allabrf.se

Årsredovisning för

HSB Brf Bränna i Boden

798500-0475

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31 EB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Bränna i Boden, 798500-0475 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter är belägna i kv Mimer 12 i Bodens kommun med adresser Kungsgatan 20 och Brännagatan 7. Husen färdigställdes år 1952 för en sammanlagd produktionskostnad av 2 800 000 kronor och innehåller 33 bostäder om 2 524 m2 samt 12 lokaler om 1 295,4 m2. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lokalvården har ombesörjts av Göta Hansson.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	*Antal*	*Yta m2*
1 rum och kök	2	80
2 rum och kök	7	436,5
3 rum och kök	17	1 299
4 rum och kök	7	708,5
Bostäder	33	2 524
Lokaler	12	1 295,4
Garageplatser	1	
Bilplatser med motorvärmare.	19	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2003 Ombyggnationer ventilation lägenheter
2004 Bredband
2008 Stamrenovering badrum o kök med ombyggn av de små toaletterna samt byte termostatventiler (element i samtliga lägenheter). Installation av golvvärme badrum
2010 Byte av belysning utomhus på innergården
2011 Balkongrenovering
2012 Relining stammar källare, ventilationsarbete vindsutrymme
2013 Byte reglerutrustning värme, monterat ventilation källare, värmeslinga hängränna
2014 Byte av kompressor i matkällare, byte av frånluftsfläkt Brännag 7

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder: Renovering av tvättstugan påbörjades i slutet av året och kommer att slutföras under 2016.
Ett hobbyrum har i ordningsställts i anslutning till pannrummet i källaren för att användas av medlemmarna.
Målning av källaren har gjorts i början av år 2016.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2015-10-24 där inga speciella brister konstaterades.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Enligt underhållsplanen ska värmesystemet bytas under 2016 men det arbetet kommer att flyttas framåt i tiden.

Ekonomi
Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2016 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Lokalerna däremot höjdes enl avtal och index. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 561 kr/m^2 bostadslägenhetsyta. Motorvärmaplatserna höjdes från 100 kr/månad till 125 kr/månad fr o m 2015-01-01 och frysrumsplats höjdes från 50 kr/månad till 75 kr/månad från samma datum.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 508 638 kr. Under året har föreningen amorterat 1 206 683 kr, varav 1 000 000 kr avser en extra amortering, övrig amortering motsvarar en amorteringstakt på 22 år.

Styrelsen
Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Tommy Melander	ordförande
Christer Öberg	vice ordförande
Susann Söderström	sekreterare
Göta Hansson	ledamot
Daniel Risberg	ledamot
Nea Goldkuhl	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Mait Kågebjer
Stefan Nyberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Göta Hansson och Daniel Risberg samt suppleanten Mait Kågebjer.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Tommy Melander, Christer Öberg, Susann Söderström och Göta Hansson, två i förening.

Revisorer
Revisorer har varit Emil Larsen med Carola Larsson som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB, vilka förordnat KPMG AB till revisorer.

Valberedning
Valberedning har varit Gunilla Öberg och Lena Sundberg med Gunilla Öberg som sammankallande.

Studie och fritidsverksamhet
Föreningen har varje vår-/försommarkväll en gemensam städdag som avslutas trivsamt med korvgrillning och kaffe med dopp, detta år i juni.
Luciafika anordnades i december.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma
Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Stefan Nyberg samt Göta Hansson som suppleant.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-16. Vid stämman deltog 14 medlemmar.

Extra föreningsstämma
Extra föreningsstämma hölls 2015-07-14 angående antagande av nya stadgar. I stämman deltog 9 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	*Leverantör*
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	TREAB
Elhandel	Luleå energi
Elnät och fjärrvärme	Boden energi

Medlemsinformation
Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 43 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2015	*2014*	*2013*	*2012*	*2011*
Nettoomsättning i tkr*	2 003	1 978	1 983	1 939	1 900
Resultat efter fin.poster i tkr	335	247	220	-382	262
Årsavgifter bostäder, kr/m2	561	561	561	540	525
Driftskostnad, kr/m2	281	284	297	294	291
Låneskuld, kr/m2	1 180	1 496	1 539	1 581	1 624
Genomsnittlig ränta lån i %	3,0	3,2	3,3	3,4	3,1
Yttre underhållsfond, kr/m2	364	292	266	368	285
Likviditet i %**	111	182	157	125	141
Soliditet i %***	36	29	27	25	27

* Åren 2014-2015 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. Nyckeltalen för år 2011-2013 har inte ändrats och det medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.
** Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder
***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Kommentarer till årets resultat
Föreningen har god ekonomi och samtliga lokaler är uthyrda.

allabrf.se

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Stämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 053 245
Årets resultat	335 475
Balanseras i ny räkning	**1 388 720**

Förändring av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början	1 114 605
Avsättning till fond enl stämmobeslut 2015-06-16	247 000
Disponering ur fond enl stämmobeslut 2015-06-16	-36 963
Av styrelsen beslutad avsättning till fond 2015-12-31	88 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond 2015-12-31	-20 624
	1 392 018

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Nettoomsättning	*1*	2 003 224	1 978 321
Övriga rörelseintäkter	*2*	28 187	24 498
		2 031 411	2 002 819
Fastighetskostnader			
Drift	*3*	-1 074 012	-1 082 893
Underhåll	*4*	-20 625	-36 963
Övriga externa kostnader	*5*	-22 878	-19 346
Personalkostnader	*6*	-154 231	-170 765
Avskrivningar	*7*	-270 119	-270 121
		-1 541 865	-1 580 088
Rörelseresultat		**489 546**	**422 731**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	2 387	9 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-156 458	-184 455
		-154 071	-175 284
Resultat efter finansiella poster		**335 475**	**247 447**
Årets resultat		**335 475**	**247 447**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	7 076 478	7 339 824
Inventarier	*11*	16 659	23 432
Pågående nyanläggningar och förskott	*12*	50 000	
		7 143 137	7 363 256
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**7 143 637**	**7 363 756**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 201	-1
Aktuell skattefordran		19 436	19 436
Avräkning HSB Norr ek för		1 212 773	1 895 739
Övriga fordringar	*13*	192	2 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*14*	37 446	36 296
		1 271 048	1 953 911
Kassa och bank	*15*	1 500	1 500
Summa omsättningstillgångar		**1 272 548**	**1 955 411**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 416 185**	**9 319 167**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*16*		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		145 759	145 759
Upplåtelseavgift		99 640	99 640
Yttre underhållsfond		1 392 018	1 114 605
		1 637 417	1 360 004
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 053 245	1 083 211
Årets resultat		335 475	247 447
		1 388 720	1 330 658
Summa eget kapital		**3 026 137**	**2 690 662**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*17*	4 244 958	5 553 309
		4 244 958	5 553 309
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*18*	263 680	162 012
Leverantörsskulder		140 540	100 690
Fond för inre underhåll	*19*	416 502	391 066
Övriga skulder	*20*	53 368	17 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*21*	271 000	403 920
		1 145 090	1 075 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 416 185**	**9 319 167**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	*7 011 000*	*7 011 000*
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	***7 011 000***	***7 011 000***
Ansvarsförbindelser	*1 142*	*1 346*

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

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 -100 år och sker i snitt med 1,9% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier
Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

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.

Intäktredovisning
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
Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 243 kr/lgh för 2015, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Skatt
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. Föreningen har inget underskottsavdrag att utnyttja.

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

allabrf.se

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	*2014*
Avgifter	1 416 288	1 416 288
Hyresintäkter	563 869	552 884
Intäkter el	78 387	55 469
Intäkter kabel-tv	21 780	21 780
	2 080 324	**2 046 421**

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-68 100	-68 100
Rabatter/Avdrag	-9 000	-
	2 003 224	**1 978 321**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Försäkringsersättningar, bonus,pantförskrivning, överlåtelser	28 187	24 498
	28 187	**24 498**

Not 3 Drift

	2015	*2014*
Fastighetsskötsel	131 868	88 062
Reparationer	58 497	126 442
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	120 672	129 253
Uppvärmning	392 850	384 473
Vatten	75 076	74 282
Renhållning	50 113	43 960
Förvaltningskostnader	134 261	129 419
Försäkring	44 499	41 116
Fastighetsskatt/avgift	41 163	41 163
Kommunikation och media		
Kabel-TV	25 013	24 723
	1 074 012	**1 082 893**

Not 4 Underhåll

	2015	*2014*
Utfört underhåll installationer - eluttag hobbyrum	20 625	36 963
	20 625	**36 963**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	*2014*
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	530	3 110
Telefon och porto mm	4 687	1 200
Riskkostnader	2 033	935
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	900	1 151
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	14 728	12 950
	22 878	**19 346**

Not 6 Personalkostnader

	2015	*2014*
Föreningen har en deltidsanställd kvinnlig lokalvårdare		
Vicevärdar har varit Robin Boqvist och Christer Öberg		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Kostnader för förtroendevalda		
Arvoden enligt stämmobeslut	43 600	54 600
Vicevärd	15 500	11 000
Bilersättningar	600	600
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	500	500
Sociala kostnader förtroendevalda	13 211	14 453
Utbildning	1 250	-
	74 661	81 153
Kostnader för fastighetsskötsel		
Löner för fastighetsskötsel	58 467	61 334
Sociala kostnader	11 258	19 305
Pensionskostnader	2 774	2 322
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 563	6 651
Övriga personalkostnader	508	-
	154 231	**170 765**

Not 7 Avskrivningar

	2015	*2014*
Byggnader	263 346	263 346
Inventarier	6 773	6 775
	270 119	**270 121**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	*2014*
Ränteintäkter transaktionskonto	878	5 194
Övriga ränteintäkter	1 509	3 977
Summa	**2 387**	**9 171**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	*2014*
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	155 558	183 480
Övriga finansiella kostnader	900	975
Summa	**156 458**	**184 455**

Not 10 Byggnader och mark

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader	13 702 696	13 702 696
-Mark	210 000	210 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	13 912 696	13 912 696
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	**-6 572 872**	-6 309 526
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	**-263 346**	**-263 346**
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 836 218	**-6 572 872**
Redovisat värde vid årets slut	**7 076 478**	**7 339 824**
Taxeringsvärde byggnader:	8 139 000	8 139 000
Taxeringsvärde mark:	2 201 000	2 201 000

allabrf.se

Not 11 Inventarier

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	33 870	97 014
Årets anskaffningar - postboxar	-	27 767
Årets utrangering - gamla inventarier	-	-90 911
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**33 870**	**33 870**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 438	-94 574
Årets utrangering	-	90 911
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-6 773	-6 775
Summa ackumulerade avskrivningar	**-17 211**	**-10 438**
Planenligt restvärde vid årets slut	**16 659**	**23 432**

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2015-12-31	*2014-12-31*
Vid årets början	-	-
Ombyggnad tvättstuga	50 000	
Redovisat värde vid årets slut	**50 000**	**-**

Not 13 Övriga fordringar

	2015-12-31	*2014-12-31*
Skattekonto	192	2 441
	192	**2 441**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
ComHem kabel-tv	6 806	6 655
IL Recycling	-	460
Försäkring, bostadsrättstillägg	30 640	29 181
	37 446	**36 296**

Not 15 Kassa och bank

	2015-12-31	*2014-12-31*
Kassa	1 500	1 500
	1 500	**1 500**

Not 16 Eget kapital

	Inbetalda insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	145 759	99 640	1 114 605	1 083 211	247 447
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2015-06-16			210 038	37 409	-247 447
Förändring i yttre fond 2015-12-31			67 375	-67 375	
Årets resultat					335 475
Vid årets slut	**145 759**	**99 640**	**1 392 018**	**1 053 245**	**335 475**

EB

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	*Ränta*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Swedbank	2016-09-26	3,17%	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2017-09-26	3,25%	949 450	1 097 800
Swedbank	2018-03-23	1,49%	584 188	617 521
Swedbank	2019-09-25	1,73%	1 475 000	2 500 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-263 680	-162 012
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**4 244 958**	**5 553 309**
Genomsnittsränta vid årets utgång			2,41%	2,93%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			1 054 720	648 048
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 190 238	4 905 261
			4 244 958	**5 553 309**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	*2014-12-31*
Kortfristig del avlångfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	263 680	162 012
	263 680	**162 012**

Not 19 Fond för inre underhåll

	2015-12-31	*2014-12-31*
Vid årets början	391 066	365 466
Årets avsättning	68 100	68 100
Uttag under året	-42 664	-42 500
Vid årets utgång	**416 502**	**391 066**

Not 20 Övriga skulder

	2015-12-31	*2014-12-31*
Personalens källskatt	26 584	1 514
Upplupna arbetsgivaravgifter	16 362	1 586
Skuld mervärdesskatt	5 467	14 408
Skuld till medlem	507	-
Månadsavgift att återbetala	3 488	-
Påminnelseavgifter HSB	960	-
	53 368	**17 508**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Lön	-	66 700
Semesterlöneskuld	-	33 590
Löneskatt	381	452
Räntor	2 050	26 001
Förutbetalda avgifter/hyror	197 271	206 066
Borevision	7 980	7 596
El	12 007	13 386
Fjärrvärme	44 584	46 017
Renhållning	390	943
Snöröjning	6 338	3 169
	271 000	**403 920**

Boden 2016 -06-03

Tommy Melander

Christer Öberg

Susann Söderström

Göta Hansson

Daniel Risberg

Nea Goldkuhl

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-06-15

Emil Larsen
Av föreningen vald revisor

Linda Hollberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB, av BoRevision
förordnat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bränna, org. nr 798500-0475

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bränna för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Brännas finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Bränna för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Boden den 15 juni 2016

KPMG AB

Linda Hollberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB, av BoRevision förordnat revisonsbolag

Emil Larsen
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

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 förslust.

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 lividiteten 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.

allabrf.se

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 förekomande 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 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 tidbegränsning. 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, 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.