allabrf.se







ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Orkestern i Skellefteå
794700-3534

2017-01-01 - 2017-12-31

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Orkestern i Skellefteå, 794700-3534 får härmed avge årsredovisning för 2017.

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 Orkestern 5. På fastigheten har under åren 1970-1973 uppförts nio hus med adress Orkestervägen 24-44, 90-110 jämna nr samt Dirigentvägen 20-42, jämna nr, ej 32, 34, 36 och innehåller 210 lägenheter med bostadsrätter samt 64 bilplatser och 102 carport. Alla bilplatser är med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Lägenhetstyp	*Antal*	*Yta m2*
1 rum och kök	50	2 062,0
2 rum och kök	91	5 733,0
3 rum och kök	69	5 228,5
Bostäder	210	13 023,5

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1998	Miljöstuga
1998	Energisparande åtgärder
1999	Ombyggnad köksfläktar, badrum
2002	Fönsterbyte
2003	Ventilation
2005	Belysning
2007	Entrédörrar
2012	Renovering tak
2014	Byte värmecentraler
2014	Rep lekparker
2015	Nya anslagstavlor
2015	Ledbelysning i källare
2016	Renovering av 64 st badrum med nya rör och golvbrunnar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt ut värmepumpen i drivcentralen. Renovering av badrum efter förebyggande besiktningen är klar. Värmen renoverar gammla pancentralen.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2017-08-22. Styrelsen konstaterade behovet av mindra underhåll (målning, städning av cykelskjul, lock till eluttag som skadats etc.) som styrelsen har åtgärdat den.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att renovera balkongerna.

Planerade åtgärder ska finansieras med både med egna och lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2016-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2018 och beslutat om oförändrade årsavgifter fr om 2018-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 644 kr/m^2 bostadslägenhetsyta efter höjningen.

Årets avsättning till underhållsfond 431 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen
Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Carl-Oskar Gerkman	ordförande (avgått under 2017)
Ture Ahlard	vice ordförande
Anna Croasdale	sekreterare
Ulla Jonsson	organisatör fritidsverksamhet
Kurt Andersson	ledamot
Anita Jakobsson	ledamot
Kimmo Ejrevi	utsedd av HSB Norr
Stefan Olofsson	ledamot

Suppleanter:
Jonatan Grönfeldt

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anna Croasdale, Kurt Andersson och Stefan Olofsson samt suppleanten Jonatan Grönfeldt.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Anita Jakobsson, Ture Ahlard, Kurt Andersson och Ulla Jonsson, två i förening.

Revisorer
Revisorer har varit Alf-Roland Johansson med Ulla Rönnström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning
Valberedning har varit Ullrika Krahe, Tyra Larsson, Assar Andersson, Lukas Lundman och Kjell-Åke Henningsson med Kjell-Åke Henningsson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma
Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Anita Jakobsson och Kurt Andersson som ordinarie och Ulla Jonsson och Anna Croasdale som suppleanter.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-24 Vid stämman deltog 27 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-28 där 78 medlemmar rösta för att bygga ut balkongerna och14 nej av totalt 104 st.. Fyra röstade blankt.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	*Leverantör*
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Skeå Kraft
Städningen	HSB Norr

Medlemsinformation
Under året har 15 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 237 (232) 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.

allabrf.se

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2017	*2016*	*2015*	*2014*	*2013*
Nettoomsättning i tkr	8 683	8 706	8 426	8 409	8 412
Resultat efter fin.poster i tkr	759	793	939	1 219	1 071
Årsavgifter bostäder, kr/m2	644	644	625	625	625
Driftskostnad, kr/m2	511	505	466	443	454
Låneskuld, kr/m2	972	982	992	1 002	1 072
Genomsnittlig ränta lån i %	2,6	2,9	3,2	3,4	3,6
Yttre underhållsfond, kr/m2	411	383	359	331	300
Likviditet i %*	197	150	213	220	174
Soliditet i %**	45	43	41	39	35

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

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 652 902 kr. Under året har föreningen amorterat 131 800kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 96 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	719 590	4 981 920	4 858 775	793 418
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-04-24			793 419	-793 418
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-57 733	57 733	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		431 000	-431 000	
Årets resultat				759 290
Vid årets slut	**719 590**	**5 355 187**	**5 278 927**	**759 290**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 278 927
Årets resultat	759 290
Totalt att disponera	**6 038 217**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	**6 038 217**

