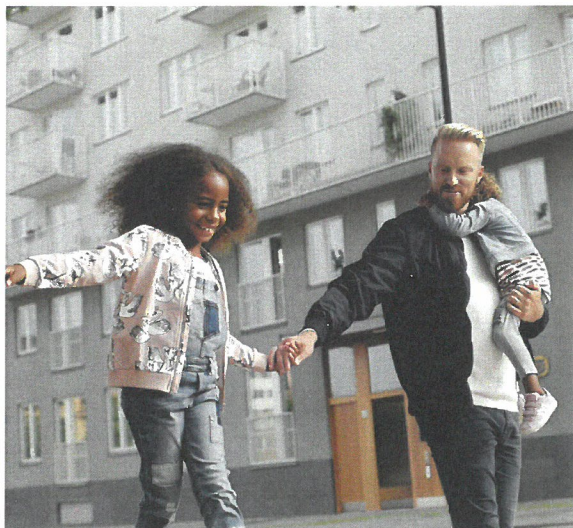




ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Posthornet i Kalix
798200-0221

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Posthornet i Kalix, 798200-0221 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 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.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m2</u>
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

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
2011	Ny tvättstuga	2017	Ny belysning, källardörrar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2018-12-13. Vid besiktningen framkom inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Uppförande av 6 carports på befintliga p-platser.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om att höja avgifterna med 2%. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 587 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 57 000 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 Helena Jakobsson, Frida Larsson, Gunilla Nilsson och Sven-Olof Sundqvist samt suppleanten Jessica Ellestad.

Styrelsen har under året hållit 12 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, BoRevision AB.

Valberedning

Föreningen har inte tillsatt någon valberedning under året.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. Vid stämman deltog 7 medlemmar. Det andra beslutet att anta nya stadgar, 2011 års HSB normalstadgar version 5, togs enhälligt. Stämman beslutade att döda två bostadsrättslokaler och omvandla dem till hyresrättslokaler.



Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 68 (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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	2 486	2 483	2 412	2 322	2 392
Resultat efter fin.poster i tkr	206	274	128	161	178
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	587	575	575	564	553
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	444	449	463	431	467
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	504	502	487	487	471
Sparande, kr/m2 totalyta*	93	95			
Soliditet i %**	78,2	77,6	77,6	76,0	72,0

* 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.

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	300 210	2 164 951	2 212 237	274 098
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-17			274 099	-274 098
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-48 072	48 072	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		57 000	-57 000	
Årets resultat				206 057
Vid årets slut	300 210	2 173 879	2 477 408	206 057

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp i kr

2 477 408

Årets resultat

206 057

Totalt att disponera

2 683 465

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

2 683 465

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	2 486 293	2 483 409
Övriga rörelseintäkter	3	9 373	22 416
		<u>2 495 666</u>	<u>2 505 825</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-1 914 957	-1 936 540
Underhåll	5	-48 072	-
Övriga externa kostnader	6	-28 030	-35 368
Personalkostnader	7	-151 989	-128 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-147 748	-135 411
Övriga rörelsekostnader		-	-102
		<u>-2 290 797</u>	<u>-2 236 105</u>
Rörelseresultat		204 869	269 720
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 188	4 472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-94
		<u>1 188</u>	<u>4 378</u>
Resultat efter finansiella poster		206 057	274 098
Resultat före skatt		206 057	274 098
Årets resultat	10	206 057	274 098

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	11	3 686 208	3 833 956
Pågående nyanläggningar och förskott	12	20 394	-
		3 706 602	3 833 956
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 707 102	3 834 456
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 077	16 635
Aktuell skattefordran		82 870	82 870
Avräkning HSB Norr ek för		1 227 709	962 675
Övriga fordringar	13	10 701	10 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	105 235	111 816
		1 428 592	1 184 696
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	-	1 264 739
<i>Kassa och bank</i>		1 456 591	95 846
Summa omsättningstillgångar		2 885 183	2 545 281
SUMMA TILLGÅNGAR		6 592 285	6 379 737

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		300 210	300 210
Yttre underhållsfond	16	2 173 879	2 164 951
		<u>2 474 089</u>	<u>2 465 161</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 477 408	2 212 237
Årets resultat		206 057	274 098
		<u>2 683 465</u>	<u>2 486 335</u>
Summa eget kapital		5 157 554	4 951 496
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		72 018	133 491
Fond för inre underhåll	17	1 058 011	949 083
Övriga skulder	18	46 831	45 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	257 871	300 126
		<u>1 434 731</u>	<u>1 428 241</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 592 285	6 379 737

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 1,4% 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 1 337 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.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 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	2 184 268	2 172 551
Hysesintäkter	264 652	226 976
Intäkter el	143 917	137 696
Intäkter bredband	76 500	76 500
Intäkter kabel-tv	28 152	28 152
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 227	9 184
	2 702 716	2 651 059

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-155 077	-153 413
Avgiftsbortfall	-61 262	-14 088
Rabatter/Avdrag	-84	-149
	2 486 293	2 483 409

