



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Vinkeln i Övertorneå
797600-0245

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Vinkeln i Övertorneå, 797600-0245 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 Matarengi 10:31 och 10:27. På fastigheterna har under år 1956 uppförts 1 flerfamiljshus med adress Skolvägen 1. Föreningen har sitt säte i Övertorneå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	4	
2 rum och kök	10	
3 rum och kök	6	
Bostäder	20	1 041
Lokaler	2	354
Bilplatser med motorvärmare	15	
Totalyta		1 395

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

Gjorda underhåll och investeringar

2001	Omläggning tak	2013	Byte av termostater
2005	Ventilation	2014	Yttertrappor
2005	Fasadmålning	2014	Totalrenovering av yttertak
2007	Installation tv-antennanläggning	2015	Byte avloppspump i källare
2008	Byte kallvattenledningar	2015	Byte av ventilationsaggregat i lokal
2010	Målning källare	2016	Betonggolv carport
2011	Målning carport	2017	Färdigställande av carport

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Påbörjat byte av fjärrvärmväxlare, isolering av rör sker under jan-feb 2019

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2018-09-18. Vid besiktningen framkom det inga .

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Kontrollera tak

- Fasadenovering samt åtgärda läckor intill fasaden

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om en höjning på 5,9 % fr om 2019-01-01. Årsavgifterna uppgick under 2018 till i genomsnitt 513 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 88 000 kr överensstämmer med budgeten.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Eeva Andersson	ordförande
Ari Halttu	ledamot, vicevärd, sekreterare
Pentti Mäntyranta	ledamot
Bertta Kallijärvi	ledamot
Voitto Korhonen	ledamot
Gösta Mäkitaavola	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Pietari Juuso
Marjatta Angeria

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Eeva Andersson och Ari Halttu samt för Pietari Juuso och Marjatta Angeria.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eeva Andersson, Ari Halttu, Pietari Juuso och Pentti Mäntyranta, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Föreningen saknar valberedning.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter till HSB Norrs distriktsstämma har varit Eeva Andersson med Ari Halttu som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-18. Vid stämman deltog 11 medlemmar.

Stämman tog sitt andra enhälliga beslut i att anta de nya stadgarna, HSBs normalstadgar 2011 ver 5.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Nybergs Radio och TV
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Övertorneå Energi

Medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelse skett. Föreningen hade vid årets slut 25 (26) 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	790	755	723	695	687
Resultat efter fin.poster i tkr	16	-110	12	-121	-134
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	513	488	456	435	435
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	436	459	425	423	451
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	769	716	782	719	741
Sparande, kr/m2 totalyta	41	36	-	-	-
Soliditet i %**	86,6	82,1	84,9	83,0	83,0

* 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.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	50 910	62 335	999 301	482 863	-109 692
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-06-18				-109 692	109 692
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-14 304	14 304	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			88 000	-88 000	
Årets resultat					16 315
Vid årets slut	50 910	62 335	1 072 997	299 475	16 315

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	299 475
Årets resultat	16 315
Totalt att disponera	315 790

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **315 789**

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	790 193	754 901
Övriga rörelseintäkter	3	3 846	101 116
		<u>794 039</u>	<u>856 017</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-608 097	-640 190
Underhåll	5	-14 304	-133 125
Övriga externa kostnader	6	-16 331	-22 053
Personalkostnader	7	-114 146	-145 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-26 708	-26 710
		<u>-779 586</u>	<u>-968 038</u>
Rörelseresultat		<u>14 453</u>	<u>-112 021</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 862	2 329
		<u>1 862</u>	<u>2 329</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>16 315</u>	<u>-109 692</u>
Resultat före skatt		<u>16 315</u>	<u>-109 692</u>
Årets resultat	10	<u>16 315</u>	<u>-109 692</u>

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	901 509	928 217
Pågående nyanläggningar och förskott		59 325	-
		<u>960 834</u>	<u>928 217</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	24 000	24 000
		<u>24 500</u>	<u>24 500</u>
Summa anläggningstillgångar		985 334	952 717
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		29 430	29 430
Avräkning HSB Norr ek för		299 497	297 626
Övriga fordringar	13	129	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	14 183	25 974
		<u>343 239</u>	<u>353 030</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank	15	404 925	503 143
		<u>1</u>	<u>-</u>
Summa omsättningstillgångar		748 165	856 173
SUMMA TILLGÅNGAR		1 733 499	1 808 890

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		50 910	50 910
Upplåtelseavgift		62 335	62 335
Yttre underhållsfond	16	1 072 998	999 301
		<u>1 186 243</u>	<u>1 112 546</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		299 474	482 863
Årets resultat		16 315	-109 692
		<u>315 789</u>	<u>373 171</u>
Summa eget kapital		1 502 032	1 485 717
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		9 803	48 907
Fond för inre underhåll	17	123 169	118 181
Övriga skulder	18	13 951	25 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	84 544	130 872
		<u>231 467</u>	<u>323 173</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 733 499	1 808 890

