



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Berget i Luleå
797000-0555

2017-01-01 - 2017-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Berget i Luleå, 797000-0555 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 tidbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sillen 9. På fastigheten har under 1960 uppförts 1 flerfamiljshus med adress Sandviksgatan 76-78 A-B och innehåller 48 bostadsrätter och en lokal. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Norrbotten.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	2	
2 rum och kök	11	
3 rum och kök	32	
5 rum och kök	3	
Bostäder	48	3 329
Lokaler	1	311
Garageplatser	12	
Bilplatser med carport	24	
Bilplatser med motorvärmare	2	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1993 Omb badrum	2010 Kodlås källardörrar
2002 Omb balkonger	2011 Ny belysning
2005 Omb gemensamhetslokaler	2011 Ny El
2005 Omb gemensamhetsel	2013 Carport
2006 Omb trapphus	2013 Mv-styrning
2006 Termostatventiler	2013 Markanläggning
2009 Bastu	2014 Porttelefon
2010 Tidsautomatik	2017 Ny ventilation, FTX-system samt nya köksfläktar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar.

-Projekt byte av fastighetens ventilation till FTX-system samt nya köksfläktar till samtliga lägenheter har färdigställt och slutbesiktats.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen löpande under året. Efter besiktningen konstaterades det att fasaden på cykelhuset är i behov av målning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder.
-Byte av garageportar

Planerade åtgärder avses finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2018 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 560 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 52 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Dick Hedman	ordförande (tom 170901)
Nadja Nilsson	vice ordförande
Sture Jonsson	sekreterare
Mia Pettersson	ledamot
Ola Wallgren	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Thomas Larsson
Anna Dahlin

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Nadja Nilsson, Sture Jonsson, Mia Pettersson samt bland suppleanterna Thomas Larsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Dick Hedman, Nadja Nilsson, Sture Jonsson och Mia Pettersson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anki Hedlund med Karin Hedgren som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Föreningen har inte haft någon valberedning under året.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Dick Hedman samt Ola Wallgren som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11. Vid stämman deltog 18 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 67 (67) 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	2 366	2 332	2 336	2 333	2 302
Resultat efter fin.poster i tkr	500	621	699	630	655
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	560	560	560	560	560
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	431	384	380	376	339
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 243	1 082	407	421	882
Genomsnittlig ränta lån i %	0,7	0,4	1,7	2,3	2,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	556	542	546	468	317
Likviditet i %*	192	115	428	272	419
Soliditet i %**	53	51	70	66	46

* 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 4 523 000 kr. Under året har föreningen amorterat 117 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 39 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	138 815	943 680	1 973 483	1 446 743	621 239
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-05-11				621 239	-621 239
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			52 000	-52 000	
Årets resultat					499 691
	138 815	943 680	2 025 483	2 015 982	499 691

Framtidsvision

Styrelsens ambitioner ligger i att förvalta och förbättra boendet i Brf Berget. Det ska ske genom att skapa förutsättningar för ett boende som håller låga avgifter samtidigt som föreningen ska spara för att ha resurser när kostnadskrävande underhållsåtgärder måste utföras. Dessutom ska föreningens planerade investeringar skapa en grund för ett bekvämt boende samt en värdestegring som följer samhället i övrigt.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 015 982
Årets resultat	499 691
Totalt att disponera	2 515 673

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 515 673
--------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 366 490	2 331 640
Övriga rörelseintäkter	3	70 898	7
		<u>2 437 388</u>	<u>2 331 647</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 569 532	-1 398 911
Underhåll	5	-	-73 399
Övriga externa kostnader	6	-76 338	-36 583
Personalkostnader	7	-62 459	-58 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-159 590	-131 461
Övriga rörelsekostnader		-40 646	-
		<u>-1 908 564</u>	<u>-1 698 611</u>
Rörelseresultat		528 824	633 036
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	237	361
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-29 370	-12 158
		<u>-29 133</u>	<u>-11 797</u>
Resultat efter finansiella poster		499 691	621 239
Resultat före skatt		499 691	621 239
Årets resultat		499 691	621 239

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	9 428 320	4 158 582
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	4 704 445
		<u>9 428 320</u>	<u>8 863 027</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		9 428 770	8 863 477
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	2 881
Aktuell skattefordran		5 049	33 812
Avräkning HSB Norr ek för		1 086 034	1 046 262
Övriga fordringar	14	-	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	81 129	68 814
		<u>1 172 213</u>	<u>1 151 885</u>
Summa omsättningstillgångar		1 172 213	1 151 885
SUMMA TILLGÅNGAR		10 600 983	10 015 362

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		138 815	138 815
Upplåtelseavgift		943 680	943 680
Yttre underhållsfond	16	2 025 483	1 973 483
		<u>3 107 978</u>	<u>3 055 978</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 015 982	1 446 743
Årets resultat		499 691	621 239
		<u>2 515 673</u>	<u>2 067 982</u>
Summa eget kapital		5 623 651	5 123 960
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	4 367 000	3 886 656
		<u>4 367 000</u>	<u>3 886 656</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	156 000	53 336
Leverantörsskulder		165 023	574 419
Fond för inre underhåll	19	19 120	19 120
Övriga skulder	20	21 168	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	249 021	357 271
		<u>610 332</u>	<u>1 004 746</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 600 983	10 015 362

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 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 0,6 % 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.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 2 500 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansieringen är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfalldatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

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.

