

Årsredovisning för

Brf Vårdshuset

716415-9449

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vårdshuset, 716415-9449 får härmed avge årsredovisning för 2017.

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 Vårdshuset 1. På fastigheten har under 1991 uppförts två flerfamiljshus med adress Vårdshusgatan 3 A-F, 5 A-H och innehåller 14 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	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök	2	126,8
3 rum och kök	12	921,8
Bostäder	14	1 048,6
Bilplatser med carport	14	

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2014 Yttre fasad på fastigheten
- 2015 Anslutning till fibernät
- 2015 Bytt ut styrreglaget till varmvatten från fjärrvärmen
- 2016 Krypgrundssanering
- 2017 Nya plåtytterdörrar till ekonomibyggnader

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Inköp av plåtytterdörrar till ekonomibyggnader.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2017-05-27. Vid besiktningen framkom att delar av panelen behöver bytas ut och målas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Byte av entredörrar på plan två under 2018, krypgrundssanering Vårdshusgatan 3 under 2019, fasadmålning av ekonomibyggnad under 2019.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.



Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % från 2017-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2018 och beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från 2018-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 735 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Åsa Jacobsson	ordförande
Åke Paulsson	kassör
Niklas Öberg	sekreterare

Suppleanter
Gunilla Gunillasson
Lisbet Larsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Åsa Jacobsson och Niklas Öberg.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare ska vara styrelsen i dess helhet. Styrelsen kan utse styrelsens ledamöter, antingen två i föreningen med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma.
Styrelsen har utsett Åsa Jacobsson och Åke Paulsson att teckna föreningens firma, var för sig.

Revisor har varit Kjell Svedlund, Ekonomi o Hälsa, vald av föreningen.

Valberedning har varit Ingvar Backlund och Stefan Bäckman.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 18(18) medlemmar. 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.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-13. Vid stämman deltog 9 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Fiberbroadband	Kalixnet
Fastighetsförsäkring	Dina Försäkringar Nord
Administration	HSB Norr
Snöskottning	Kalix lantbruksservice
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Vasa Värme Kalix

K1

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	861	843	799
Resultat efter fin.poster i tkr	93	-93	-44
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	735	721	709
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	336	371	392
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 914	5 082	5 228
Genomsnittlig ränta lån i %	2	2	3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	25	18	141
Likviditet i %**	223	165	160
Soliditet i %***	16	14	15

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 152 980 kr. Under året har föreningen amorterat 176 220 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	914 002	19 002	44 344	-93 085
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-06-13			-93 085	93 085
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-17 910	17 910	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		25 000	-25 000	
Årets resultat				93 365
Vid årets slut	914 002	26 092	-55 831	93 365

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-55 831
Årets resultat	93 365
Totalt att disponera	37 534

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

37 534

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

12

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	861 428	842 759
Övriga rörelseintäkter	3	2 134	1 850
Summa rörelseintäkter		863 562	844 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-370 370	-538 111
Övriga externa kostnader	5	-6 907	-4 973
Personalkostnader	6	-36 577	-33 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-257 000	-257 000
Summa rörelsekostnader		-670 854	-833 251
Rörelseresultat		192 708	11 358
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	35	46
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-99 378	-104 489
Summa finansiella poster		-99 343	-104 443
Resultat efter finansiella poster		93 365	-93 085
Resultat före skatt		93 365	-93 085
Årets resultat		93 365	-93 085

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	5 596 444	5 853 444
		5 596 444	5 853 444
Summa anläggningstillgångar		5 596 444	5 853 444
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	347 956	162 917
		347 956	162 917
<i>Kassa och bank</i>	12	301 588	301 588
Summa omsättningstillgångar		649 544	464 505
SUMMA TILLGÅNGAR		6 245 988	6 317 949

12

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		914 002	914 002
Yttre underhållsfond	13	26 092	19 002
		<u>940 094</u>	<u>933 004</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-55 831	44 344
Årets resultat		93 365	-93 085
		<u>37 534</u>	<u>-48 741</u>
Summa eget kapital		977 628	884 263
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut			
	14,17	4 976 760	5 152 980
		<u>4 976 760</u>	<u>5 152 980</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		176 220	176 220
Inre fond		663	9 945
Leverantörsskulder		17 508	599
Aktuell skatteskuld		2 577	1 866
Övriga skulder	15	14 377	12 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	80 255	79 350
		<u>291 600</u>	<u>280 706</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 245 988	6 317 949



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 44 år och skrivs av i snitt med 2,3 % på anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 5 152 980 kr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

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 ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Avgifter	770 784	755 664
Hysesintäkter	54 768	54 768
Intäkter el	3 513	-
Intäkter bredband	28 560	28 560
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 803	3 767
	861 428	842 759

