allabrf.se







ÅRSREDOVISNING

HSB:s brf City i Skellefteå
794700-1140

2016-07-01 - 2017-06-30

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf City i Skellefteå, 794700-1140 får härmed avge årsredovisning för 2016-07-01 - 2017-06-30.

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 Pantern 7 och 8. På fastigheten har under 1950-51 uppförts två hus med adress Nygatan 58 A-C, 62 A-B, Skeppargatan 10 A-B, Viktoriagatan 7 och innehåller 37 lägenheter med bostadsrätt, 21 lokaler med bostadsrätt och åtta lokaler med hyresrätt. Dessutom har på fastigheterna uppförts 17 garage och 51 bilplatser.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	*Antal*	*Yta m2*
2 rum och kök	4	235
3 rum och kök	12	888
4 rum och kök	19	1 923
6 rum och kök	2	246
Bostäder	37	3 292
Lokaler hyresrätter	8	391
Lokaler bostadsrätter	21	2 531,5
Garageplatser	17	
Bilplatser med motorvärmare.	51	

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder.

Gjorda underhåll och investeringar

1983	Fjärrvärme installeras	2009	Fastighetsboxar
1984	Nya soprum	2010	Ljudstyrd belysning i trapphus
1991	Ombyggnad kök och badrum	2012	Ommålning trapphus
1993	Nya garage	2012	Värmeslingor i hängrännor
1998	Byte yttertak	2014	Övernattningsrum
2002	Balkongrenovering	2015	Nya termostater
2002	Elinstallationer	2016	Målning av källare och nya armaturer
2003	Nya skyltfönster	2016	Målning av balkonger
2003	Bastu		
2006	Stambyte och ventilation		
2009	Dörrbyte		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen målat om källargångar, nya armaturer samt målning av balkonger.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2017-05-22. Vid besiktningen konstaterades mindre åtgärder som behövdes åtgärdas.

AMC

Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var den 2013-07-01 med 3%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2017-2018 och beslutat om oförändrade årsavgifter fr o m 2017-07-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 524 kr/m^2 bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Staffan Lindgren	ordförande
Kent Eriksson	vice ordförande
Inge Boström	sekreterare
Greger Lundmark	ledamot
Jean Lundqvist	
Åke Holmkvist	
Anders Eskilsson	
Rune Lundström	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Inge Boström, Greger Lundmark och Anders Eskilsson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Staffan Lindgren, Kent Eriksson, Anders Eskilsson och Jean Lundqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars Burman med Anders Lundmark som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Anna Lundmark.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Kent Eriksson samt Staffan Lindgren som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-11-23. Vid stämman deltog 8 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	*Leverantör*
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Samhall
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 61 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

	2016/2017	*2015/2016*	*2014/2015*	*2013/2014*	*2012/2013*
Nettoomsättning i tkr	3 607	3 647	3 641	3 656	3 940
Resultat efter fin.poster i tkr	454	231	73	165	-295
Årsavgifter bostäder, kr/m2	524	524	524	524	524
Driftskostnad, kr/m2	349	356	354	331	323
Låneskuld, kr/m2	2 527	2 553	2 579	2 606	2 541
Genomsnittlig ränta lån i %	2,2	2,3	3,3	4,0	4,1
Yttre underhållsfond, kr/m2	87	78	125	93	151
Likviditet i %*	246	178	146	119	62
Soliditet i %**	11	8	7	7	6

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder
**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016-2017 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2015-2016. 2015-2016 års nyckeltal har räknats om men 2014-2015 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 15 867 068 kr. Under året har föreningen amorterat 161 705 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 98 å

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	127 855	485 077	673 065	231 311
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2016-11-23			231 311	-231 311
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-82 327	82 327	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut 2017-06-30		139 000	-139 000	
Årets resultat				453 961
Vid årets slut	**127 855**	**541 750**	**847 703**	**453 961**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	847 703
Årets resultat	453 962
Totalt att disponera	**1 301 665**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	**1 301 665**

