



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Rammelberget
716415-8599

2016-01-01 - 2016-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Rammelberget, 716415-8599 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kalix 3:34. På fastigheten har under 1987 uppförts 34 grupphus med adresserna Blockvägen 10-24, 2-6, 1-11 och Stenvägen 1-11, 2-20. Husen innehåller 34 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
3 rum och kök	11	968
4 rum och kök	23	2 392
Bostäder	34	3 360

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

Gjorda underhåll och investeringar

2003 Fasadmålning	2014 Byte fasad
2012 Byte ventilation	2016 Ommålning fönster o balkongdörrar
2013 Nya snörasskydd	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Samtliga fönster har målats samt alla balkongdörrar.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2016-08-30. Vid besiktningen framkom att några brokvistar samt garagedörrarna på Blockvägen behöver underhållas framöver.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Fortsatt renovering och målning av fem hus under 2017. Fortsatt renovering och målning av resterande 12 byggnader under 2018-2019.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1% fr o m 2016-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2017 och beslutat att höja årsavgifterna med 1% from 2017-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 487 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administration	HSB Norr
Fastighetsförsäkring	Dina Försäkringar Nord

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Siv Sandin	ordförande
Eva Stenman	vice ordförande
Patrik Stenberg	sekreterare
Anders Sandström	ledamot
Patrik Rönnqvist	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Carina Rindbäck
Helena Fredriksson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Siv Sandin, Patrik Stenberg.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Siv Sandin, Eva Stenman, Anders Sandström och Patrik Stenberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Olle Löfgren med Bengt Fredriksson som suppleant, valda av föreningen samt HSB:s Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Anja Höglin.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Patrik Stenberg samt Siv Sandin som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11. Vid stämman deltog 13 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2016-06-15. Vid extrastämman deltog 20 medlemmar. Beslut togs att anta nya stadgar.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 53 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	1 643	1 628	1 589	1 590	1 590
Resultat efter fin.poster i tkr	320	-266	354	303	338
Årsavgifter bostäder, kr/m ² bostadsyta	487	483	473	473	473
Driftskostnad, kr/m ² totalyta	73	64	75	47	76
Låneskuld, kr/m ² totalyta	4 951	5 032	5 118	5 202	5 287
Genomsnittlig ränta lån i %	3,0	3,2	3,5	4,0	4,4
Yttre underhållsfond, kr/m ² totalyta	325	313	412	381	322
Likviditet i %*	273	224	257	250	221
Soliditet i %**	23	22	22	21	20

* 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.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 633 757 kr. Under året har föreningen amorterat 292 884 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 57 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 294 995	1 050 481	2 685 752	-265 932
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2016-05-11			-265 932	265 932
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-160 000	160 000	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		200 000	-200 000	
Årets resultat				320 003
Vid årets slut	1 294 995	1 090 481	2 379 820	320 003

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 379 820
Årets resultat	320 003
Totalt att disponera	2 699 823

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 699 823**

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	1 642 869	1 628 267
Övriga rörelseintäkter	3	4 600	15 350
		<u>1 647 469</u>	<u>1 643 617</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-245 649	-214 131
Underhåll	5	-160 000	-733 750
Övriga externa kostnader	6	-27 275	-16 804
Personalkostnader	7	-31 035	-35 290
Avskrivningar	8	-366 109	-366 109
		<u>-830 068</u>	<u>-1 366 084</u>
Rörelseresultat		817 401	277 533
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	195	912
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-497 593	-544 377
		<u>-497 398</u>	<u>-543 465</u>
Resultat efter finansiella poster		320 003	-265 932
Resultat före skatt		320 003	-265 932
Årets resultat		320 003	-265 932

~

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	11	20 322 792	20 688 901
		<u>20 322 792</u>	<u>20 688 901</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		20 323 292	20 689 401
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13	-1
Aktuell skattefordran		11 725	11 725
Avräkning HSB Norr ek för		1 675 823	1 165 052
Övriga fordringar	12	2 554	29 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	49 160	43 169
		<u>1 739 275</u>	<u>1 249 661</u>
Summa omsättningstillgångar		1 739 275	1 249 661
SUMMA TILLGÅNGAR		22 062 567	21 939 062

n

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 294 995	1 294 995
Yttre underhållsfond	14	1 090 481	1 050 481
		<u>2 385 476</u>	<u>2 345 476</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 379 820	2 685 752
Årets resultat		320 003	-265 932
		<u>2 699 823</u>	<u>2 419 820</u>
Summa eget kapital		5 085 299	4 765 296
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	16 340 873	16 615 540
		<u>16 340 873</u>	<u>16 615 540</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	292 884	292 884
Leverantörsskulder		85 303	73 895
Fond för inre underhåll	17	24 000	24 000
Övriga skulder	18	12 235	13 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	221 973	153 957
		<u>636 395</u>	<u>558 226</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 062 567	21 939 062

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,5% 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

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För småhus blir avgiften 7 412 kr/hus för 2016, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet för bostäder.

