allabrf.se

Årsredovisning för

HSB Brf Karlsvik

716415-8342

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Karlsvik, 716415-8342 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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Karlsvik 2:48, 2:24-25, 2:22, 2:4 och 2:36. På fastigheten har under 1985-86 uppförts 11 flerfamiljshus med adress Arbetarvägen 7, 2, 4 A-D, 16 ,18 A-D, Bruksvägen 1, 2 , 4 A-D, Förmansvägen 1, 4 A-D, Disponentvägen 1 A-D och innehåller 44 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	*Antal*	*Yta m2*
2 rum och kök	11	
3 rum och kök	22	
4 rum och kök	11	
Bostäder	44	3 658
Carport	43	
Bilplatser	5	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

Under året har föreningen bytt ut ventilation i samtliga lägenheter. Investeringen har finansierats med egna likvida medel.
Styrelsen har planerat och budgeterat för ett inköp av ny lekplats med tillhörande bänkar under våren 2016.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2015-08-31. Vid besikningen framkom följande fel:

Rasskyddet på A16 och A18 är demolerat och åtgärdat av Svartöstadens Plåtslageri.
Många LED-lampor i carportarna var sönder och är åtgärdade under hösten 2015.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2014-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2016 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 613 kr/m^{2} bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 846 328 kr. Under året har föreningen amorterat 310 756 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 51 år.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jonas Berg	ordförande
Arne Lundberg	vice ordförande
Richard Alm	sekreterare
Ingvar Eriksson	ledamot
Inger Polewey	ledamot
Stina Ek	utsedd av HSB Norr
Suppleanter	
Lars Tjernqvist	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Arne Lundberg och Ingvar Eriksson samt bland suppleanterna Lars Tjernqvist .

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Richard Alm, Ingvar Eriksson, Inger Polewey och Jonas Berg, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Siv Nilsson och Bente Steinhaug med Siv Nilsson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Ingvar Eriksson samt Emil Westerlund som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-04. Vid stämman deltog 16 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	*Leverantör*
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Tjänsteavtal	Minol
Administration	HSB Norr
Översyn av fjärrvärme	Luleå energi
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Snö och sandning	BDX

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 64 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.

Tomträttsavgäld t.o.m 140630 41080:-/år och ny avgift 20150701 98294:-/år t.o.m 20250630.

allabrf.se

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2015	*2014*	*2013*	*2012*	*2011*
Nettoomsättning i tkr	2 455	2 450	2 460	2 384	2 373
Resultat efter fin.poster i tkr	410	511	329	51	303
Årsavgifter bostäder, kr/m2	613	613	602	590	590
Driftskostnad, kr/m2	364	244	260	333	254
Låneskuld, kr/m2	4 332	4 417	4 497	4 588	4 674
Genomsnittlig ränta lån i %	2,4	2,8	3,2	3,6	3,8
Yttre underhållsfond, kr/m2	618	532	512	471	431
Likviditet i %*	126	248	198	155	138
Soliditet i %**	24,0	22,2	20,1	18,6	18,1

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

Under 2015 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2014. Då 2014 års siffror inte har ändrats medför det att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Stämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	788 822
Årets resultat	409 663
Balanseras i ny räkning	**1 198 485**

Förändring av fond för yttre underhåll	
Fondbehållning vid årets början	1 944 723
Disponering ur fond enl stämmobeslut 2015	-46 008
Avsättning till fond enl stämmobeslut 2015	200 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	160 909
	2 259 624

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Nettoomsättning	*1*	2 454 949	2 450 437
Övriga rörelseintäkter	*2*	271 820	47 317
		2 726 769	2 497 754
Fastighetskostnader			
Drift	*3*	-1 332 046	-932 974
Underhåll	*4*	-	-46 008
Övriga externa kostnader	*5*	-23 653	-34 093
Personalkostnader	*6*	-121 621	-99 343
Avskrivningar	*7*	-451 579	-432 040
		-1 928 899	-1 544 457
Rörelseresultat		**797 870**	**953 297**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	1 208	8 281
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-389 415	-450 845
		-388 207	-442 564
Resultat efter finansiella poster		**409 663**	**510 733**
Resultat före skatt		**409 663**	**510 733**
Årets resultat		**409 663**	**510 733**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	20 489 529	19 020 258
		20 489 529	19 020 258
Summa anläggningstillgångar		**20 489 529**	**19 020 258**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-1	1 110
Avräkning HSB Norr ek för		1 414 213	2 789 511
Övriga fordringar	*12*	5 635	899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*13*	68 012	43 273
		1 487 859	2 834 793
Kassa och bank		2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		**1 489 859**	**2 836 793**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 979 388**	**21 857 051**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*14*		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 280 004	1 280 004
Upplåtelseavgift		527 058	527 058
Yttre underhållsfond		2 259 624	1 944 723
		4 066 686	3 751 785
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		788 822	592 990
Årets resultat		409 663	510 733
		1 198 485	1 103 723
Summa eget kapital		**5 265 171**	**4 855 508**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*15*	15 530 747	15 855 964
		15 530 747	15 855 964
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*16*	315 581	301 120
Leverantörsskulder		112 826	90 988
Aktuell skatteskuld		108 240	106 788
Fond för inre underhåll	*17*	330 659	349 579
Övriga skulder	*18*	13 570	15 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*19*	302 594	281 393
		1 183 470	1 145 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 979 388**	**21 857 051**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	*20 447 000*	*20 447 000*
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**20 447 000**	**20 447 000**
Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

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 -120 år och sker i snitt med 1,8 % 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.

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 11 966 303 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. 2015 och baseras på föreningens underhållsplan.Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Ändringen är baserad på ny tolkning av stadgarna.

allabrf.se

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	*2014*
Avgifter	2 243 868	2 243 868
Hyresintäkter	10 706	9 060
Intäkter el	197 249	196 552
Intäkter bredband	66 250	64 625
	2 518 073	**2 514 105**
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-63 098	-63 100
Rabatter/Avdrag	-26	-568
	2 454 949	**2 450 437**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Försäkringsersättningar, bonus,pantförskrivning, överlåtelser	271 820	47 317
	271 820	**47 317**

Not 3 Drift

	2015	*2014*
Fastighetsskötsel	132 534	46 542
Reparationer	320 309	66 133
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	68 516	76 395
Uppvärmning	200 294	189 592
Vatten	157 618	152 139
Renhållning	68 979	67 542
Tomträttsavgäld	69 687	41 080
Förvaltningskostnader	108 201	97 613
Försäkring	40 919	32 094
Fastighetsskatt/avgift	54 692	53 548
Kommunikation och media		
Datakommunikation	110 297	110 296
	1 332 046	**932 974**

Not 4 Underhåll

	2015	*2014*
Utfört underhåll installationer	-	5 823
Utfört underhåll mark	-	2 859
Utfört underhåll garage och parkering	-	37 326
	-	**46 008**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	*2014*
Förbrukningsmaterial och - inventarier	1 274	14 876
Telefon och porto mm	2 428	2 400
Resekostnader	75	261
Riskkostnader	1 741	300
Bolagsverket, årsredovisningar, fika	2 779	900
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	15 356	15 356
	23 653	**34 093**

allabrf.se

Not 6 Personalkostnader

	2015	*2014*
Vicevärd har varit Katarina Svärdh		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Kostnader för förtroendevalda		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	38 400	21 450
Vicevärd	51 000	51 000
Bilersättningar	239	518
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	1 000
Sociala kostnader förtroendevalda	27 461	19 540
	118 100	93 508
Kostnader för fastighetsskötsel		
Löner för fastighetsskötsel	2 300	2 200
Sociala kostnader	1 066	1 194
Övriga möteskostnader	155	2 441
	121 621	**99 343**

Not 7 Avskrivningar

	2015	*2014*
Byggnader	451 579	432 040
	451 579	**432 040**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	*2014*
Ränteintäkter transaktionskonto	1 147	8 175
Övriga ränteintäkter	61	106
Summa	**1 208**	**8 281**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	*2014*
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	388 677	450 123
Övriga finansiella kostnader	738	722
Summa	**389 415**	**450 845**

