



# ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Tranan i Kalix  
716415-8896

2016-01-01 - 2016-12-31<sub>RF</sub>



HSB – där möjligheterna bor

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Tranan i Kalix, 716415-8896 får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kalix 4:2. På fastigheten har under 1991 uppförts ett flerfamiljshus med adress Tallhedsvägen 2 A-B och innehåller 23 bostadsrätter. Dessutom finns 23st bilplatser med carport. Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

| Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande | <i>Antal</i> | <i>Yta m2</i> |
|-----------------------------------------------------|--------------|---------------|
| 2 rum och kök                                       | 18           | 1 189         |
| 3 rum och kök                                       | 5            | 318           |
| Bostäder                                            | 23           | 1 507         |
| Bilplatser med motorvärmare                         | 23           |               |

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

2006 Gemensamhetsel  
2012 Nya altaner  
2013 Betongplattor

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2016-06-07. Vid besikningen framkom inga större brister.

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

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2016-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2017 och beslutat att höja årsavgifterna med 2 % from 2017-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 969 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Maria Strömberg  | ordförande         |
| Bengt Engström   | vice ordförande    |
| Tore Bergström   | sekreterare        |
| Sickan Bergström | ledamot            |
| Göte Holmström   | ledamot            |
| Outi Sikström    | utsedd av HSB Norr |

### **Suppleanter:**

Maj Tingvall  
Ingegerd Svensson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bengt Engström, Tore Bergström och Sickan Bergström samt suppleanterna Maj Tingvall och Ingegerd Svensson.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Maria Strömberg, Bengt Engström, Tore Bergström och Outi Sikström, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Tore Sandström, vald av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Anne-Marie Holmström och Lars Flygare med Anne-Marie Holmström som sammankallande.

### **Representanter i HSB Norrs distriktsstämma**

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Maria Strömberg med Tore Bergström som suppleant.

### **Väsentliga avtal**

| <b><i>Avtalstyp</i></b> | <b><i>Leverantör</i></b> |
|-------------------------|--------------------------|
| Kabel-TV                | ComHem                   |
| Administration          | HSB Norr                 |
| Fastighetsskötsel       | Kalix Vaktmästeri        |
| El                      | Luleå energi             |
| Fjärrvärme              | Vasa Värme Kalix         |
| Försäkring              | Dina Försäkringar Nord   |

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-01. Vid stämman deltog 15 medlemmar.

### **Medlemsinformation**

Under året har 1 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 30 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. 4

## Flerårsöversikt

|                                        | 2016  | 2015  | 2014  | 2013  | 2012  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr                  | 1 526 | 1 486 | 1 441 | 1 430 | 1 402 |
| Resultat efter fin.poster i tkr        | 186   | 71    | 0     | 152   | 104   |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta | 969   | 950   | 926   | 908   | 887   |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta          | 461   | 472   | 459   | 415   | 436   |
| Låneskuld, kr/m2 totalyta              | 8 917 | 9 077 | 9 244 | 9 408 | 9 574 |
| Genomsnittlig ränta lån i %            | 2,6   | 3,0   | 3,4   | 3,5   | 3,5   |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta   | 376   | 356   | 316   | 298   | 278   |
| Likviditet i %*                        | 289   | 243   | 235   | 225   | 217   |
| Soliditet i %**                        | 18    | 17    | 17    | 16    | 15    |

\* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015 års siffror har anpassats till 2016 års omklassificering. 2014 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 438 553 kr. Under året har föreningen amorterat 240 084 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 56 år.

## Förändring i eget kapital

|                                                       | Inbetalda<br>insatser | Yttre<br>underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Vid årets början                                      | 1 499 998             | 535 895                 | 779 479                | 70 903         |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut 2016-06-01 |                       |                         | 70 903                 | -70 903        |
| Reservering till yttre fond<br>enligt styrelsebeslut  |                       | 30 000                  | -30 000                |                |
| Årets resultat                                        |                       |                         |                        | 186 321        |
| <b>Vid årets slut</b>                                 | <b>1 499 998</b>      | <b>565 895</b>          | <b>820 382</b>         | <b>186 321</b> |

