



Årsredovisning för

HSB:s Brf Oden i Kalix

798200-0239

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

~

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Oden i Kalix, 798200-0239 får härmed avge årsredovisning för 2015.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Byte av stuprör.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i maj 2015.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2015-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2016 och beslutat om oförändrade årsavgifter from 2016-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 614 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 728 470 kr. Under året har föreningen amorterat 2 30 932 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 7,5 år.

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
Kurt Norén

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jan Bergendorff, Susanne Larsson och Bengt Nygren samt bland suppleanten Kurt Norén.

Styrelsen har under året hållit 6 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 Inger Nilsson, Tora Nilsson och Kristina Norén (sammankallande).

Föreningen har inte valt representanter till HSB Norrs distriktstämma.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-10.

Föreningen har avtal med:

Luleå Energi gällande el
Vasa Värme Kalix AB gällande fjärrvärme
Dina Försäkringar AB gällande fastighetsförsäkring
Securitas gällande fastighetsjour
Com Hem gällande kabel-tv
Samhall gällande fastighetsskötsel och städning
Bredbandsbolaget gällande bredband

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 85 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantaler 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

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning i tkr	3 184	3 252	3 267	3 262	3 005
Resultat efter fin.poster i tkr	475	234	278	174	-36
Årsavgifter bostäder, kr/m2	614	608	608	608	591
Driftskostnad, kr/m2	453	513	434	466	401
Låneskuld, kr/m2	355	403	471	330	391
Genomsnittlig ränta lån i %	2,8	3,2	3,7	3,9	3,8
Yttre underhållsfond, kr/m2	228	214	212	209	253
Likviditet i %*	137	104	91	86	128
Soliditet i %**	48	40	36	38	33

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Omräkning av nyckeltalen har gjorts för tidigare år. Ingen periodisering av intäkter och kostnader under 2015 pga föreningen valt K2 regelverk.

Resultatdisposition

Belopp i kr

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 248 372
Årets resultat	474 968
Balanseras i ny räkning	1 723 340

Förändring av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början	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	30 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-27 728
	1 111 030

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>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 184 187	3 251 648
Övriga rörelseintäkter	2	229 643	12 171
Summa rörelseintäkter		3 413 830	3 263 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 204 493	-2 531 099
Övriga externa kostnader	4	-71 131	-72 169
Personalkostnader	5	-343 491	-96 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-270 994	-268 608
Summa rörelsekostnader		-2 890 109	-2 968 714
Rörelseresultat		523 721	295 105
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 703	6 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-51 456	-67 642
Summa finansiella poster		-48 753	-60 955
Resultat efter finansiella poster		474 968	234 150
Årets resultat		474 968	234 150

~

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 876 371	4 138 480
Inventarier	10	22 536	19 499
		<u>3 898 907</u>	<u>4 157 979</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		3 899 407	4 158 479
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		95 046	427
Övriga fordringar	11	2 239 465	1 914 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	-	153 859
		<u>2 334 511</u>	<u>2 068 570</u>
Summa omsättningstillgångar		2 334 511	2 068 570
SUMMA TILLGÅNGAR		6 233 918	6 227 049

~

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		148 240	148 240
Yttre underhållsfond		1 111 030	1 042 389
		<u>1 259 270</u>	<u>1 190 629</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 248 372	1 082 863
Årets resultat		474 968	234 150
		<u>1 723 340</u>	<u>1 317 013</u>
Summa eget kapital		2 982 610	2 507 642
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	1 547 538	1 728 470
		<u>1 547 538</u>	<u>1 728 470</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		180 932	230 932
Inre fond	15	1 054 311	1 048 694
Leverantörsskulder		114 668	268 513
Övriga skulder	16	69 979	30 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	283 880	411 947
		<u>1 703 770</u>	<u>1 990 937</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 233 918	6 227 049

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Ställda säkerheter

Uttagna panten i fastighet	8 670 500	8 670 500
Varav obelånade	<u>-5 181 700</u>	<u>-5 178 700</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	3 488 800	3 491 800

Ansvarförbindelser

Inga

Inga

~

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Omräkning av nyckeltalen har gjorts för tidigare år. Ingen periodisering av intäkter och kostnader under 2015 pga föreningen valt K2 regelverk.

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.

Avskrivningsprincipen för byggnader är ändrad från annuitetsmetoden till linjär avskrivning. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 1,85 % 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.

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.

Fastighetsskatte/kommunal avgift

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift från 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 243 kr/lgh för 2015, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Ändringen är baserad på ny tolkning av stadgarna.



Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Avgifter	2 882 496	2 854 116
Hysesintäkter	404 540	403 120
Intäkter el	77 209	174 412
	<u>3 364 245</u>	<u>3 431 648</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-179 999	-180 000
Rabatter/Avdrag	-59	-
	<u>3 184 187</u>	<u>3 251 648</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Lönebidrag, pantförskrivning, överförelser	229 643	12 171
	<u>229 643</u>	<u>12 171</u>

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	223 675	301 684
Reparationer	54 283	214 324
Underhåll	27 729	33 631
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	232 034	286 282
Uppvärmning	717 531	807 073
Vatten	293 242	283 379
Renhållning	125 751	120 951
Förvaltningskostnader	187 884	179 921
Försäkringar	88 860	42 275
Fastighetsskatt/avgift	43 973	43 973
Kommunikation och media		
Datakommunikation	116 523	144 535
Kabel-TV	93 008	73 071
	<u>2 204 493</u>	<u>2 531 099</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial och - inventarier	16 509	17 041
Telefon och porto mm	5 211	11 574
Kundförluster	323	-
Antisimex	13 746	7 990
Bolagsverket, fika, årsredovisningar	8 470	8 691
Medlemskap HSB	26 872	26 873
	<u>71 131</u>	<u>72 169</u>

Not 5 Personalkostnader

	2015	2014
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden arvoden enligt stämmobeslut	86 100	63 000
Bilersättningar	2 464	333
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	1 000
Sociala kostnader förtroendevalda	22 145	12 472
Övriga kostnader	3 265	2 061
Utbildning	2 501	-
	<u>118 475</u>	<u>78 866</u>
 <i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Löner för fastighetsskötsel	179 609	1 523
Sociala kostnader	56 551	326
Pensionskostnader	-11 144	11 396
Försäkring/medlemskap Fastigo	-	4 726
	<u>343 491</u>	<u>96 837</u>

Not 6 Avskrivningar

	2015	2014
Byggnader	262 109	262 108
Inventarier	8 885	6 500
	<u>270 994</u>	<u>268 608</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter transaktionskonto:	757	4 833
Övriga ränteintäkter	1 946	1 854
	<u>2 703</u>	<u>6 687</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	51 456	67 642
	<u>51 456</u>	<u>67 642</u>

Not 9 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	14 108 029	14 108 029
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>14 108 029</u>	<u>14 108 029</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 146 068	-9 883 960
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-262 109	-262 108
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-10 408 177</u>	<u>-10 146 068</u>
 Bokfört värde byggnader	3 699 852	3 961 961
Bokfört värde mark	176 519	176 519
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>3 876 371</u>	<u>4 138 480</u>
 Taxeringsvärde byggnader:	10 625 000	10 625 000
Taxeringsvärde mark:	2 362 000	2 362 000

m

Not 10 Inventarier

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Vid årets början	71 990	71 990
Årets anskaffningar	11 922	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	83 912	71 990
Vid årets början	-52 491	-45 991
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-8 885	-6 500
Summa ackumulerade avskrivningar	-61 376	-52 491
Planenligt restvärde vid årets slut	22 536	19 499

Not 11 Övriga fordringar

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Avräkningskonto HSB Norr	1 980 670	1 710 122
Skattefordran	169 746	169 746
Skattekonto	89 049	7 109
Momsfordran	-	27 307
	2 239 465	1 914 284

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Eldebitering, försäkring, Kabel TV, bredband, securitas, home solution	-	153 859
	-	153 859

Not 13 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	148 240	1 042 389	1 082 863	234 150
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2015-06-10		66 370	167 780	-234 150
Förändring i yttre fond enl. styrelsebeslut 2015-12-31		2 271	-2 271	
Årets resultat				474 968
Vid årets slut	148 240	1 111 030	1 248 372	474 968

✓

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte förv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Swedbank	2015-03-15	3,41%	-	50 000
Swedbank	2018-02-23	2,63%	458 700	542 100
Swedbank	2016-03-29	2,86%	353 100	417 300
Swedbank	2017-04-27	3,29%	916 670	950 002
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-180 932	-230 932
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 547 538	1 728 470

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	723 728	723 728
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	823 810	1 004 742
	1 547 538	1 728 470

Not 15 Foad för inre underhåll

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Vid årets början	1 048 694	976 001
Årets avsättning	179 999	180 000
Uttag under året	-174 382	-107 307
	1 054 311	1 048 694

Not 16 Övriga skulder

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Personalens källskatt	28 374	18 720
Upplupna arbetsgivaravgifter	18 027	12 131
Momsskuld	23 578	-
	69 979	30 851

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Räntor	-	4 601
Förutbetalda avgifter/hyror	283 880	272 135
Borevision	-	8 088
Övrigt	-	127 123
	283 880	411 947

✓

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/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

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 slitage 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 balansomsättningen.

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 om 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 automatiskt 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 öakta bostadsrättsförening (sk privat bostadsföretag) karakteriseras 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 öakta bostadsrättsförening (sk öakta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett öakta 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 öakta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett öakta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive öakta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan 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 m.m.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En föreningens 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 forsummar att iköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Oden i Kalix, org.nr. 78200-0239

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oden i Kalix för år 2015-01-01—2015-12-31.

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Oden i Kalix för år 2015-01-01—2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Kalix den 17/15 2016




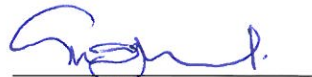
Roger Olovsson

Av föreningen vald
revisor

Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Kalix 2016-05-03.


Jan Bergendorff


Maud Berglund

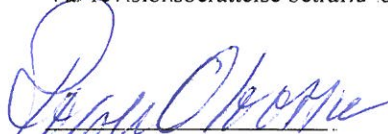

Susanne Larsson

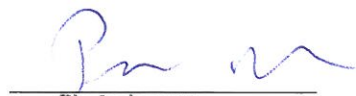

Kaarina Karpoff


Barbro Hellman


Bengt Nygren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-05-14


Roger Olovsson
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevison AB
Utsedda av HSB Riksförbund