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 0,7 % på anskaffningsvärdet.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	533 920	508 484
Hysesintäkter	252 648	250 453
Intäkter kabel-tv	14 400	14 400
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 138	1 568
Intäkter gemensamhetsutrymmen	8 090	-
	810 196	774 905
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-20 004	-20 004
	790 193	754 901

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	1 960	5 110
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1 886	96 006
	3 846	101 116

Not 4 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	43 281	57 104
Reparationer	125 034	92 214
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	32 511	37 039
Uppvärmning	206 771	253 569
Vatten	24 882	33 621
Renhållning	22 101	18 083
Förvaltningskostnader	79 994	78 422
Försäkring	14 234	14 609
Fastighetsskatt/avgift	12 579	12 579
Kommunikation och media		
Datakommunikation	4 370	3 249
Kabel-TV	42 340	39 701
	608 097	640 190

Not 5 Periodisk underhåll

	2018	2017
Utfört underhåll installationer	14 304	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	133 125
	14 304	133 125

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	1 993	5 748
Telefon, porto, kontorsmateriel mm	200	1 530
Bankkostnader	3	6
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 149	4 767
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	12 985	10 000
Avrundningsdifferens	1	2
	16 331	22 053

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Vicevärd har varit Ari Halttu		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	15 600	12 200
Vicevärd	14 400	13 400
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 300	1 300
Sociala kostnader förtroendevalda	7 833	7 183
Utbildning	-	90
	<u>39 133</u>	<u>34 173</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	54 300	84 572
Sociala kostnader	9 261	18 836
Pensionskostnader	2 945	517
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 788	6 316
Övriga personalkostnader	1 719	1 546
	<u>114 146</u>	<u>145 960</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	20 070	20 072
Markinventarier	6 638	6 638
	<u>26 708</u>	<u>26 710</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter transaktionskonto	1 782	-
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	-	2 310
Övriga ränteintäkter	80	19
	<u>1 862</u>	<u>2 329</u>

Not 10 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	16 315	-109 692
Reservering till yttre underhållsfond	-88 000	-41 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	14 303	133 125
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-57 382	-17 567

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	3 206 616	3 073 847
-Årets anskaffningar, markanläggning betonggolv	-	132 769
	<u>3 206 616</u>	<u>3 206 616</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 363 699	-2 336 989
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-26 708	-26 710
	<u>-2 390 407</u>	<u>-2 363 699</u>
Bokfört värde byggnader	816 209	842 917
Bokfört värde mark	85 300	85 300
	<u>901 509</u>	<u>928 217</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1960):	2 404 000	2 404 000
Taxeringsvärde mark:	557 000	557 000

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2018	2017
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	24 000	24 000
Redovisat värde vid årets slut	24 000	24 000

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga fordringar, fordran HSB norr	75	-
Skattekonto	54	-
	<u>129</u>	<u>-</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringar	8 813	9 828
Hyra lokal	2 497	2 368
UH-plan	2 873	2 882
Fördröjd betalning SKV dec-17	-	6 584
Fordran moms	-	4 312
	<u>14 183</u>	<u>25 974</u>

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bank	1	-
	<u>1</u>	<u>-</u>

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	999 300	1 091 426
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	88 000	41 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-14 302	-133 125
Fondbehållning vid årets slut	1 072 998	999 301

Not 17 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	118 181	124 348
Årets avsättning	20 004	20 004
Uttag under året	-15 016	-26 171
Vid årets slut	123 169	118 181

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	5 947	5 076
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 466	2 903
Momsskuld	4 478	10 334
Löneskatt	-	317
Övriga kortfristiga skulder	60	6 583
	13 951	25 213

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Arvode revisor 2018	1 300	-
arvode revisor soc avg 2018	470	-
Förutbetalda avgifter/hyror	38 073	72 031
Borevision	8 300	8 230
El	3 295	3 577
Fjärrvärme	29 650	33 347
Snöröjning	3 456	13 687
	84 544	130 872

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Obelånade panter i fastighet	1 923 500	1 923 500
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	1 923 500	1 923 500

Eventalförpliktelser

Fastigo	1 691	1 040
---------	-------	-------

Övertorneå 2019-04.17

Eeva Andersson
Eeva Andersson

Ari Halttu
Ari Halttu

Pentti Mäntyranta
Pentti Mäntyranta

Bertta Kallijärvi
Bertta Kallijärvi

Pietari Jusso
~~Veitto Korhonen~~
PIETARI JUSSO.

Gösta Mäkitaavola
Gösta Mäkitaavola

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-05.17

Monica Lindroth
Monica Lindroth
Av föreningen vald revisor

Pia Andersson
Pia Andersson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Vinkeln i Övertorneå, Haparanda, org.nr. 7976000245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Vinkeln i Övertorneå, 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 Vinkeln i Övertorneå, 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. 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.

Haparanda den 17/5 2019



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



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/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 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 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 med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som 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.