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

AMC

allabrf.se

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	8 683 200	8 705 539
Övriga rörelseintäkter	*3*	48 496	-18
		8 731 696	8 705 521
Rörelsekostnader			
Drift	*4*	-6 657 020	-6 580 246
Underhåll	*5*	-57 733	-101 250
Övriga externa kostnader	*6*	-81 838	-93 034
Personalkostnader	*7*	-235 044	-235 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*9*	-614 141	-459 417
Övriga rörelsekostnader	*8*	-	-65 710
		-7 645 775	-7 535 356
Rörelseresultat		**1 085 921**	**1 170 165**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*10*	538	1 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	*11*	-327 169	-378 186
		-326 631	-376 747
Resultat efter finansiella poster		**759 290**	**793 418**
Årets resultat		**759 290**	**793 418**

AMC

allabrf.se

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*12*	22 206 481	22 675 216
Inventarier	*13*	166 260	185 175
Pågående nyanläggningar och förskott	*14*	8 900	-
		22 381 641	22 860 391
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**22 382 141**	**22 860 891**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 644	3 497
Aktuell skattefordran		14 500	14 500
Avräkning HSB Norr ek för		4 255 600	2 992 663
Övriga fordringar	*15*	1 222	1 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*16*	305 564	406 786
		4 580 530	3 418 657
Summa omsättningstillgångar		**4 580 530**	**3 418 657**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 962 671**	**26 279 548**

AMC

allabrf.se

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		719 590	719 590
Yttre underhållsfond	*18*	5 355 187	4 981 920
		6 074 777	5 701 510
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 278 927	4 858 775
Årets resultat		759 290	793 418
		6 038 217	5 652 193
Summa eget kapital		**12 112 994**	**11 353 703**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*17,22*	12 521 102	12 652 902
		12 521 102	12 652 902
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		131 800	131 800
Leverantörsskulder		726 679	575 484
Fond för inre underhåll	*19*	510 021	476 430
Övriga skulder	*20*	12 456	42 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*21*	947 619	1 046 734
		2 328 575	2 272 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**26 962 671**	**26 279 548**

AMC

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar
Materiella nläggningstillgångar 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 1,9 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på invetarier
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 1 315 kr/lgh för 2017, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Skatt
Beskattning sker med 22% på kapitalintäkter efter avräkning av ev. befintlig skattemässigt underskottsavdrag. Uppskjuten skatt i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.
Föreningens underskottsavdrag är 7 449 417 kr.

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

Skulder till kreditinstitut
Av föreningens lån förfaller 4 244 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

AMC

Not 2 Nettoomsättning

	2017	*2016*
Avgifter	8 391 060	8 391 060
Hyresintäkter	341 925	347 191
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	27 492	44 553
	8 760 477	**8 782 804**
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-42 801	-42 801
Avgiftsbortfall	-34 464	-34 464
Rabatter/Avdrag	-12	-
	8 683 200	**8 705 539**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Överlåtelseavgifter och andrahandsavgifter	48 496	-18
	48 496	**-18**

Not 4 Drift

	2017	*2016*
Fastighetsskötsel	2 278 598	2 220 076
Reparationer	293 861	220 545
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	556 672	573 299
Uppvärmning	1 769 503	1 769 950
Vatten	605 887	655 422
Förvaltningskostnader	378 276	383 311
Försäkring	109 233	95 559
Fastighetsskatt/avgift	208 800	208 800
Kommunikation och media		
Datakommunikation	320 915	320 400
Kabel-TV	135 275	132 884
	6 657 020	**6 580 246**

Not 5 Underhåll

	2017	*2016*
Urfört underhåll installationer, drivpump	57 733	101 250
	57 733	**101 250**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017	*2016*
Förbrukningsmtrl	170	600
Telefon och porto mm	2 805	4 559
Kundförluster	-	1 235
Bolagsverket, fika, mm	1 863	3 350
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	77 000	83 290
	81 838	**93 034**

