



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Illern i Luleå

716415-8292

2016-01-01 - 2016-12-31_M



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Illern i Luleå, 716415-8292 får härmed avge årsredovisning för 2016.

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 Illern 22. På fastigheten har under 1986 uppförts 3 stycken flerfamiljshus med adress Björngatan 2-30 och Hermelinsgatan 23 A-C och innehåller 70 bostadsrätter och en lokal. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	12	489
2 rum och kök	19	1 240
3 rum och kök	23	1 728
4 rum och kök	8	1 011
5 rum och kök	7	875
6 rum och kök	1	135,5
Bostäder	70	5 478,5
Lokaler	1	486
Garageplatser	41	
Bilplatser med motorvärmare.	7	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar.

- Förvärv av bostadsrättslokal i föreningens fastighet av HSB Norr
- Målning trapphus
- Målning fasad C-hus
- Byte av belysning i trapphus & korridorer
- Byte av ytterdörrar mot loftgångar

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder.

- Uppdatering av yttre miljö
- Renovering av bastu och mötesrum.

Planerade åtgärder avses finansieras med egna medel. *M*

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,5 % from 2014-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2017 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 644 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 26 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Thomas Lindholm	ordförande
Kjell Olsson	vice ordförande
Kenneth Strömberg	sekreterare
Olof Johansson	ledamot
Karin Edelsvärd	ledamot
Anna Dahlstedt	ledamot
Philip Kuo	ledamot
Kristina Dannert	ledamot
Leif Lindgren	ledamot
Simon Johansson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Thomas Lindholm, Kenneth Strömberg, Kristina Dannert, Leif Lindgren samt Philip Kuo.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Lindholm, Kjell Olsson, Olof Johansson och Lars-Olov Vikström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Maine Wallström med Anders Mäki som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB, vilka förordnat KPMG AB till revisorer.

Valberedning

Valberedning har varit Doris Björnfot och Kerstin Olsson med Doris Björnfot som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Thomas Lindholm samt Kjell Olsson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-29. Vid stämman deltog 29 medlemmar. ^M

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 94 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

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	4 340	4 253	4 249	4 200	4 244
Resultat efter fin.poster i tkr	338	192	634	128	272
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	644	644	644	629	629
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	320	350	334	349	362
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 767	3 245	3 322	3 484	3 571
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	2,3	3,5	2,6	3,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	586	700	774	774	720
Likviditet i %*	131	112	128	131	115
Soliditet i %**	43	46	45	43	43

* 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 22 464 109 kr. Under året har föreningen amorterat 494 128 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 45 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	6 870 827	1 002 470	4 173 597	5 030 236	192 136
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2016-05-29				192 135	-192 136
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-702 362	702 362	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			26 000	-26 000	
Årets resultat					337 963
Vid årets slut	6 870 827	1 002 470	3 497 235	5 898 733	337 963

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 898 733
Årets resultat	337 963
Totalt att disponera	<u>6 236 696</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	6 236 696
--------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. ^{M)}

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 340 026	4 252 887
Övriga rörelseintäkter	3	<u>203 402</u>	<u>7 899</u>
		4 543 428	4 260 786
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 907 407	-2 087 829
Underhåll	5	-702 362	-474 111
Övriga externa kostnader	6	-63 187	-62 822
Personalkostnader	7	-153 428	-107 856
Avskrivningar	8	-772 876	-820 306
Övriga rörelsekostnader	9	<u>-175 875</u>	<u>-56 847</u>
		-3 775 134	-3 609 772
Rörelseresultat		768 294	651 014
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	232	902
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	<u>-430 563</u>	<u>-459 780</u>
		-430 331	-458 878
Resultat efter finansiella poster		337 963	192 136
Resultat före skatt		337 963	192 136
Årets resultat		337 963	192 136

M1

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	35 422 341	35 779 879
Inventarier	13	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	218 098
		<u>35 422 341</u>	<u>35 997 977</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
Bostadsrätter		3 600 000	-
		<u>3 600 500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		39 022 841	35 998 477
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	23 182
Aktuell skattefordran		-	1 225
Avräkning HSB Norr ek för		1 707 589	1 537 101
Övriga fordringar	15	797	2 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	119 152	121 110
		<u>1 827 538</u>	<u>1 685 348</u>
<i>Kassa och bank</i>	17	1 512	1 512
Summa omsättningstillgångar		1 829 050	1 686 860
SUMMA TILLGÅNGAR		40 851 891	37 685 337

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 870 827	6 870 827
Upplåtelseavgift		1 002 470	1 002 470
Yttre underhållsfond	18	3 497 235	4 173 597
		<u>11 370 532</u>	<u>12 046 894</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 898 733	5 030 236
Årets resultat		337 963	192 136
		<u>6 236 696</u>	<u>5 222 372</u>
Summa eget kapital		<u>17 607 228</u>	<u>17 269 266</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	21 838 965	18 900 109
Övriga långfristiga skulder		4 800	3 200
		<u>21 843 765</u>	<u>18 903 309</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	625 144	458 128
Leverantörsskulder		274 325	481 188
Aktuell skatteskuld		2 035	-
Övriga skulder	21	34 015	20 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	465 379	553 076
		<u>1 400 898</u>	<u>1 512 762</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>40 851 891</u>	<u>37 685 337</u>

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 ca 1,8% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

Intäkt 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 1 268 kr/lgh för 2016, 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 från 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år. M

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Avgifter	3 529 968	3 529 866
Hysesintäkter	478 792	385 644
Intäkter el	215 169	214 890
Intäkter bredband	105 000	105 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 097	17 801
	<u>4 340 026</u>	<u>4 253 201</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-314
	<u>4 340 026</u>	<u>4 252 887</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Ombyggnadskostnader	115 200	-
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	88 202	7 899
	<u>203 402</u>	<u>7 899</u>

Not 4 Drift

	2016	2015
Fastighetsskötsel	250 499	283 990
Reparationer	234 242	404 192
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	322 471	320 566
Uppvärmning	347 441	333 310
Vatten	166 674	191 322
Renhållning	121 346	122 221
Förvaltningskostnader	114 699	127 484
Försäkring	80 330	41 901
Fastighetsskatt/avgift	117 810	114 550
Kommunikation och media		
Datakommunikation	102 658	102 689
Kabel-TV	49 237	45 604
	<u>1 907 407</u>	<u>2 087 829</u>

Not 5 Underhåll

	2016	2015
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	430 179	95 536
Utförd underhåll installationer	19 118	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	253 065	241 766
Utfört underhåll garage och parkering	-	136 809
	<u>702 362</u>	<u>474 111</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial och - inventarier	10 517	17 222
Telefon och porto mm	9 886	14 194
Konsultkostnader	11 557	707
Bolagsverket, gåvor, övrigt	3 238	2 198
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	27 989	28 501
	<u>63 187</u>	<u>62 822</u>

Not 7 Personalkostnader

2016 2015

Vicevärd har varit Lars-Olov Vikström
Föreningen har inga anställda

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	32 200	16 800
Vicevärd	84 000	72 000
Bilersättningar	-	491
Sociala kostnader förtroendevalda	22 300	10 455
Utbildning	6 819	-
	<u>145 319</u>	<u>99 746</u>

Kostnader för fastighetsskötsel

Pensionskostnader	450	450
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 603	6 631
Övriga personalkostnader	1 056	1 029
	<u>153 428</u>	<u>107 856</u>

Not 8 Avskrivningar

2016 2015

Byggnader	772 876	820 306
	<u>772 876</u>	<u>820 306</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

2016 2015

Utrangeringskostnader	175 875	56 847
	<u>175 875</u>	<u>56 847</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2016 2015