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	3 820	3 050
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	5 553	19 366
	9 373	22 416

Not 4 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	346 137	342 248
Reparationer	38 639	103 431
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	230 725	249 891
Uppvärmning	500 632	514 437
Vatten	254 721	231 528
Renhållning	90 347	71 524
Förvaltningskostnader	210 809	182 336
Försäkring	28 834	27 867
Fastighetsskatt/avgift	59 855	59 855
Kommunikation och media		
Datakommunikation	77 732	77 685
Kabel-TV	76 526	75 738
	1 914 957	1 936 540

Not 5 Underhåll

	2018	2017
Utfört underhåll installationer	48 072	-
	48 072	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	-	6 730
Telefon och porto mm	600	1 960
Inkassokostnader	1 350	450
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	3 780	3 928
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	22 300	22 300
	28 030	35 368

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Vicevärd har varit Sven-Olof Sundqvist		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	60 200	47 500
Vicevärd	55 000	48 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	25 087	20 703
Övriga personalkostnader	269	1 718
	143 556	120 921
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Löner för fastighetsskötsel	1 500	1 000
Sociala kostnader	245	164
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 688	6 599
	151 989	128 684

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	136 453	124 116
Markinventarier	11 295	11 295
	147 748	135 411

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	162	3 520
Övriga ränteintäkter	1 026	952
Summa	1 188	4 472

Not 10 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	206 057	274 098
Reservering till yttre underhållsfond	-57 000	-63 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	48 073	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	197 130	211 098

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

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	10 365 799	10 024 974
- Årets anskaffningar	-	343 213
- Årets utrangeringar	-	-2 388
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	10 365 799	10 365 799
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-6 770 990	-6 649 160
- Årets utrangering	-	2 286
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-136 453	-124 116
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 907 443	-6 770 990
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar:</i>		
- Vid årets början	103 375	103 375
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	103 375	103 375
<i>Akkumulerade avskrivningar markanläggningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-80 788	-69 493
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-11 295	-11 295
Summa ackumulerade avskrivningar	-92 083	-80 788
Bokfört värde byggnader	3 469 648	3 617 396
Bokfört värde mark	216 560	216 560
Summa bokfört värde byggnader och mark	3 686 208	3 833 956
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1960):	10 637 000	10 637 000
Taxeringsvärde mark:	2 975 000	2 975 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Bygglov carports	20 394	-
Redovisat värde vid årets slut	20 394	-

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	10 701	10 700
	10 701	10 700

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Gemensamhetsel	48 998	49 516
Försäkring	20 145	18 761
Fordran moms	1 524	7 408
Kabel-tv	19 136	18 915
Bredband	12 751	12 806
Övrigt	2 681	4 410
	105 235	111 816

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fasträntekonto	-	1 264 739
	-	1 264 739

Not 16 Yttre underhållsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 164 951	2 101 951
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	57 000	63 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-48 072	-
Fondbehållning vid årets slut	2 173 879	2 164 951

Not 17 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	949 083	949 549
Årets avsättning	155 077	153 413
Uttag under året	-46 149	-153 879
Vid årets utgång	1 058 011	949 083

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	20 460	16 350
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 090	10 459
Momsskuld	12 021	18 732
Övriga kortfristiga skulder	1 260	-
	46 831	45 541

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	166 184	207 822
Borevision	8 682	8 751
El	25 624	27 084
Fjärrvärme	53 757	54 896
Övrigt	3 624	1 573
	257 871	300 126

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

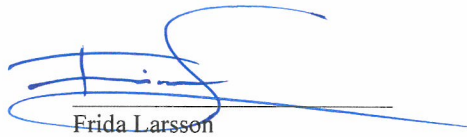
	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

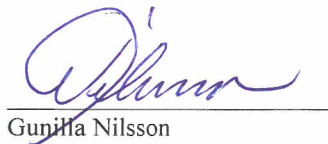
Eventualförpliktelser

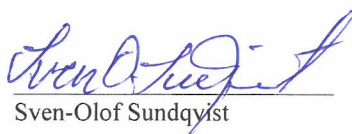
<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-------------	-------------

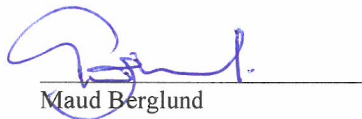
Kalix 2019-03-20


Helena Jakobsson


Frida Larsson


Gunilla Nilsson


Sven-Olof Sundqvist


Maud Berglund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-04-02


Ulf Sikström
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
Borevision AB
Utsedda av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Posthornet i Kalix, org.nr. 7982000221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Posthornet i Kalix 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. 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 HSBs brf Posthornet i Kalix 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 fortlopande 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.

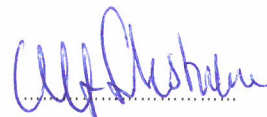
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 2/5 2019


Pia Andersson

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 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 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 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 tidsbegränsning. 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 föreningen 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 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.