



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Geten i Skellefteå
794700-1124

2017-07-01 - 2018-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Geten i Skellefteå, 794700-1124 får härmed avge årsredovisning för 2017-07-01 - 2018-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna på kvarteren Geten 2 och Geten 9. På fastigheten har under åren 1965-1966 uppförts två hus med adress Nygatan 30 A-C, 32 A-E, Storgatan 33 A-B och Köpmangatan 7, 9 och innehåller 48 lägenheter, 27 lokaler samt 75 bilplatser i garage, 1 parkeringsplats med motorvärmare och 14 parkeringsplatser utan motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningen har ombildat en lokal till bostadsrättslägenheten, lgh 47 (yta 85 m²). Upplåtelsen skedde 2016-02-24.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	11	416
2 rum och kök	9	567,5
3 rum och kök	16	1 289
4 rum och kök	8	845
5 rum och kök	2	253
6 rum och kök	2	281
Bostäder	48	3 651,5
Lokaler	27	2 190
Garageplatser	75	
Bilplatser med motorvärmare.	9	
Bilplatser utan motorvärmare	6	

Underhåll

Följande underhållsåtgärder och investeringar har skett i fastigheten.

Gjorda underhåll och investeringar

1980 Värmeanl fjärrvärme	2010 Trapphushiss Nygatan 32 E
1988 Energibesparande åtgärder	2011 Infordring stammar källare
1994 Ombyggnad lokal (SIF-Dallas)	2014 Gårdsbjälklag
2004 Stambyte-kök-badrum	2015 Tvättstugan nytt golv
2005 Energistyrning	2015 Bauer vattenrening
2005 Ombyggnad ventilation	2015 Cirkulationspump
2005 Hiss	2015 Toktumlare och tvättmaskin
2006 Hiss	2015 Lgh 47, renovering ombildad lgh, inre skal och fönster
2008 Postboxar	2016 Renovering föreningslokal.
2009 Trapphushiss Storgatan 33 A-B	2017 Fönsterbyte
	2018 Trapphusarmaturer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder; Nya fönster och ny trapphusbelysning.

Styrelsen har ej genomfört den stadgeenliga besiktningen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 6 % den 1 juli 2004. Styrelsen har fastställt budgeten för 2018-2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 423 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsplan 177000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ulf Gunnarsson	ordförande
Tomas Andersson	vice ordförande
Hans-Olof Stenmark	sekreterare
Mikael Granström	ledamot
Urban Lundqvist	ledamot
Mikael Karjalainen	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Tomas Andersson, Ulf Gunnarsson och Mikael Granström.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulf Gunnarsson, Tomas Andersson, Hans-Olof Stenmark samt utom styrelsen Hans-Erik Blomqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Per-Olov Stenlund och Erika Sundström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

I valberedningen har det varit Peter From och Anita Holmstedt med Peter From som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Ulf Gunnarsson samt Tomas Andersson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-12-04. Vid stämman deltog 16 medlemmar och antog enhälligt HSB:s Normalstadgar 2011 ver 5 för första gången.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi, Skellefteå kraft
Fjärrvärme	Skellefteå kraft
Lokalvård	HSB Norr

Medlemsinformation

Under året har en lägenhet överlåts. Föreningen hade vid årets slut 69 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

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning i tkr	3 680	3 643	3 591	3 613	3 638
Resultat efter fin.poster i tkr	351	654	389	660	606
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	423	423	417	423	421
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	393	404	404	416	408
Låneskuld, kr/m2 totalyta	494	500	506	512	813
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	3,0	3,0	4,0	5,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	525	495	476	465	428
Likviditet i %*	229	444	311	162	349
Soliditet i %**	74,2	74,2	72,0	69,0	57,0

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016-2017 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015-2016 års siffror har anpassats till 2016-2017 års omklassificering. 2014-2015 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 883 882 kr. Under året har föreningen amorterat 35 024 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 82 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 555 875	1 293 835	2 891 615	3 886 211	653 817
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-12-04				653 817	-653 817
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut 2018-06-30			177 000	-177 000	
Årets resultat					350 569
	1 555 875	1 293 835	3 068 615	4 363 028	350 569

