



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Furuheden i Kalix

798200-0213

2017-01-01 - 2017-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Furuheden i Kalix, 798200-0213 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 tidbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tor 2. På fastigheten har under 1965 uppförts ett flerfamiljshus med adress Valhallavägen 67 A-H. Dessutom finns 18st bilplatser i varmgarage, 12 platser i carport och 49 p-platser. 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 m2
1 rum och kök	25	842,5
2 rum och kök	39	2 398,5
3 rum och kök	6	483
4 rum och kök	3	291
Bostäder	73	4 015

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

Gjorda underhåll och investeringar

2008 Gemensamhetsel	2014 Grillstuga
2008 Ny hyreslägenhet	2014 Nya motorvärmplatser 6st
2008 12 motorvärmplatser	2016 Ny carport
2010 Byte vvs-ledning källare	2016 Ny armatur gemensamma utrymmen
2011 Renovering av stammar	2016 Byte vvs-ledning, install tryckstegring
2012 Målning trapphus	2017 Vägglåt till carport
2012 Fastighetsboxar	2017 Putsning av källargavel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Komplettering med vägglåtar till carporten. Putsning av källargaveln mot Valhallavägen.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2017-12-01. Vid besiktningen framkom att lägenhetsdörrarna börjar bli gamla, åtgärder utreds.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen eventuellt att byta lägenhetsdörrar. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2014-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2018 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 613kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 22000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Kenth Strömberg	ordförande
Helge Hamlet Kangas	vice ordförande
Pirjo Toivanen	sekreterare
Nils Krona	ledamot
Patrik Rönnqvist	utsedd av HSB Norr
Suppleanter	
Jorma Sailamaa	
Mikael Larsson	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kenth Strömberg och Pirjo Toivanen.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kenth Strömberg, Nils Krona, Helge Hamlet Kangas och Patrik Rönnqvist, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Ulf Sikström, ingen suppleant, vald av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Ingen valberedning valdes. Stämman beslutade att en valberedning ska utses till nästa år.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Helge Hamlet Kangas samt Kenth Strömberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-26. Vid stämman deltog 6 medlemmar. Stämman tog ett första beslut om att byta stadgar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel och städ	Kalix Vaktmästeri
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Vasa Värme Kalix AB
Fastighetsförsäkring	Dina Försäkringar Nord
Bevakning	Nord Security Bevakning
Underhållsplan	HSB Norr

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 75 (73) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	2 695	2 639	2 632	2 653	2 573
Resultat efter fin.poster i tkr	134	57	116	356	315
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	613	613	613	613	601
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	534	514	602	529	456
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	601	650	706	617	542
Likviditet i %*	271	209	373	375	382
Soliditet i %**	82,0	74,8	84,0	82,0	83,0

* 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.

Föreningen har inga banklån.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	494 620	2 607 801	2 508 559	57 451
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-06-26			57 451	-57 451
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-215 412	215 412	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		22 000	-22 000	
Årets resultat				133 547
Vid årets slut	494 620	2 414 389	2 759 422	133 547

AMC

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 759 422
Årets resultat	133 547
Totalt att disponera	2 892 969

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 892 969
--------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 695 498	2 638 706
Övriga rörelseintäkter	3	9 647	9 587
		<u>2 705 145</u>	<u>2 648 293</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 143 703	-2 064 944
Underhåll	5	-215 412	-328 304
Övriga externa kostnader	6	-33 925	-35 690
Personalkostnader	7	-91 659	-99 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-86 990	-63 857
		<u>-2 571 690</u>	<u>-2 591 856</u>
Rörelseresultat		133 455	56 437
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	149	1 014
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57	-
		<u>92</u>	<u>1 014</u>
Resultat efter finansiella poster		133 547	57 451
Resultat före skatt		133 547	57 451
Årets resultat		133 547	57 451

AM? 2018

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	3 630 489	3 591 229
		<u>3 630 489</u>	<u>3 591 229</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		3 630 989	3 591 729
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 301	-
Aktuell skattefordran		80 827	80 827
Avräkning HSB Norr ek för		3 243 514	3 788 850
Övriga fordringar	11	13 939	13 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	101 121	104 311
		<u>3 442 702</u>	<u>3 987 966</u>
Summa omsättningstillgångar		3 442 702	3 987 966
SUMMA TILLGÅNGAR		7 073 691	7 579 695

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>			
Inbetalda insatser		494 620	494 620
Yttre underhållsfond	13	2 414 389	2 607 801
		<u>2 909 009</u>	<u>3 102 421</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 759 422	2 508 559
Årets resultat		133 547	57 451
		<u>2 892 969</u>	<u>2 566 010</u>
Summa eget kapital		5 801 978	5 668 431
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		177 592	870 466
Fond för inre underhåll	14	755 711	693 786
Övriga skulder	15	18 847	22 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	319 563	324 342
		<u>1 271 713</u>	<u>1 911 264</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 073 691	7 579 695

AMC?