## Resultatdisposition

|                                                              | Belopp i kr      |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b> |                  |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond        | 820 382          |
| Årets resultat                                               | 186 321          |
| <b>Totalt att disponera</b>                                  | <b>1 006 703</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>1 006 703</b> |
|--------------------------------|------------------|

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2016-01-01-<br/>2016-12-31</i> | <i>2015-01-01-<br/>2015-12-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b><i>Rörelseintäkter</i></b>              |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 1 525 798                         | 1 485 756                         |
| Övriga rörelseintäkter                     | 3          | 290                               | 463                               |
|                                            |            | <u>1 526 088</u>                  | <u>1 486 219</u>                  |
| <b><i>Rörelsekostnader</i></b>             |            |                                   |                                   |
| Drift                                      | 4          | -695 325                          | -710 563                          |
| Övriga externa kostnader                   | 5          | -11 041                           | -13 401                           |
| Personalkostnader                          | 6          | -12 460                           | -12 438                           |
| Avskrivningar                              | 7          | -265 732                          | -265 732                          |
|                                            |            | <u>-984 558</u>                   | <u>-1 002 134</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <u><b>541 530</b></u>             | <u><b>484 085</b></u>             |
| <b><i>Finansiella poster</i></b>           |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 8          | 77                                | 573                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9          | -355 286                          | -413 755                          |
|                                            |            | <u>-355 209</u>                   | <u>-413 182</u>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <u><b>186 321</b></u>             | <u><b>70 903</b></u>              |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |            | <u><b>186 321</b></u>             | <u><b>70 903</b></u>              |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <u><b>186 321</b></u>             | <u><b>70 903</b></u>              |

KG

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i>              |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                                |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                   |                                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                                |
| Byggnader och mark                           | 10         | 15 376 829        | 15 642 561                     |
|                                              |            | 15 376 829        | 15 642 561                     |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                                |
| Andel i HSB Norr ek för                      |            | 500               | 500                            |
|                                              |            | 500               | 500                            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>15 377 329</b> | <b>15 643 061</b>              |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                   |                                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                                |
| Kundfordringar                               |            | 101               | -                              |
| Aktuell skattefordran                        |            | 2 471             | 3 416                          |
| Avräkning HSB Norr ek för                    |            | 1 325 866         | 1 112 370                      |
| Övriga fordringar                            | 11         | 1 912             | 12 894                         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12         | 36 861            | 28 492                         |
|                                              |            | 1 367 211         | 1 157 172                      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>1 367 211</b>  | <b>1 157 172</b>               |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>16 744 540</b> | <b>16 800 233<sub>kr</sub></b> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i>               |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|---------------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                                 |
| <i>Eget kapital</i>                          |            |                   |                                 |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                                 |
| Inbetalda insatser                           |            | 1 499 998         | 1 499 998                       |
| Yttre underhållsfond                         | 13         | 565 895           | 535 895                         |
|                                              |            | <u>2 065 893</u>  | <u>2 035 893</u>                |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                                 |
| Balanserat resultat                          |            | 820 382           | 779 479                         |
| Årets resultat                               |            | 186 321           | 70 903                          |
|                                              |            | <u>1 006 703</u>  | <u>850 382</u>                  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>3 072 596</b>  | <b>2 886 275</b>                |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                                 |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14         | 13 198 469        | 13 438 553                      |
|                                              |            | <u>13 198 469</u> | <u>13 438 553</u>               |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                                 |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 15         | 240 084           | 240 084                         |
| Leverantörsskulder                           |            | 30 153            | 37 652                          |
| Fond för inre underhåll                      | 16         | 19 802            | 19 802                          |
| Övriga skulder                               | 17         | 4 870             | 4 062                           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18         | 178 566           | 173 805                         |
|                                              |            | <u>473 475</u>    | <u>475 405</u>                  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>16 744 540</b> | <b>16 800 233</b> <sub>LC</sub> |

## 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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

#### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,4% 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 1 268 kr/lgh för 2016, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 6 898 660 kr.

#### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                     | 2016             | 2015             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Avgifter                                            | 1 460 376        | 1 431 768        |
| Intäkter el                                         | 64 314           | 45 920           |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 1 108            | 7 568            |
| Intäkter gemensamhetsutrymmen                       | -                | 500              |
|                                                     | <u>1 525 798</u> | <u>1 485 756</u> |

Avgår

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <u>1 525 798</u> | <u>1 485 756</u> |
|--|------------------|------------------|

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                          | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Lönebidrag och företagsstöd                              | 290        | 290        |
| Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm | -          | 173        |
|                                                          | <u>290</u> | <u>463</u> |

## Not 4 Drift

|                                     | 2016           | 2015           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel                   | 114 685        | 114 884        |
| Reparationer                        | 43 125         | 61 437         |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                |                |
| El                                  | 105 027        | 101 523        |
| Uppvärmning                         | 143 526        | 148 890        |
| Vatten                              | 99 019         | 93 222         |
| Renhållning                         | 47 593         | 47 962         |
| Förvaltningskostnader               | 95 534         | 98 077         |
| Försäkring                          | 11 944         | 10 958         |
| Fastighetsskatt/avgift              | 17 043         | 16 098         |
| Kommunikation och media             |                |                |
| Datakommunikation                   | 1 200          | 1 200          |
| Kabel-TV                            | 16 629         | 16 312         |
|                                     | <u>695 325</u> | <u>710 563</u> |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                                        | 2016          | 2015          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial och - inventarier | 1 969         | -             |
| Kopiering                              | -             | 2 099         |
| Bolagsverket, julgran                  | 1 045         | 3 275         |
| Medlemskap HSB                         | 8 027         | 8 027         |
|                                        | <u>11 041</u> | <u>13 401</u> |

₪

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                               | 2016          | 2015          |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b> |               |               |
| Arvoden enligt stämmobeslut                                   | 7 200         | 6 600         |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut                           | 3 000         | 3 000         |
| Sociala kostnader förtroendevalda                             | 1 860         | 1 472         |
| Övriga personalkostnader, möteskostnader                      | 400           | 1 366         |
|                                                               | <u>12 460</u> | <u>12 438</u> |

**Not 7 Avskrivningar**

|                 | 2016           | 2015           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Byggnader       | 260 554        | 260 554        |
| Markinventarier | 5 178          | 5 178          |
|                 | <u>265 732</u> | <u>265 732</u> |

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                 | 2016      | 2015       |
|---------------------------------|-----------|------------|
| Ränteintäkter transaktionskonto | -         | 518        |
| Övriga ränteintäkter            | 77        | 55         |
| <b>Summa</b>                    | <u>77</u> | <u>573</u> |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                           | 2016           | 2015           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 355 286        | 413 755        |
| <b>Summa</b>                              | <u>355 286</u> | <u>413 755</u> |

**Not 10 Byggnader och mark**

|                                                       | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>     |                   |                   |
| -Vid årets början                                     | 19 051 912        | 18 974 246        |
| -Årets anskaffningar                                  | -                 | 77 666            |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <u>19 051 912</u> | <u>19 051 912</u> |

*Ackumulerade avskrivningar enligt plan:*

|                                                      |                   |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| -Vid årets början                                    | -3 669 831        | -3 404 099        |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -265 732          | -265 732          |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>              | <u>-3 935 563</u> | <u>-3 669 831</u> |

|                                               |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bokfört värde byggnader                       | 15 116 349        | 15 382 081        |
| Bokfört värde mark                            | 260 480           | 260 480           |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b> | <u>15 376 829</u> | <u>15 642 561</u> |

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Taxeringsvärde byggnader: | 5 000 000 | 4 761 000 |
| Taxeringsvärde mark:      | 681 000   | 605 000   |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                | 2016-12-31   | 2015-12-31    |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Övriga kortfristiga fordringar | -            | 11 020        |
| Skattekonto                    | 1 912        | 1 874         |
|                                | <u>1 912</u> | <u>12 894</u> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                    | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Försäkring, kabel TV, eldebitering | 36 861        | 28 492        |
|                                    | <u>36 861</u> | <u>28 492</u> |