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

AMC

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-07-01-2017-06-30*	*2015-07-01-2016-06-30*
Nettoomsättning	*2*	3 606 868	3 646 905
Övriga rörelseintäkter	*3*	7 827	6 393
		3 614 695	3 653 298
Fastighetskostnader			
Drift	*4*	-2 171 091	-2 209 573
Underhåll	*5*	-82 327	-300 941
Övriga externa kostnader	*6*	-49 731	-28 694
Personalkostnader	*7*	-67 321	-68 566
Avskrivningar	*8*	-451 034	-442 065
Övriga rörelsekostnader		-	-4 432
		-2 821 505	-3 054 271
Rörelseresultat		**793 190**	**599 027**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*9*	5 440	2 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	*10*	-344 669	-370 240
		-339 229	-367 716
Resultat efter finansiella poster		**453 961**	**231 311**
Årets resultat		**453 961**	**231 311**

AMC

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-06-30*	*2016-06-30*
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*11*	16 097 629	16 546 402
Inventarier	*12*	4 523	6 784
		16 102 152	16 553 186
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**16 102 652**	**16 553 686**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		240	63
Aktuell skattefordran		39 027	40 829
Avräkning HSB Norr ek för		2 215 533	1 354 474
Övriga fordringar	*13*	660	818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*14*	122 752	132 702
		2 378 212	1 528 886
Summa omsättningstillgångar		**2 378 212**	**1 528 886**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 480 864**	**18 082 572**

AMC

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-06-30*	*2016-06-30*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		127 855	127 855
Yttre underhållsfond		541 750	485 077
		669 605	612 932
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		847 703	673 065
Årets resultat		453 961	231 311
		1 301 664	904 376
Summa eget kapital		**1 971 269**	**1 517 308**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*15*	15 544 324	15 705 696
		15 544 324	15 705 696
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		161 372	161 372
Leverantörsskulder		219 903	142 430
Fond för inre underhåll	*16*	76 133	83 828
Övriga skulder	*17*	66 136	38 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*18*	441 727	433 057
		965 271	859 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 480 864**	**18 082 572**

AMC

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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 1,7% 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
För flerbostadshus blir avgiften 1 315 kr/lgh för 2017, 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.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 37 864 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.om. 2016 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.

AMC

allabrf.se

Not 2 Nettoomsättning

	2016/2017	*2015/2016*
Avgifter	3 223 136	3 217 809
Hyresintäkter	127 156	131 480
Intäkter el	191 000	235 828
Intäkter bredband	55 500	55 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 460	6 676
	3 607 252	**3 647 293**
Avgår		
Avgiftsbortfall	-384	-384
Rabatter/Avdrag	-	-4
	3 606 868	**3 646 905**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-06-30	*2016-06-30*
Återvunna avgifter	7 827	6 393
	7 827	**6 393**

Not 4 Drift

	2016/2017	*2015/2016*
Fastighetsskötsel	185 247	164 634
Reparationer	102 478	191 995
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	328 284	373 825
Uppvärmning	792 007	746 623
Vatten	184 840	153 747
Renhållning	120 929	109 517
Förvaltningskostnader	196 774	193 337
Försäkring	43 767	61 360
Fastighetsskatt/avgift	134 245	132 506
Kommunikation och media		
Datakommunikation	57 711	57 714
Kabel-TV	24 809	24 315
	2 171 091	**2 209 573**

Not 5 Underhåll

	2016/2017	*2015/2016*
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	111 599
Utfört underhåll huskropp utvändigt	82 327	180 385
Utfört underhåll garage och parkering	-	8 957
	82 327	**300 941**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2016/2017	*2015/2016*
Förbrukningsmtrl	598	-
Telefon och porto mm	369	-
Kundförluster	357	4 972
Konsultarvoden	24 372	1 729
Bolagsverket, årsredovisninagr	3 214	1 750
Medlemskap HSB	20 821	20 243
	49 731	**28 694**

AMC

allabrf.se

Not 7 Personalkostnader

	2016/2017	*2015/2016*
Vicevärd har varit Jean Lundvist		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Kostnader för förtroendevalda		
Arvoden enligt stämmobeslut	31 567	32 634
Vicevärd	20 000	20 000
Bilersättningar	-	222
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	500	500
Sociala kostnader förtroendevalda	11 853	12 604
Övriga kostnadsersättningar	3 401	2 606
	67 321	**68 566**

