allabrf.se







ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Strandängen i Gammelstad
716465-4266

2017-01-01 - 2017-12-31

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Strandängen i Gammelstad, 716465-4266 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättföreningen 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 Stadsön 1:123. På fastigheten har under 2004 uppförts ett hus med adress Allévägen 14 och innehåller 34 bostadsrätter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	*Antal*	*Yta m2*
1 rum och kök	4	
2 rum och kök	18	
3 rum och kök	12	
Bostäder	34	1 891
Bilplatser med motorvärmare.	31	

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

Gjorda underhåll och investeringar
2005 Inglasning balkonger
2008 Målning, förbättringsåtgärder
2009 Montering eluttag, grävning plantering
2011 Installation rasskydd
2013 Golvboning, målning
2014 Byte av köksfläktar
2016 Målning av Carportar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.
-Målning av underspikning och vindskivor
-Byte av bastuaggregat
-Byte till LED-lampor på utvändig belysning

Styrelsen har genomfört den stadgeenlige besiktningen 2017-10-01. Vid besiktning framkom ett antal brister av mindre karaktär som avses åtgärdas under nästkommande år.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta året planerar styrelsen följande större åtgärder.
-Byte av invändig allmän belysning
-Renovering av hiss

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2015-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2018 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 923 kr/m^2 bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 121 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Carlsson	ordförande
Lennart Kalla	sekreterare
Gunnel Fjällström	ledamot
Lisa Boyraz	ledamot
Elisabeth Söderberg	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Carlsson och Lisa Boyraz.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Carlsson, Lennart Kalla, Gunnel Fjällström och Lisa Boyraz, två i förening.

Revisorer har varit Torsten Lehto med Gunborg Lehto som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Rune Hedlund och Anita Hedlund med Rune Hedlund som sammankallande. (valberedningen har avgått under januari 2018 och har vid extra föreningsstämma 2018-03-22 ersatts av Hans Persson med assistans av styrelsen)

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Anders Carlsson samt Lennart Kalla som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. Vid stämman deltog 25 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	*Leverantör*
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

allabrf.se

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 41 (41) 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.

Flerårsöversikt

	2017	*2016*	*2015*	*2014*	*2013*
Nettoomsättning i tkr	1 901	1 906	1 901	1 841	1 870
Resultat efter fin.poster i tkr	179	285	224	-230	253
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	923	923	923	905	905
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	477	464	640	675	418
Låneskuld, kr/m2 totalyta	9 329	9 480	9 649	9 779	10 069
Genomsnittlig ränta lån i %	2,0	2,1	2,7	3,3	3,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	495	484	412	363	311
Likviditet i %**	146	121	82	66	90
Soliditet i %***	49	48	48	47	47

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll
** Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder
***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 640 525 kr. Under året har föreningen amorterat 320 208 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 56 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	14 570 000	915 841	1 460 561	284 663
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-05-23			284 663	-284 663
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-100 250	100 250	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		121 000	-121 000	
Årets resultat				178 765
Vid årets slut	**14 570 000**	**936 591**	**1 724 474**	**178 765**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 724 474
Årets resultat	178 765
Totalt att disponera	**1 903 239**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	**1 903 239**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	1 900 967	1 906 478
Övriga rörelseintäkter	*3*	2 500	46 865
Summa rörelseintäkter		1 903 467	1 953 343
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*4*	-1 003 152	-921 073
Övriga externa kostnader	*5*	-20 399	-20 774
Personalkostnader	*6*	-39 440	-41 398
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-314 155	-314 155
Summa rörelsekostnader		-1 377 146	-1 297 400
Rörelseresultat		**526 321**	**655 943**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	172	183
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-347 728	-371 463
Summa finansiella poster		-347 556	-371 280
Resultat efter finansiella poster		**178 765**	**284 663**
Resultat före skatt		**178 765**	**284 663**
Årets resultat		**178 765**	**284 663**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	34 365 039	34 679 194
Inventarier	*11*	-	-
		34 365 039	34 679 194
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**34 365 539**	**34 679 694**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 123
Övriga fordringar	*12*	1 096 422	837 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*13*	57 958	54 928
		1 154 380	896 516
Summa omsättningstillgångar		**1 154 380**	**896 516**
SUMMA TILLGÅNGAR		**35 519 919**	**35 576 210**

FM

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 570 000	14 570 000
Yttre underhållsfond	*14*	936 591	915 841
		15 506 591	15 485 841
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 724 474	1 460 561
Årets resultat		178 765	284 663
		1 903 239	1 745 224
Summa eget kapital		**17 409 830**	**17 231 065**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*15,19*	17 320 317	17 606 250
		17 320 317	17 606 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*16*	320 208	320 208
Leverantörsskulder		115 520	80 981
Aktuell skatteskuld		88 122	64 586
Övriga skulder	*17*	-	1 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*18*	265 922	272 000
		789 772	738 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**35 519 919**	**35 576 210**

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2).

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

Avskrivningar på byggnader
Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 0,9 % på anskaffningsvärdet.