**Not 13 Yttre underhållsfond**

|                                            | 2016-12-31            | 2015-12-31            |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Fondbehållning vid årets början            | 535 895               | 475 895               |
| Avsättning till fond enl stämmobeslut 2015 | -                     | 30 000                |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond | 30 000                | 30 000                |
| <b>Fondbehållning vid årets slut</b>       | <u><b>565 895</b></u> | <u><b>535 895</b></u> |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

|                                                       | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | 2016-12-31               | 2015-12-31               |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                                          | 2020-10-30               | 2,11%        | 3 492 000                | 3 569 600                |
| Stadshypotek                                          | 2019-09-30               | 2,58%        | 5 474 727                | 5 589 383                |
| Stadshypotek                                          | 2017-06-30               | 3,06%        | 4 471 826                | 4 519 654                |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till              |                          |              | -240 084                 | -240 084                 |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                          |              | <u><b>13 198 469</b></u> | <u><b>13 438 553</b></u> |

|                                                 |                          |                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till  | 960 336                  | 960 336                  |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 12 238 133               | 12 478 217               |
|                                                 | <u><b>13 198 469</b></u> | <u><b>13 438 553</b></u> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                         | 2016-12-31            | 2015-12-31            |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kortfristig del avl ångfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 240 084               | 240 084               |
|                                                                         | <u><b>240 084</b></u> | <u><b>240 084</b></u> |

**Not 16 Fond för inre underhåll**

|                         | 2016-12-31           | 2015-12-31           |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Vid årets början        | 19 802               | 26 287               |
| Uttag under året        | -                    | -6 485               |
| <b>Vid årets utgång</b> | <u><b>19 802</b></u> | <u><b>19 802</b></u> |

**Not 17 Övriga skulder**

|                              | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Personalens källskatt        | 3 060             | 2 880             |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 1 570             | 1 182             |
| Övriga kortfristiga skulder  | 240               | -                 |
|                              | <u>4 870</u>      | <u>4 062</u>      |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

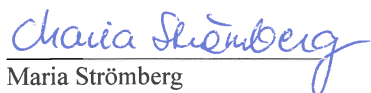
|                             | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntor                      | 11 899            | 12 168            |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 128 317           | 124 369           |
| Borevision                  | 8 670             | 8 300             |
| Övrigt                      | 29 680            | 28 968            |
|                             | <u>178 566</u>    | <u>173 805</u>    |

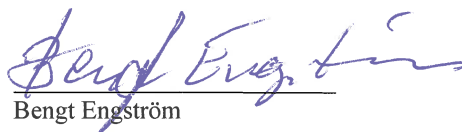
**Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

|                                                                      | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder | <i>Inga</i>       | <i>Inga</i>       |

|                              |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Eventualförpliktelser</i> | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |
|------------------------------|-------------|-------------|

Kalix 2017-05.03...

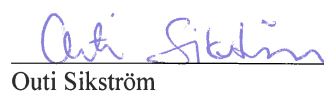
  
Maria Strömberg

  
Bengt Engström

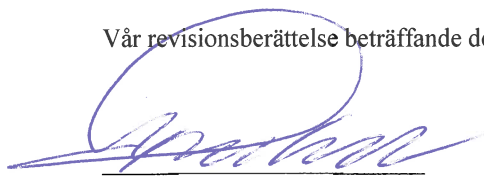
  
Tore Bergström

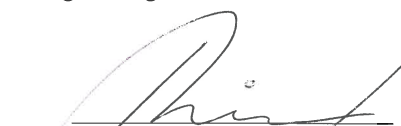
  
Sickan Bergström

  
Göte Holmström

  
Outi Sikström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2017-05.03..

  
Tore Sandström  
Av föreningen vald revisor

  
**Richard Ohlsson**  
BoRevision AB  
Utsedda av HSB/Riksförbund

## 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 förningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### Balansräkningen

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

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

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom 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 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, förvaltningsarvoden, administration mm.

#### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

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

#### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

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

#### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar

har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om 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.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Tranan i Kalix

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 2410 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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. *Rd*

## 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 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn 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:

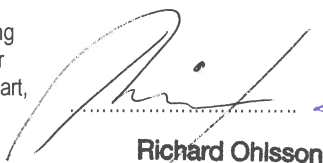
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 5 / 5 2017



Richard Ohlsson

BoRevisjon AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Tore Sandström

Av föreningen vald revisor

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt