



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Oden i Kalix
798200-0239

2016-01-01 - 2016-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Oden i Kalix, 798200-0239 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Oden 14 och Tor 1. På fastigheten har under 1956 uppförts tre flerfamiljshus med adresserna Vallhallavägen 61, 63 och 65, som innehåller 75 bostadsrätter och två lokaler. Dessutom finns ett sophus, 16 garage, 16 carportar, 12 varmgarage och 38st p-platser med motorvärmare varav 5 byggda 2014 samt 25 besöksplatser.

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	3	84,0
2 rum och kök	49	2 821,0
3 rum och kök	20	1 491,0
4 rum och kök	3	274,5
Bostäder	75	4 670,5
Lokaler	2	194

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

Gjorda underhåll och investeringar

1996	Rep badrum	2012	Renovering yttertak och rivning skorstenar
1997	Rep balkonger	2013	Relining stammar
2005	Gemensamhetsel	2015	Ombyggnad av uteplatser
2006	Nya garage/carportar	2016	Ny bastu
2009	Byte stamventiler		
2011	Renovering lokal		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 8 lägenheter överlåtits.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Ny bastu har byggts i föreningens lokaler.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2016-06-16 och konstaterade att underhållet är bra skött.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Brandsäkerhetsinstallationer, rep av sprickor i fasaden, lagning av asfalt.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2015-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2017 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 614 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jan Bergendorff	ordförande
Barbro Hellman	sekreterare
Susanne Larsson	ledamot
Kaarina Karpoff	ledamot
Bengt Nygren	ledamot
Maud Berglund	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Adam Dahlberg
Kurt Norén

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Barbro Hellman och Kaarina Karpoff samt bland suppleanterna Adam Dahlberg och Kurt Norén.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Bergendorff, Barbro Hellman, Bengt Nygren och Susanne Larsson, två i förening.

Revisorer har varit Roger Olovsson med Kent Bodlund som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning har varit Anita Stöckel, Tora Nilsson och Kristina Norén (sammankallande).

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Jan Bergendorff med Susanne Larsson som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-14. Vid stämman deltog 17 medlemmar. Vid stämman togs andra beslutet om att anta nya stadgar.

Föreningen har avtal med:

Luleå Energi gällande el
Vasa Värme Kalix AB gällande fjärrvärme
Dina Försäkringar AB gällande fastighetsförsäkring
Com Hem gällande kabel-tv
Bredbandsbolaget gällande bredband

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 85 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. Under året har 8 antal medlemmar lämnat föreningen och 8 nya har tillkommit.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	3 286	3 193	3 252	3 267	3 262
Resultat efter fin.poster i tkr	279	475	234	278	174
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	614	614	608	608	608
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	439	453	513	434	466
Låneskuld, kr/m2 totalyta	318	355	403	471	330
Genomsnittlig ränta lån i %	3	3	3	4	4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	248	228	214	212	209
Likviditet i %**	144	137	104	91	86
Soliditet i %***	49,9	48,0	40,0	36,0	38,0

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 547 538 kr. Under året har föreningen amorterat 180 932 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 9 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	148 240	1 111 030	1 248 372	474 968
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2016-06-14			474 968	-474 968
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-4 907	4 907	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		100 000	-100 000	
Årets resultat				278 705
Vid årets slut	148 240	1 206 123	1 628 247	278 705

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 628 247
Årets resultat	278 705
Totalt att disponera	1 906 952

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 906 952**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 285 720	3 193 313
Övriga rörelseintäkter	3	198 377	220 517
Summa rörelseintäkter		3 484 097	3 413 830
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 140 957	-2 204 493
Övriga externa kostnader	5	-54 088	-71 131
Personalkostnader	6	-690 700	-343 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-270 993	-270 994
Summa rörelsekostnader		-3 156 739	-2 890 109
Rörelseresultat		327 358	523 721
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 766	2 703
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-51 419	-51 456
Summa finansiella poster		-48 653	-48 753
Resultat efter finansiella poster		278 705	474 968
Resultat före skatt		278 705	474 968
Aktuell skatt			
Årets resultat		278 705	474 968

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	3 763 289	3 876 371
Inventarier	11	13 651	22 536
		<u>3 776 940</u>	<u>3 898 907</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 777 440</u>	<u>3 899 407</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 012	95 046
Övriga fordringar	12	2 760 148	2 239 465
		<u>2 764 160</u>	<u>2 334 511</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 764 160</u>	<u>2 334 511</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 541 600</u>	<u>6 233 918</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		148 240	148 240
Yttre underhållsfond	13	1 206 123	1 111 030
		<u>1 354 363</u>	<u>1 259 270</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 628 246	1 248 372
Årets resultat		278 705	474 968
		<u>1 906 951</u>	<u>1 723 340</u>
Summa eget kapital		3 261 314	2 982 610
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			
	14	1 366 606	1 547 538
		<u>1 366 606</u>	<u>1 547 538</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		180 932	180 932
Leverantörsskulder		171 946	114 668
Övriga skulder	15	1 234 491	1 124 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	326 311	283 880
		<u>1 913 680</u>	<u>1 703 770</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 541 600	6 233 918

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 1,8 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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 budget. Detta innebär att årets avsättning och årspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Avgifter	2 882 508	2 882 496
Hysesintäkter	403 598	404 540
Intäkter el	168 307	77 209
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 303	9 126
	3 465 716	3 373 371
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-179 996	-179 999
Rabatter/Avdrag	-	-59
	3 285 720	3 193 313

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	196 693	104 478
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1 684	116 039
	198 377	220 517

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	113 659	223 675
Reparationer	27 891	54 283
Periodiskt underhåll	4 907	27 729
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	273 324	232 034
Uppvärmning	811 955	717 531
Vatten	280 701	293 242
Renhållning	131 811	125 751
Förvaltningskostnader	214 652	187 884
Försäkringar	46 833	88 860
Fastighetsskatt/avgift	45 515	43 973
Kommunikation och media		
Datakommunikation	113 698	116 523
Kabel-TV	76 011	93 008
	2 140 957	2 204 493

Specificering periodiskt underhåll

	2016	2015
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (målning)	4 907	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	27 729
	4 907	27 729

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial och - inventarier	18 347	16 509
Telefon och porto mm	2 233	5 211
Kundförluster	-	323
Anticimex, bankkostnader	3	13 746
Bolagsverket, fika, årsredovisningar	5 754	8 470
Medlemskap HSB	27 751	26 872
	54 088	71 131

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden arvoden enligt stämmobeslut	85 200	86 100
Bilersättningar	461	2 464
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	24 220	16 683
Övriga kostnader	3 013	3 265
Utbildning	-	2 501
	<u>113 894</u>	<u>113 013</u>
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Löner för fastighetsskötsel	348 624	179 609
Sociala kostnader	109 538	62 013
Pensionskostnader	17 656	-11 144
Uttagsskatt	93 960	-
Serviceavgift fastighetsanställda	7 028	-
	<u>690 700</u>	<u>343 491</u>

Not 7 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnader	262 108	262 109
Inventarier	8 885	8 885
	<u>270 993</u>	<u>270 994</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter transaktionskonto	-	757
Övriga ränteintäkter	2 766	1 946
	<u>2 766</u>	<u>2 703</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	51 419	51 456
	<u>51 419</u>	<u>51 456</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	14 108 029	14 108 029
-Årets anskaffningar	149 026	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	14 257 055	14 108 029
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 408 177	-10 146 068
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-262 108	-262 109
Summa ackumulerade avskrivningar	-10 670 285	-10 408 177
 Bokfört värde byggnader	3 586 770	3 699 852
Bokfört värde mark	176 519	176 519
Summa bokfört värde byggnader och mark	3 763 289	3 876 371
 Taxeringsvärde byggnader:	11 102 000	10 625 000
Taxeringsvärde mark:	2 658 000	2 362 000

Not 11 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	83 912	71 990
Årets anskaffningar	-	11 922
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	83 912	83 912
 Vid årets början	-61 376	-52 491
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-8 885	-8 885
Summa ackumulerade avskrivningar	-70 261	-61 376
 Planenligt restvärde vid årets slut	13 651	22 536

Not 12 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	2 338 267	1 980 670
Skattefordran	168 204	169 746
Skattekonto	253 677	89 049
	2 760 148	2 239 465

Not 13 Yttre underhållsfond

	2016-12-31	2015-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 111 030	1 042 389
Disponering ur fond enl stämmobeslut 2015	-	-33 631
Avsättning till fond enl stämmobeslut 2015	-	100 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	100 000	30 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-4 907	-27 728
Fondbehållning vid årets slut	1 206 123	1 111 030

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Swedbank	2018-02-23	2,63%	375 300	458 700
Swedbank	2021-03-25	1,75%	288 900	353 100
Swedbank	2017-04-27	3,29%	883 338	916 670
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-180 932	-180 932
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 366 606	1 547 538

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	723 728	723 728
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	642 878	823 810
	1 366 606	1 547 538

Not 15 Övriga skulder

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Personalens källskatt	26 837	28 374
Upplupna arbetsgivaravgifter	19 635	18 027
Uttagsskatt	93 960	-
Momsskuld	4 878	23 578
Löneskatt	3 058	-
Fond för inre underhåll	1 080 325	1 054 311
Övriga kortfristiga skulder	5 798	-
	1 234 491	1 124 290

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Semesterlöneskuld	68 324	-
Räntor	3 421	-
Förutbetalda avgifter/hyror	254 566	283 880
	326 311	283 880

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

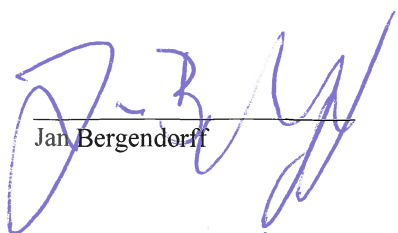
	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	3 788 800	3 788 800

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Kalix 2017-05-09



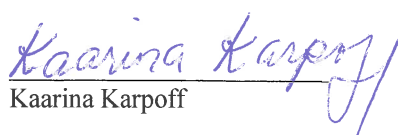
Jan Bergendorff



Maud Berglund



Susanne Larsson



Kaarina Karpoff

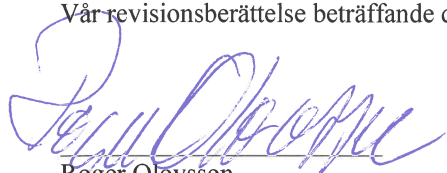


Barbro Hellman



Bengt Nygren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2017-05-12



Roger Olovsson

Av föreningen vald revisor



Anna Maria Christiansson

BoRevison AB

Utsedda av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Oden i Kalix, org.nr. 798200-0239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oden i Kalix för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 2401 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 trygghetssätt.

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.

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 12 / 5 2017


Anna Maria Christiansson
Roger Olovsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt

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 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.

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 upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar

har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallana årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.