AMC

Not 7 Personalkostnader

	2017	*2016*
Vicevärd har varit Malin Bohman		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Kostnader för förtroendevalda		
Timarvode förtrodendevalda	49 563	61 025
Arvoden enligt stämmobeslut	55 500	45 600
Vicevärd	79 200	78 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Sociala kostnader förtroendevalda	46 131	47 670
Pensionskostnader	200	-1 958
Övriga personalkostnder	1 950	2 862
	235 044	**235 699**

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2017	*2016*
Restvärdesavskrivning rör mm i badrum	-	65 710
	-	**65 710**

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	*2016*
Byggnader	572 575	422 381
Inventarier	41 566	37 036
	614 141	**459 417**

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	*2016*
Övriga ränteintäkter	538	1 439
	538	**1 439**

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	*2016*
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	327 169	378 186
	327 169	**378 186**

Not 12 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:		
-Vid årets början	31 495 562	28 102 331
Omklassificering från pågående arbeten	103 840	3 647 061
-Årets utrangeringar	-	-253 830
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	31 599 402	31 495 562
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 526 880	-9 292 619
-Årets utrangering	-	188 120
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-572 575	-422 381
Summa ackumulerade avskrivningar	-10 099 455	-9 526 880
Bokfört värde byggnader	21 499 947	21 968 682
Bokfört värde mark	706 534	706 534
Summa bokfört värde byggnader och mark	**22 206 481**	**22 675 216**
Taxeringsvärde byggnader:	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark:	14 600 000	14 600 000

AMC

Not 13 Inventarier

	2017-12-31	*2016-12-31*
Vid årets början	404 015	404 015
Årets anskaffningar	22 651	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**426 666**	**404 015**
Vid årets början	-218 840	-181 804
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-41 566	-37 036
Summa ackumulerade avskrivningar	**-260 406**	**-218 840**
Planenligt restvärde vid årets slut	**166 260**	**185 175**

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	*2016-12-31*
Vid årets början	-	1 026 182
Årets anskaffningar,balkonger	8 900	2 620 879
Omklassifisering till byggnader		-3 647 061
Resovisat värde vid årets slut	**8 900**	**-**

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	*2016-12-31*
Övriga kortfristiga fordringar	60	60
Skattekonto	1 162	1 151
	1 222	**1 211**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Bredband, ComHem, försäkring, bevakning	305 564	406 786
	305 564	**406 786**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	*Ränta*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
Stadshypotek	2020-04-30	1,53	1 848 843	1 867 807
Stadshypotek	2019-07-30	1,05	2 347 419	2 371 935
Stadshypotek	2018-09-30	3,59	4 243 640	4 287 960
Stadshypotek	2021-09-30	1,35	4 213 000	4 257 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-131 800	-131 800
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**12 521 102**	**12 652 902**
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			527 200	527 200
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 993 902	12 125 702
			12 521 102	**12 652 902**

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fondbehållning vid årets början	4 981 920	4 676 170
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	431 000	407 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-57 733	-101 250
Fondbehållning vid årets slut	**5 355 187**	**4 981 920**

AMC

Not 19 Fond för inre underhåll

	2017-12-31	*2016-12-31*
Vid årets början	476 430	483 742
Årets avsättning	42 801	42 801
Uttag under året	-9 210	-50 113
Vid årets utgång	**510 021**	**476 430**

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	*2016-12-31*
Personalens källskatt	5 569	23 927
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 827	18 568
Övriga kortfristiga skulder	3 060	-
	12 456	**42 495**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Räntor	6 387	6 453
Förutbetalda avgifter/hyror	661 132	698 946
Borevision	15 571	15 118
El, fjärrvärme, gemensamhetsvärme, revision	264 529	326 217
	947 619	**1 046 734**

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2017-12-31	*2016-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
	23 973 200	*23 973 200*
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**23 973 200**	**23 973 200**
Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

AMC

Skellefteå 2018-03-19

Stefan Olofsson

Ture Ahlard

Anna Croasdale

Ulla Jonsson

Kimmo Ejrevi

Kurt Andersson

Anita Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-19

Alf-Roland Johansson
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

AMC

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Orkestern i Skellefteå, org.nr. 7947003534

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Orkestern i Skellefteå för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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:s brf Orkestern i Skellefteåår 2017 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 19 / 3 2018

Anna Maria Christiansson	Alf-Roland Johansson
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor

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.

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 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