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 13 215 662 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 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

✓

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Avgifter	1 637 328	1 621 594
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 541	6 675
	<u>1 642 869</u>	<u>1 628 269</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-2
	<u>1 642 869</u>	<u>1 628 267</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	1 600	2 350
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	3 000	13 000
	<u>4 600</u>	<u>15 350</u>

Not 4 Drift

	2016	2015
Reparationer	79 384	68 691
Förvaltningskostnader	70 086	66 764
Försäkring	43 169	25 666
Fastighetsskatt/avgift	53 010	53 010
	<u>245 649</u>	<u>214 131</u>

Not 5 Underhåll

	2016	2015
Utfört underhåll huskropp utvändigt, målning	160 000	733 750
	<u>160 000</u>	<u>733 750</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial och - inventarier	2 173	-
Kreditupplysningar	800	1 400
Bankkostnader, konsultarvoden	10 625	2 475
Årsredovisningar	1 811	1 063
Medlemskap HSB	11 866	11 866
	<u>27 275</u>	<u>16 804</u>

Not 7 Personalkostnader

	2016	2015
Föreningen har ingen vicevärd.		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	23 000	26 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	1 000
Sociala kostnader förtroendevalda	6 335	7 740
	<u>30 335</u>	<u>34 740</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	700	550
	<u>31 035</u>	<u>35 290</u>

Not 8 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnader	366 109	366 109
	<u>366 109</u>	<u>366 109</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter transaktionskonto	-	698
Övriga ränteintäkter	195	214
Summa	<u>195</u>	<u>912</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	497 593	544 377
Summa	<u>497 593</u>	<u>544 377</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	24 264 637	24 264 637
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>24 264 637</u>	<u>24 264 637</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-3 636 193	-3 270 084
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-366 109	-366 109
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-4 002 302</u>	<u>-3 636 193</u>

Bokfört värde byggnader	20 262 335	20 628 444
Bokfört värde mark	60 457	60 457
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>20 322 792</u>	<u>20 688 901</u>

Taxeringsvärde byggnader:	6 014 000	6 014 000
Taxeringsvärde mark:	1 054 000	1 054 000

Not 12 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga kortfristiga fordringar, fordran på Länsförsäkringar	-	27 272
Skattekonto	2 554	2 444
	<u>2 554</u>	<u>29 716</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	49 160	43 169
	<u>49 160</u>	<u>43 169</u>

n

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 050 481	1 384 231
Avsättning till fond enl stämmobeslut 2015	-	200 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	200 000	200 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-160 000	-733 750
Fondbehållning vid årets slut	1 090 481	1 050 481

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank	2021-02-25	1,68%	2 471 104	2 499 188
Handelsbanken	2020-04-30	1,92%	2 113 944	2 201 124
Swedbank	2017-04-11	3,69%	6 430 645	6 485 296
Swedbank	2019-01-25	3,21%	1 913 176	1 975 904
Handelsbanken	2018-03-30	2,92%	3 704 888	3 746 912
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-292 884	-292 884
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			16 340 873	16 615 540

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	1 171 536	1 171 536
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	15 169 337	15 444 004
	16 340 873	16 615 540

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	292 884	292 884
	292 884	292 884

Not 17 Fond för inre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	24 000	24 000
Vid årets utgång	24 000	24 000

Not 18 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Personalens källskatt	7 200	8 100
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 735	5 390
Övriga kortfristiga skulder	300	-
	12 235	13 490

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntor	74 588	18 095
Förutbetalda avgifter/hyror	138 715	127 562
Borevision	8 670	8 300
	221 973	153 957

~

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2016-12-31

2015-12-31

Föreningen har kommunal borgen


Eventalförpliktelser


Inga

Inga

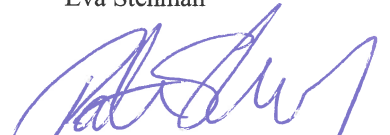


Kalix 2017-04-19


Siv Sandin



Eva Stenman

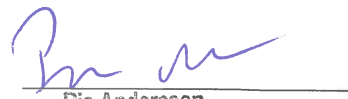

Anders Sandström


Patrik Stenberg


Patrik Rönnqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2017-04-24


Olle Löfgren
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB
Utsedda av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Rammelberget i Kalix

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 2408 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.



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 förmögenhetsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande 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

Drift kostnader

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.

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 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.

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 överlåtas 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 överlåtas 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 sköt 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 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.