10

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	2 075	1 850
Försäkringsersättningar, övrigt	59	-
	<u>2 134</u>	<u>1 850</u>

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	13 958	22 074
Reparationer	3 544	6 085
Periodiskt underhåll	17 910	148 750
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	14 953	14 393
Uppvärmning	124 381	124 547
Vatten	60 375	57 083
Renhållning	18 287	20 526
Förvaltningskostnader	59 631	58 623
Försäkringar	15 985	15 287
Fastighetsskatt/avgift	14 571	14 568
Kommunikation och media		
Datakommunikation	26 775	56 175
	<u>370 370</u>	<u>538 111</u>

Specificering periodiskt underhåll

	2017	2016
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen-nya dörrar	17 910	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt/krypgrundssanering	-	148 750
	<u>17 910</u>	<u>148 750</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-	1 400
Kreditupplysning, kontorsmaterial, trycksaker	2 324	1 424
Bank kostnader	540	495
Bolagsverket, kopiering årsredovisning	903	-
Förenings- och medlemsaktivitet	3 140	1 654
	<u>6 907</u>	<u>4 973</u>

22

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Vicevärd har varit Carl-Gustaf Fornelid Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	21 750	20 500
Vicevärd	7 000	5 000
Bilersättningar	-	198
Sociala kostnader förtroendevalda	7 827	6 630
Utbildning	-	750
Övriga personalkostnader	-	90
	36 577	33 168

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Byggnader	257 000	257 000
	257 000	257 000

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	35	46
Summa	35	46

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	99 335	104 317
Övriga finansiella kostnader	43	172
Summa	99 378	104 489

W

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	10 954 337	10 954 337
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	10 954 337	10 954 337
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-3 177 893	-3 177 893
	-3 177 893	-3 177 893
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 923 000	-2 666 000
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-257 000	-257 000
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 180 000	-2 923 000
Bokfört värde byggnader	4 596 444	4 853 444
Bokfört värde mark	1 000 000	1 000 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	5 596 444	5 853 444
Taxeringsvärde byggnader:	4 149 000	4 149 000
Taxeringsvärde mark:	708 000	708 000

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	347 950	162 916
Skattekonto	6	1
	347 956	162 917

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bank	301 588	301 588
	301 588	301 588

Not 13 Yttre underhållsfond

	2017-12-31	2016-12-31
Fondbehållning vid årets början	19 002	147 752
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	25 000	20 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-17 910	-148 750
Fondbehållning vid årets slut	26 092	19 002

ND

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Swedbank	2018-03-28	1,67%	2 592 599	2 662 671
Swedbank	2018-01-15	0,38%	258 336	272 096
Swedbank	2018-08-24	2,24%	2 302 045	2 394 433
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-176 220	-176 220
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 976 760	5 152 980

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	704 880	704 880
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	4 271 880	4 448 100
	4 976 760	5 152 980

Not 15 Övriga skulder

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Personalens källskatt	8 625	7 650
Upplupna arbetsgivaravgifter	5 752	4 780
Övriga kortfristiga skulder	-	296
	14 377	12 726

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Räntor	12 732	13 258
Förutbetalda avgifter/hyror	67 523	66 092
	80 255	79 350

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	7 697 000	10 986 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

KD

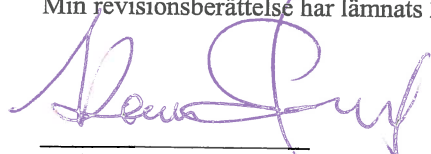
Kalix 2018-05-23


Åsa Jacobsson


Åke Paulsson


Niklas Öberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-23


Kjell Svedlund
Ekonomi o Hälsa

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Vårdshuset

Organisationsnummer 716415-9449

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Vårdshuset.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Vårdshuset för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

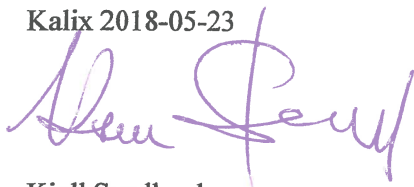
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kalix 2018-05-23



Kjell Svedlund

Ekonomi & Hälsa K. Svedlund

Till Revisorn i Bostadsrättsföreningen Vårdshuset i Kalix

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vårdshuset i Kalix för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

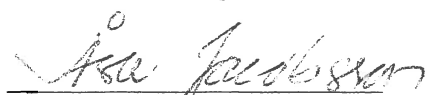
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en skattefri bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Kalix den 23/5 2018

Bostadsrättsföreningen Vårdshuset i Kalix


Styrelsens ordförande

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/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 omförelse 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

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

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.