Not 10 Byggnader

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 255 172	23 255 172
-Årets anskaffningar	1 920 850	
-Årets utrangeringar	-230 226	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	24 945 796	23 255 172
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 234 914	-3 802 874
-Årets utrangering	230 226	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-451 579	-432 040
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 456 267	-4 234 914
Redovisat värde vid årets slut	**20 489 529**	**19 020 258**
Taxeringsvärde byggnader:	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	4 169 000	4 169 000

Not 11 Inventarier

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	65 167	71 730
-Avyttringar och utrangeringar kamera		-6 563
	65 167	65 167
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-65 167	-71 730
-Avyttringar och utrangeringar kamera		6 563
	-65 167	-65 167
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 12 Övriga fordringar

	2015-12-31	*2014-12-31*
Övriga kortfristiga fordringar	4 725	-
Skattekonto	910	899
	5 635	**899**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Förutbetald fastighetsförsäkring	34 222	23 810
Förutbetald bredbandsavgift	9 191	9 193
Förutbetald tomträtt	24 574	10 270
Övrigt	25	
	68 012	**43 273**

Not 14 Eget kapital

	Inbetalda insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	1 280 004	527 058	1 944 723	592 990	510 733
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2015-05-04			153 992	356 741	-510 733
Förändring i yttre fond 2015-12-31			160 909	-160 909	
Årets resultat					409 663
Vid årets slut	**1 280 004**	**527 058**	**2 259 624**	**788 822**	**409 663**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	*Ränta*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Stadshypotek	2018-09-30	2,11	2 103 106	2 136 802
Stadshypotek	2018-09-01	2,06	1 598 808	1 624 424
Swedbank	2019-09-25	1,98	1 026 675	1 050 975
Swedbank	2016-11-24	2,69	1 026 675	1 050 975
Stadshypotek	2020-10-30	1,66	2 688 291	1 786 676
Stadshypotek	2017-10-30	3,24	1 440 000	1 520 000
Stadshypotek	2017-01-30	3,01	1 163 315	1 181 515
			-	929 990
Stadshypotek	2019-12-30	1,57	2 964 711	3 022 016
Stadshypotek	2016-09-30	2,93	1 834 747	1 853 711
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-315 581	-301 120
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**15 530 747**	**15 855 964**
Genomsnittsränta vid årets utgång			2,40%	2,50%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			1 216 480	1 215 840
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			14 314 267	14 640 124
			15 530 747	**15 855 964**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	*2014-12-31*
Kortfristig del avlångfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	315 581	301 120
	315 581	**301 120**

Not 17 Fond för inre underhåll

	2015-12-31	*2014-12-31*
Vid årets början	349 579	306 184
Årets avsättning	63 098	63 100
Uttag under året	-82 018	-19 705
	330 659	**349 579**

Not 18 Övriga skulder

	2015-12-31	*2014-12-31*
Personalens källskatt	6 674	8 159
Upplupna arbetsgivaravgifter	6 896	7 552
	13 570	**15 711**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Lön	21 400	518
Semesterlöneskuld	5 374	-
Räntor	23 893	37 396
Förutbetalda avgifter/hyror	184 087	186 162
Borevision	7 617	7 617
El	15 228	17 227
Fjärrvärme	20 935	20 988
Övrigt	24 060	11 485
	302 594	**281 393**

Underskrifter

Luleå 2016-04-13

Richard Alm

Jonas Berg

~~Arne Lundberg~~
Lars Tjernqvist
suppleant

Ingvar Eriksson

Inger Polewey

Stina Ek

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-03

Emil Westerberg westerlund
Av föreningen vald revisor

Ingela Björklund
Autoriserad revisor
KPMG AB, av BoRevision AB
förordnat revisionsbolag

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlsvik, org. nr 716415-8342

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlsvik 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 revisom 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 Karlsviks 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 Karlsvik 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.

Luleå den 3/5 -16

KPMG AB

Ingela Björklund
Auktoriserad revisor
KPMG AB, av BoRevision
AB förordnat revisionsbolag

Emil Westerberg Westerlund
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 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

Drift kostnader
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 det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen., förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningen 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 föreändringar 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 föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för 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.