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

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut
Av föreningens lån förfaller 6 705 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansieringen är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld

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.

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. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2017	*2016*
Avgifter	1 745 064	1 745 064
Hyresintäkter	99 850	99 050
Intäkter el	39 080	39 085
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 033	7 979
Intäkter gemensamhetsutrymmen	10 950	15 300
	1 900 977	**1 906 478**
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-10	-
	1 900 967	**1 906 478**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	*2016*
Försäkringsersättningar, bonus mm	2 500	46 865
	2 500	**46 865**

Not 4 Driftskostnader

	2017	*2016*
Fastighetsskötsel	184 458	161 738
Reparationer	82 216	109 518
Periodiskt underhåll	100 250	43 500
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	115 871	114 854
Uppvärmning	182 700	170 821
Vatten	68 511	61 176
Renhållning	44 635	42 769
Förvaltningskostnader	115 492	119 153
Försäkringar	30 804	20 570
Fastighetsskatt/avgift	44 860	43 262
Kommunikation och media		
Datakommunikation	905	1 832
Kabel-TV	32 450	31 880
	1 003 152	**921 073**

Specificering periodiskt underhåll

	2017	*2016*
Utfört underhåll installationer	4 000	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	96 250	43 500
	100 250	43 500

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	*2016*
Förbrukningsmaterial och - inventarier	424	4 417
Telefon och porto mm	3 781	2 719
Bankkostnader	-	10
Bolagsverket, gåvor, övrigt	1 994	1 762
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	14 200	11 866
	20 399	**20 774**

allabrf.se

Not 6 Personalkostnader

	2017	*2016*
Vicevärd har varit styrelsen		
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Kostnader för arvoden		
Arvoden enligt stämmobeslut	33 000	36 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	-
Sociala kostnader förtroendevalda	5 440	5 398
	39 440	41 398
Kostnader för löner	-	-
	39 440	**41 398**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	*2016*
Byggnader	314 155	314 155
	314 155	**314 155**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	*2016*
Övriga ränteintäkter	172	183
	172	**183**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	*2016*
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	347 516	371 244
Övriga finansiella kostnader	212	219
Summa	**347 728**	**371 463**

TM

allabrf.se

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:		
-Vid årets början	35 919 664	35 919 664
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	35 919 664	35 919 664
Ackumulerade nedskrivningar av fastighet		
	-	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 676 741	-1 362 586
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-314 155	-314 155
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 990 896	-1 676 741
Bokfört värde byggnader	33 928 768	34 242 923
Bokfört värde mark	436 271	436 271
Summa bokfört värde byggnader och mark	**34 365 039**	**34 679 194**
Taxeringsvärde byggnader:	14 015 000	14 015 000
Taxeringsvärde mark:	2 599 000	2 599 000

Not 11 Inventarier

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	129 837	129 837
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**129 837**	**129 837**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-129 837	-129 837
Summa ackumulerade avskrivningar	**-129 837**	**-129 837**
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	*2016-12-31*
Avräkningskonto HSB Norr	1 095 764	836 593
Skattekonto	658	872
	1 096 422	**837 465**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Gemensamhetsel	13 786	13 250
Försäkring	31 474	30 804
Kabel-TV	8 242	8 111
Bredband	-	458
Övrigt	4 456	2 305
	57 958	**54 928**

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fondbehållning vid årets början	915 841	779 341
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	121 000	180 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-100 250	-43 500
Fondbehållning vid årets slut	**936 591**	**915 841**

TM

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	*Ränta*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
SWBK	2018-11-23	1,18	6 705 000	6 780 000
SWBK	2019-09-25	1,88	4 594 650	4 702 758
SHYP	2022-10-27	1,38	6 340 875	6 443 700
Kortfristig del av långfristig skuld			-320 208	-320 208
			17 320 317	**17 606 250**
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			1 280 832	1 280 832
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			16 039 485	16 325 418
			17 320 317	**17 606 250**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	*2016-12-31*
Kortfristig del av långfristig skuld	320 208	320 208
	320 208	**320 208**

Not 17 Övriga skulder

	2017-12-31	*2016-12-31*
Övriga kortfristiga skulder	-	1 120
	-	**1 120**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Lön	34 000	36 000
Sociala avgifter	5 256	5 398
Räntor	27 965	28 003
Förutbetalda avgifter/hyror	139 224	149 965
Borevision	8 850	8 537
El	11 036	11 846
Fjärrvärme	27 391	21 263
Övrigt	12 200	10 988
	265 922	**272 000**

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2017-12-31	*2016-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	21 418 000	21 418 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**21 418 000**	**21 418 000**
Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

Luleå 2018-05-03

Anders Carlsson

Lennart Kalla

Gunnel Fjällström

Lisa Boyraz

Elisabeth Söderberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-05-28

Torsten Lehto
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB s brf Strandängen i Luleå, org.nr. 7164654266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB s brf Strandängen i Luleåför 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Strandängen i Luleå för år 2017samt 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.

Luleå den 28/5 2018

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Torsten Lehto

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

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.

allabrf.se

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.