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	4 363 028
Årets resultat	350 569
Totalt att disponera	<u>4 713 597</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	4 713 597
--------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 680 494	3 643 317
Övriga rörelseintäkter	3	21	-21
		<u>3 680 515</u>	<u>3 643 296</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 297 668	-2 358 868
Underhåll	5	-	-100 000
Övriga externa kostnader	6	-95 750	-81 191
Personalkostnader	7	-147 592	-98 726
Avskrivningar	8	-293 176	-266 613
Övriga rörelsekostnader	9	-461 718	-
		<u>-3 295 904</u>	<u>-2 905 398</u>
Rörelseresultat		384 611	737 898
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	5 274	5 398
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-39 316	-89 479
		<u>-34 042</u>	<u>-84 081</u>
Resultat efter finansiella poster		350 569	653 817
Resultat före skatt		350 569	653 817
Årets resultat		350 569	653 817

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	12 291 515	10 655 538
Inventarier	13	56 563	75 418
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	38 781
		<u>12 348 078</u>	<u>10 769 737</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		12 348 578	10 770 237
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120	60
Aktuell skattefordran		29 456	29 456
Avräkning HSB Norr ek för		1 685 294	2 860 847
Övriga fordringar	15	125 974	96 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	130 516	103 460
		<u>1 971 360</u>	<u>3 090 414</u>
Summa omsättningstillgångar		1 971 360	3 090 414
SUMMA TILLGÅNGAR		14 319 938	13 860 651

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 555 875	1 555 875
Upplåtelseavgift		1 293 835	1 293 835
Yttre underhållsfond		3 068 615	2 891 615
		<u>5 918 325</u>	<u>5 741 325</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 363 028	3 886 211
Årets resultat		350 569	653 817
		<u>4 713 597</u>	<u>4 540 028</u>
Summa eget kapital		10 631 922	10 281 353
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	2 848 858	2 883 882
		<u>2 848 858</u>	<u>2 883 882</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		35 024	35 024
Leverantörsskulder		173 799	126 303
Fond för inre underhåll	18	113 598	107 322
Övriga skulder	19	106 238	37 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	410 499	388 927
		<u>839 158</u>	<u>695 416</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 319 938	13 860 651

Noter

Not 1 Redovisnings- 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 1,41 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2018-2019. Finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär och styrelsen anser att ovan nämnda lån bör kunna förlängas varför dessa redovisas som långfristig skuld.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 337 kr/lgh för 2018, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 179 865 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015-2016 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2017/2018	2016/2017
Avgifter	1 545 120	1 545 120
Hysesintäkter	1 820 704	1 798 082
Intäkter el	317 222	301 673
Intäkter hissar	11 208	11 208
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 374	4 682
Intäkter gemensamhetsutrymmen	400	-
	3 698 028	3 660 765

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-8 976	-8 976
Avgiftsbortfall	-8 472	-8 472
Rabatter/Avdrag	-86	-
	3 680 494	3 643 317

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	21	-21
	21	-21

Not 4 Drift

	2017/2018	2016/2017
Fastighetsskötsel	284 452	297 801
Reparationer	165 267	237 661
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	281 515	283 295
Uppvärmning	830 608	813 777
Vatten	164 637	167 476
Renhållning	119 424	113 454
Förvaltningskostnader	149 033	144 915
Försäkring	33 029	32 492
Fastighetsskatt/avgift	139 878	139 878
Kommunikation och media		
Datakommunikation	70 864	69 885
Kabel-TV	58 961	58 234
	2 297 668	2 358 868

Not 5 Periodisk underhåll

	2017/2018	2016/2017
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, målning mm	-	100 000
	-	100 000

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017/2018	2016/2017
Förbrukningsmtrl	-	22 897
Telefon och porto mm	7 013	4 828
Kundförluster	-	49
Risikkostnader	12 498	7 600
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	21 896	1 442
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	54 343	44 375
	95 750	81 191

Not 7 Personalkostnader

2017/2018 2016/2017

Vicevärd har varit Hans-Erik Blomqvist

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	82 640	35 840
Vicevärd	36 000	36 000
Bilersättning	-	481
Telefonersättning	6 000	10 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 792	1 792
Sociala kostnader förtroendevalda	20 947	12 261
Möteskostnader	213	2 352
	147 592	98 726

Not 8 Avskrivningar

2017/2018 2016/2017

Byggnader	238 001	211 438
Inventarier	18 855	18 855
Markinventarier	36 320	36 320
	293 176	266 613

