



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Furuheden i Kalix
798200-0213

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Furuheden i Kalix, 798200-0213 får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 Tor 2. På fastigheten har under 1965 uppförts ett flerfamiljshus med adress Valhallavägen 67 A-H. Dessutom finns 18 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 m ²
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	Väggplåt till carport
2012	Fastighetsboxar	2017	Putsning av källargavel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. En ny tvättmaskin har installerats.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2018-11-19. Vid besiktningen framkom att några förrådsdörrar var trasiga, dessa ska bytas ut under 2019.

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

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2014-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 613kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 24000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Kenth Strömberg	ordförande
Helge Halmetkangas	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 samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kenth Strömberg, Pirjo Toivanen, Helge Halmetkangas och Patrik Rönnqvist, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Ingen valberedning valdes.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Kenth Strömberg samt Helge Halmetkangas som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31. Vid stämman deltog 5 medlemmar. Stämman tog andra beslutet om att byta stadgar till HSB normalstadgar 2011 version 5.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
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 11 lägenheter överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 77 (75) 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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	2 718	2 695	2 639	2 632	2 653
Resultat efter fin.poster i tkr	255	134	57	116	356
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	613	613	613	613	613
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	554	534	514	602	529
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	599	601	650	706	617
Sparande, kr/m2 totalyta*	94	109			
Soliditet i %**	83,8	82,0	74,8	84,0	82,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**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	2 414 389	2 759 422	133 547
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-31			133 548	-133 547
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-32 456	32 456	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		24 000	-24 000	
Årets resultat				255 477
Vid årets slut	494 620	2 405 933	2 901 426	255 477

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp i kr

2 901 426

Årets resultat

255 477

Totalt att disponera

3 156 903

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

3 156 903

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 718 003	2 695 498
Övriga rörelseintäkter	3	12 681	9 647
		<u>2 730 684</u>	<u>2 705 145</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 225 534	-2 143 703
Underhåll	5	-32 456	-215 412
Övriga externa kostnader	6	-29 776	-33 925
Personalkostnader	7	-97 498	-91 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-90 146	-86 990
		<u>-2 475 410</u>	<u>-2 571 690</u>
Rörelseresultat		255 274	133 455
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	203	149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-57
		<u>203</u>	<u>92</u>
Resultat efter finansiella poster		255 477	133 547
Resultat före skatt		255 477	133 547
Årets resultat	10	255 477	133 547

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	3 540 343	3 630 489
		<u>3 540 343</u>	<u>3 630 489</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		3 540 843	3 630 989
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 114	3 301
Aktuell skattefordran		80 827	80 827
Avräkning HSB Norr ek för		3 488 852	3 243 514
Övriga fordringar	12	13 951	13 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	103 816	101 121
		<u>3 689 560</u>	<u>3 442 702</u>
Summa omsättningstillgångar		3 689 560	3 442 702
SUMMA TILLGÅNGAR		7 230 403	7 073 691

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		494 620	494 620
Yttre underhållsfond	14	2 405 933	2 414 389
		<u>2 900 553</u>	<u>2 909 009</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 901 426	2 759 422
Årets resultat		255 477	133 547
		<u>3 156 903</u>	<u>2 892 969</u>
Summa eget kapital		6 057 456	5 801 978
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		23 196	177 592
Fond för inre underhåll	15	815 698	755 711
Övriga skulder	16	22 396	18 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	311 657	319 563
		<u>1 172 947</u>	<u>1 271 713</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 230 403	7 073 691

AMC
2019

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. Räkningar 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 1 337 kr/lgh för 2018, 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

	2018	2017
Avgifter	2 464 581	2 459 328
Hysesintäkter	207 076	196 776
Intäkter el	148 183	143 546
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 178	15 882
	2 838 018	2 815 532

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-120 001	-120 001
Rabatter/Avdrag	-14	-33
	2 718 003	2 695 498

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	7 050	6 650
Försäkringsersättningar, bonus mm	5 631	2 997
	12 681	9 647

Not 4 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	344 242	232 592
Reparationer	69 122	124 847
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	267 018	249 992
Uppvärmning	667 066	674 791
Vatten	301 498	286 181
Renhållning	91 871	98 554
Förvaltningskostnader	216 133	211 029
Försäkring	43 203	41 572
Fastighetsskatt/avgift	38 589	38 589
Kommunikation och media		
Datakommunikation	110 700	110 700
Kabel-TV	76 092	74 856
	2 225 534	2 143 703