Fastighetskatt/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.

Inkomstskatt

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.

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 ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Avgifter	2 009 476	1 985 012
Hysesintäkter	377 340	375 640
Intäkter el	80 820	78 824
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 358	8 868
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-	2 800
	2 485 994	2 451 144
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-119 504	-119 504
	2 366 490	2 331 640

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	70 898	7
	70 898	7

Not 4 Drift

	2017	2016
Fastighetskötsel	323 815	230 713
Reparationer	269 797	170 600
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	155 524	160 729
Uppvärmning	255 416	292 682
Vatten	135 720	121 187
Renhållning	66 725	82 795
Förvaltningskostnader	147 919	136 330
Försäkring	28 631	21 951
Fastighetsskatt/avgift	81 180	78 924
Kommunikation och media		
Datakommunikation	72 979	72 260
Kabel-TV	31 826	30 740
	1 569 532	1 398 911

Not 5 Underhåll

	2017	2016
Underhåll installationer	-	73 399
	-	73 399

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	6 760	9 731
Telefon och porto mm	6 268	5 367
Kundförluster	47	-
Riskkostnader	26 331	230
Bolagsverket, gåvor	4 474	2 801
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	32 458	18 454
	76 338	36 583

Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Vicevärd har varit Ola Wallgren och Anders Eliasson HSB Norr		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	29 100	29 100
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	900	900
Sociala kostnader förtroendevalda	9 708	9 143
	<hr/> 39 708	<hr/> 39 143
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	22 751	19 113
	<hr/> 62 459	<hr/> 58 256

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Byggnader	98 964	70 835
Markinventarier	60 626	60 626
	<hr/> 159 590	<hr/> 131 461

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	237	361
Summa	<hr/> 237	<hr/> 361

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	29 346	12 155
Övriga finansiella kostnader	24	3
Summa	<hr/> 29 370	<hr/> 12 158

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	10 040 460	10 040 460
-Omklassificering fr pågående bygg till invest.	4 704 445	-
-Årets anskaffningar	765 529	-
-Årets utrangeringar	-104 576	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	15 405 858	10 040 460
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 170 657	-7 099 822
-Årets utrangering	63 930	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-98 964	-70 835
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 205 691	-7 170 657
Markanläggningar		
-Vid årets början	1 212 533	1 212 533
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	1 212 533	1 212 533
- Vid årets början	-242 504	-181 878
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-60 626	-60 626
Summa ackumulerade avskrivningar	-303 130	-242 504
Bokfört värde byggnader	9 109 570	3 839 832
Bokfört värde mark	318 750	318 750
Summa bokfört värde byggnader och mark	9 428 320	4 158 582
Taxeringsvärde byggnader:	25 486 000	25 486 000
Taxeringsvärde mark:	11 520 000	11 520 000
Not 12 Inventarier		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	11 958	11 958
	11 958	11 958
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 958	-11 958
	-11 958	-11 958
Redovisat värde vid årets slut	-	-
Not 13 Pågående nyanläggningar		
Vid årets början	4 704 445	4 704 445
Investering i ventilation	-4 704 445	4 704 445
Redovisat värde vid årets slut	-	4 704 445

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	-	116
	-	116

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	26 153	15 556
Gemensamhetsel	27 889	29 211
Bredbandsbolaget	12 001	11 795
ComHem	8 083	7 955
Övrigt	3 386	915
Fordran moms	3 617	3 382
	81 129	68 814

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 973 483	1 987 882
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	52 000	59 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-	-73 399
Fondbehållning vid årets slut	2 025 483	1 973 483

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2017-12-31	2016-12-31
NOBK	2017-01-20	0,57	2 437 000	2 500 000
NOBK	2017-03-17	0,45	2 086 000	1 439 992
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-156 000	-53 336
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 367 000	3 886 656

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	624 000	213 344
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	3 743 000	3 673 312
	4 367 000	3 886 656

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristig del avlångfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	156 000	53 336
	156 000	53 336

Not 19 Fond för inre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	19 120	19 120
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-	-
	19 120	19 120

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt	9 000	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 708	-
Momsskuld	2 460	-
Övriga kortfristiga skulder	-	600
	21 168	600

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Lön	-	30 000
Arbetsgivaravgifter	-	9 143
Räntor	5 946	3 255
Förutbetalda avgifter/hyror	172 733	172 969
Borevision	8 670	8 530
El	15 914	15 163
Fjärrvärme	35 678	33 319
Övrigt	10 080	84 892
	249 021	357 271

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	5 611 800	5 611 800

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

5 611 800 **5 611 800**

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

Underskrifter

Luleå 2018-05-04



Nadja Nilsson



Sture Jonsson



Ola Wallgren



Mia Pettersson



Thomas Larsson



DICK HEDMAN

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-15



Anki Hedlund

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Berget i Luleå, org.nr. 797000555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Berget i Luleå 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 revisionsssed i Sverige. Revisornas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 HSBs brf Berget i Luleå år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 15/5 2018



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anki Hedlund

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till förmögenhetsstämman 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 förlust.

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 likviditeten 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 föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande 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 arvas eller överlätas 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 överlätas 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, förvaltningsarvodet, 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 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 förfallna 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.