Not 9 Övriga rörelsekostnader

2017/2018 2016/2017

Restvärdesavskrivning fönster	461 718	-
	461 718	-

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2017/2018 2016/2017

Övriga ränteintäkter	5 274	5 398
	5 274	5 398

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

2017/2018 2016/2017

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	39 316	89 479
	39 316	89 479

Not 12 Byggnader och mark

2018-06-30 2017-06-30

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:

-Vid årets början	17 533 414	17 465 581
-Årets anskaffningar, Nya fönster och trapphusarmaturer	2 372 016	67 833
-Årets utrangeringar	-501 866	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	19 403 564	17 533 414

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-7 540 945	-7 293 187
-Årets utrangering	40 148	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-274 321	-247 758
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 775 118	-7 540 945

Bokfört värde byggnader	11 628 446	9 992 469
Bokfört värde mark	663 069	663 069
Summa bokfört värde byggnader och mark	12 291 515	10 655 538

Taxeringsvärde byggnader:	26 189 000	26 189 000
---------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark:	9 125 000	9 125 000
Not 13 Inventarier		
	2018-06-30	2017-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	116 578	22 305
-Nyanskaffningar, möbler		94 273
	<u>116 578</u>	<u>116 578</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-41 160	-22 305
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-18 855	-18 855
	<u>-60 015</u>	<u>-41 160</u>
Redovisat värde vid årets slut	56 563	75 418
Not 14 Pågående nyanläggningar		
	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början	38 781	
Tillkommande fönster	2 211 400	38 781
Omklassificeringar	-2 250 181	
Redovisat värde vid årets slut	-	38 781
Not 15 Övriga fordringar		
	2018-06-30	2017-06-30
Övriga kortfristiga fordringar	124 726	95 345
Skattekonto	1 248	1 246
	<u>125 974</u>	<u>96 591</u>
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetald moms	26 570	19 772
HSB Norr, Bredband, Home Solutions, ComHem, Försäkring, gem-el	103 946	83 688
	<u>130 516</u>	<u>103 460</u>
Not 17 Långfristiga skulder		
	2018-06-30	2017-06-30
	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>
SHYP	2020-03-30	1,65 %
		1 299 522
SHYP	2021-04-30	1,11%
		648 880
SHYP	2021-04-30	1,11%
		935 480
Kortfristig del av långfristig skuld		-35 024
	<u>2 848 858</u>	<u>2 883 882</u>
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	140 096	140 096
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 708 762	2 743 786
	<u>2 848 858</u>	<u>2 883 882</u>
Not 18 Fond för inre underhåll		
	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början	107 322	102 246
Årets avsättning	8 976	8 976
Uttag under året	-2 700	-3 900
Vid årets utgång	113 598	107 322

Not 19 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Personalens källskatt	27 429	900
Arbetsgivaravgifter	18 968	184
Momsskuld	32 731	16 684
Övriga kortfristiga skulder	540	300
	<u>79 668</u>	<u>18 068</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Räntor	1 574	3 069
Förutbetalda avgifter/hyror	323 102	284 791
Borevision	8 303	8 700
Avtalsplacerade betalningar	3 068	-30 543
Ske-å Kraft, Luleå Energi, styrelsearvoden	74 452	122 910
	<u>410 499</u>	<u>388 927</u>

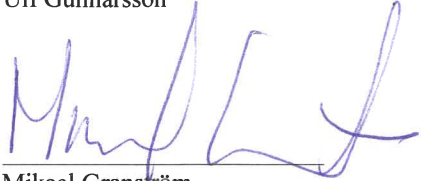
Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2018-06-30	2017-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	7 750 200	7 750 200
Varav obelånade	<u>-2 715 000</u>	<u>-2 715 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	5 035 200	5 035 200
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>


Skellefteå 2018-~~11~~ 11 06


Ulf Gunnarsson

Tomas Andersson

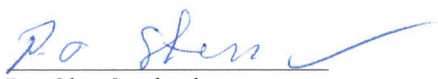

Mikael Granström

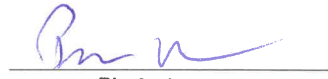

Hans-Olof Stenmark


Mikael Karjalainen


Urban Lundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-~~11~~ 11-12


Per-Olov Stenlund
Av föreningen vald revisor


Fia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Geten i Skellefteå, org.nr. 7947001124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s brf Geten i Skellefteå år 2017-2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Skellefteå den 12/11 2018


Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Per-Olof Stenlund

Av föreningen vald revisor

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 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 upplåt till 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.

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 (försottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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