Not 8 Avskrivningar

	2016/2017	*2015/2016*
Byggnader	448 773	439 803
Inventarier	2 261	2 262
	451 034	**442 065**

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016/2017	*2015/2016*
Övriga ränteintäkter	5 440	2 524
	5 440	**2 524**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016/2017	*2015/2016*
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	344 669	370 240
	344 669	**370 240**

Not 11 Byggnader och mark

	2017-06-30	*2016-06-30*
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:		
-Vid årets början	25 549 236	25 249 670
-Årets anskaffningar, nya termostater	-	308 365
-Årets utrangeringar	-	-8 799
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	25 549 236	25 549 236
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 359 834	-8 924 398
-Årets utrangering	-	4 367
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-448 773	-439 803
Summa ackumulerade avskrivningar	-9 808 607	-9 359 834
Bokfört värde byggnader	15 740 629	16 189 402
Bokfört värde mark	357 000	357 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	**16 097 629**	**16 546 402**
Taxeringsvärde byggnader:	24 000 000	24 000 000
Taxeringsvärde mark:	8 559 000	8 559 000

AMC

allabrf.se

Not 12 Inventarier

	2017-06-30	*2016-06-30*
Vid årets början	11 307	29 990
Årets utrangering	-	-18 683
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**11 307**	**11 307**
Vid årets början	-4 523	-20 944
Årets utrangering		18 683
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 261	-2 262
Summa ackumulerade avskrivningar	**-6 784**	**-4 523**
Planenligt restvärde vid årets slut	**4 523**	**6 784**

Not 13 Övriga fordringar

	2017-06-30	*2016-06-30*
Övriga kortfristiga fordringar	-	349
Skattekonto	660	469
	660	**818**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	*2016-06-30*
Försäkring, bredband, kabeltv, medlemskap i HSB, eldeb, homesolution	122 752	132 702
	122 752	**132 702**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	*Ränta*	*2017-06-30*	*2016-06-30*
Stadshypotek	2018-03-30	1,18	1 055 035	1 065 719
Stadshypotek	2017-06-30	1,4	1 806 933	1 825 609
Stadshypotek	2017-06-01	0,97	436 486	441 034
Stadshypotek	2018-07-30	3,44	1 566 958	1 583 238
Stadshypotek	2019-04-30	2,89	5 421 276	5 477 164
Stadshypotek	2020-04-30	1,53	5 419 008	5 474 304
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-161 372	-161 372
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**15 544 324**	**15 705 696**
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			645 488	645 488
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			14 898 836	15 060 208
			15 544 324	**15 705 696**

Not 16 Fond för inre underhåll

	2017-06-30	*2016-06-30*
Vid årets början	83 828	83 828
Uttag under året	-7 695	-
Vid årets utgång	**76 133**	**83 828**

Not 17 Övriga skulder

	2017-06-30	*2016-06-30*
Personalens källskatt	12 140	2 550
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 130	1 390
Momsskuld	39 178	28 413
Övriga kortfristiga skulder	5 688	6 528
	66 136	**38 881**

AMC

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	*2016-06-30*
Räntor	49 922	52 263
Förutbetalda avgifter/hyror	279 538	225 878
Borevision	7 842	8 313
Fjärrvärme, el, markvärme, arvoden	104 425	146 603
	441 727	**433 057**

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2017-06-30	*2016-06-30*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	*21 667 400*	*21 667 400*
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**21 667 400**	**21 667 400**
Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

AMC

allabrf.se

Skellefteå 2017-09-12

Rune Lundström

Kent Eriksson

Inge Boström

Greger Lundmark

Staffan Lindgren

Jean Lundqvist

Åke Holmkvist

Anders Eskilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- 09-24

Lars Burman
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christianeson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

AMC

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i City i Skellefteå org.nr. 794700-1140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf City i Skellefteå för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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.

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 HSB Brf City i Skellefteåför räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 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 revisorssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Skellefteå den 24/9 2017

Lars Burman
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christianesson
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd 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 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 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.

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.