Not 5 Underhåll

	2018	2017
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	7 928
Utförd underhåll installationer - tvättmaskin	32 456	79 616
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	127 868
	32 456	215 412

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Kontorsmaterial och trycksaker	-	4 500
Konsultarvoden, inkassokostnader	-	3 225
Bolagsverket, kopiering årsredovisningar mm	4 176	600
Medlemskap HSB	25 600	25 600
	29 776	33 925

Not 7 Personalkostnader

2018 2017

Vicevärd har varit Kenth Strömberg

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	36 000	31 500
Vicevärd	36 000	36 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Sociala kostnader förtroendevalda	22 798	21 459
	<hr/>	<hr/>
	97 298	91 459

Kostnader för fastighetsskötsel

Pensionskostnader	200	200
	<hr/>	<hr/>
	97 498	91 659

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2018 2017

Byggnader	81 161	78 005
Markinventarier	8 985	8 985
	<hr/>	<hr/>
	90 146	86 990

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2018 2017

Övriga ränteintäkter	203	149
Summa	<hr/>	<hr/>
	203	149

Not 10 Årets resultat

2018 2017

Årets resultat	255 477	133 547
Reservering till yttre underhållsfond	-24 000	-22 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	32 456	215 412
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<hr/>	<hr/>
	263 933	326 959

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	10 559 480	10 433 230
-Årets anskaffningar	-	126 250
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	10 559 480	10 559 480

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-6 984 605	-6 897 615
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-90 146	-86 990
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 074 751	-6 984 605

Bokfört värde byggnader	3 484 729	3 574 875
Bokfört värde mark	55 614	55 614
Summa bokfört värde byggnader och mark	3 540 343	3 630 489

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965):	10 170 000	10 170 000
Taxeringsvärde mark:	2 119 000	2 119 000

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	13 951	13 939
	13 951	13 939

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Gemensamhetsel	44 834	43 536
Bredband	9 127	9 127
Kabel-tv	19 414	19 015
Försäkring	30 441	27 984
Övrigt	-	1 459
	103 816	101 121

Not 14 Yttre underhållsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 414 389	2 607 801
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	24 000	22 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-32 456	-215 412
Fondbehållning vid årets slut	2 405 933	2 414 389

Not 15 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	755 711	693 786
Årets avsättning	120 001	120 001
Uttag under året	-60 014	-58 076
Vid årets utgång	815 698	755 711

Not 16 Övriga skulder

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Personalens källskatt	12 450	11 100
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 686	7 747
Övriga kortfristiga skulder	1 260	-
	<hr/>	<hr/>
	22 396	18 847

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Förutbetalda avgifter/hyror	197 949	190 534
Borevision	9 135	8 751
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
El	29 016	28 108
Fjärrvärme	73 057	72 296
Renhållning	-	17 374
	<hr/>	<hr/>
	311 657	319 563

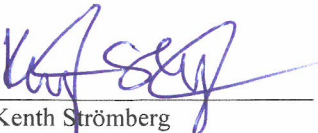
Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

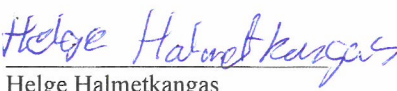
	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>


Eventalförpliktelser

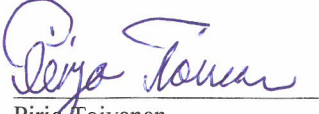
Inga *Inga*

Kalix 2019-~~.....~~^{05.02}


Kenth Strömberg

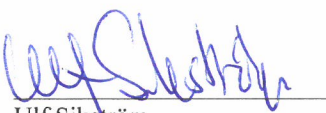

Helge Halmetkangas



Nils Krona


Pirjo Toivanen


Patrik Rönnqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-~~.....~~^{05.09}


Ulf Sikström
Av föreningen vald revisor


Anna Maria Christiansson
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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Kalix år 2018 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.

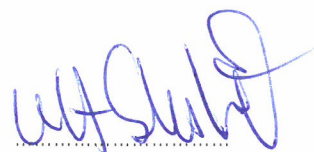
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalix den 9/5 2019



Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ulf Sikström

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

Driftkostnader

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.

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) 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 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.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, 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 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 föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för 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.