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 0,8% 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

För flerbostadshus blir avgiften 1 315 kr/lgh för 2017, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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

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 innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Avgifter	2 459 328	2 459 328
Hysesintäkter	196 776	153 883
Intäkter el	143 546	139 736
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 882	5 761
	2 815 532	2 758 708

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-120 001	-120 001
Rabatter/Avdrag	-33	-1
	2 695 498	2 638 706

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	6 650	7 150
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	2 997	2 437
	9 647	9 587

Not 4 Drift

	2017	2016
Fastighetsskötsel	232 592	200 133
Reparationer	124 847	148 753
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	249 992	238 598
Uppvärmning	674 791	662 170
Vatten	286 181	264 684
Renhållning	98 554	93 673
Förvaltningskostnader	211 029	194 261
Försäkring	41 572	39 800
Fastighetsskatt/avgift	38 589	38 589
Kommunikation och media		
Datakommunikation	110 700	110 700
Kabel-TV	74 856	73 583
	2 143 703	2 064 944

Not 5 Underhåll

	2017	2016
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	7 928	-
Utförd underhåll installationer, vvs	79 616	247 207
Utfört underhåll huskropp utvändigt	127 868	37 966
Utfört underhåll mark	-	43 131
	215 412	328 304

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-	2 838
Kontorsmaterial och trycksaker	4 500	-
Kundförluster	-	5 000
Konsultarvoden, inkassokostnader	3 225	-
Bolagsverket mm	600	2 375
Medlemskap HSB	25 600	25 477
	33 925	35 690

Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Vicevärd har varit Kenth Strömberg		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	31 500	37 000
Vicevärd	36 000	36 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Sociala kostnader förtroendevalda	21 459	23 112
	<u>91 459</u>	<u>98 612</u>
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Pensionskostnader	200	450
	<u>91 659</u>	<u>99 062</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Byggnader	78 005	54 872
Markinventarier	8 985	8 985
	<u>86 990</u>	<u>63 857</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	149	1 014
Summa	<u>149</u>	<u>1 014</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	10 433 230	9 022 652
-Årets anskaffningar - väggar carport	126 250	1 261 203
-Årets anskaffningar - belysning	-	149 375
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>10 559 480</u>	<u>10 433 230</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 897 615	-6 833 758
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-86 990	-63 857
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-6 984 605</u>	<u>-6 897 615</u>
Bokfört värde byggnader	<u>3 574 875</u>	<u>3 535 615</u>
Bokfört värde mark	55 614	55 614
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>3 630 489</u>	<u>3 591 229</u>
Taxeringsvärde byggnader:	10 170 000	10 170 000
Taxeringsvärde mark:	2 119 000	2 119 000

Not 11 Övriga fordringar

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Skattekonto	13 939	13 978
	13 939	13 978

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Gemensamhetsel	43 536	47 699
Bredband	9 127	9 127
Kabel-tv	19 015	18 692
Försäkring	27 984	27 582
Övrigt	1 459	1 211
	101 121	104 311

Not 13 Yttre underhållsfond

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	2 607 801	2 836 105
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	22 000	100 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-215 412	-328 304
Fondbehållning vid årets slut	2 414 389	2 607 801

Not 14 Fond för inre underhåll

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Vid årets början	693 786	668 501
Årets avsättning	120 001	120 001
Uttag under året	-58 076	-94 716
Vid årets utgång	755 711	693 786

Not 15 Övriga skulder

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Personalens källskatt	11 100	12 750
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 747	8 900
Övriga kortfristiga skulder	-	1 020
	18 847	22 670

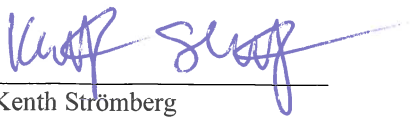
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Förutbetalda avgifter/hyror	190 534	214 865
Borevision	8 751	8 670
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
El	28 108	28 028
Fjärrvärme	72 296	70 279
Renhållning	17 374	-
	319 563	324 342

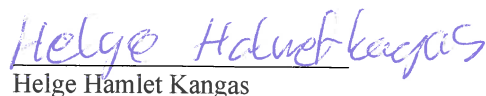
Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Kalix 2018-05-03



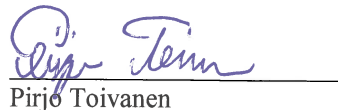
Kenth Strömberg



Helge Hamlet Kangas



Nils Krona



Pirjo Toivanen



Patrik Rönnqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-05-07



Ulf Sikström

Av föreningen vald revisor



Anna Maria Christensson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Furuheden i Kalix, org.nr. 7982000213

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Furuheden i Kalix för år 2017.

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 2017 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Furuheden i Kalixår 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalix den 7/5 2018



Anna Maria Christiansson

Ulf Sikström

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

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 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, förvaltningsarvodet, 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 föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallana årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med

bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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