Ränteintäkter transaktionskonto	-	606
Övriga ränteintäkter	232	296
Summa	<u>232</u>	<u>902</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

2016 2015

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	430 557	459 780
Övriga finansiella kostnader	6	-
Summa	<u>430 563</u>	<u>459 780</u> M

Not 12 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	42 497 518	42 035 540
-Årets anskaffningar	591 213	556 568
-Årets utrangeringar	-204 058	-94 590
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>42 884 673</u>	<u>42 497 518</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 124 433	-8 341 870
-Årets utrangering	28 183	37 743
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-772 876	-820 306
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-9 869 126</u>	<u>-9 124 433</u>
Bokfört värde byggnader	33 015 547	33 373 085
Bokfört värde mark	2 406 794	2 406 794
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>35 422 341</u>	<u>35 779 879</u>
Taxeringsvärde byggnader:	45 914 000	43 997 000
Taxeringsvärde mark:	18 791 000	15 757 000

Not 13 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	16 530	16 530
	<u>16 530</u>	<u>16 530</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-16 530	-16 530
	<u>-16 530</u>	<u>-16 530</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	218 098	-
Tillkommande under året	373 115	218 098
Omklassificeringar	-591 213	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>218 098</u>

Not 15 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	797	2 730
	<u>797</u>	<u>2 730</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	82 710	80 330
Kabel-tv	19 332	11 680
Bredband	17 110	17 110
Fordran moms	-	11 990
	<u>119 152</u>	<u>121 110</u>

Not 17 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Nordea Sparkonto	1 512	1 512
	<u>1 512</u>	<u>1 512</u>

Not 18 Yttre underhållsfond

	2016-12-31	2015-12-31
Fondbehållning vid årets början	4 173 597	4 614 781
Disponering ur fond enl stämmobeslut 2015	-	-19 073
Avsättning till fond enl stämmobeslut 2015	-	26 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	26 000	26 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-702 362	-474 111
Fondbehållning vid årets slut	3 497 235	4 173 597

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2016-12-31	2015-12-31
Nordea	2017-03-17	0,62	4 632 250	4 899 250
Handelsbanken	2017-10-30	3,14	5 140 927	5 187 935
LF	2018-09-30	1,68	1 661 323	1 698 491
Handelsbanken	2019-10-30	1,20	1 583 051	1 637 019
Handelsbanken	2020-10-30	1,25	5 882 558	5 935 542
Nordea	2021-06-16	1,53	3 564 000	-
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-625 144	-458 128
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			21 838 965	18 900 109

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	2 500 576	1 832 512
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	19 338 389	17 067 597
	<u>21 838 965</u>	<u>18 900 109</u>

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	625 144	458 128
	<u>625 144</u>	<u>458 128</u>

Not 21 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Personalens källskatt	11 610	6 840
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 626	3 723
Momsskuld	12 299	9 807
Övriga kortfristiga skulder	480	-
	<u>34 015</u>	<u>20 370</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntor	45 263	62 115
Förutbetalda avgifter/hyror	327 193	411 051
Borevision	8 600	8 300
El	32 798	31 363
Fjärrvärme	38 990	36 646
Renhållning	-	3 601
Övrigt	12 535	-
	<u>465 379</u>	<u>553 076</u>

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	35 869 000	35 869 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>35 869 000</u>	<u>35 869 000</u>

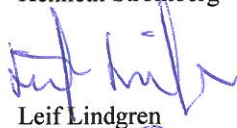
Eventalförpliktelser

Fastigo	Inga	1 458 ^M
---------	------	--------------------

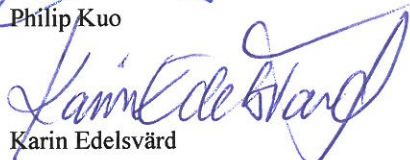
Luleå 2017-⁰⁴⁻²⁴.....


Thomas Lindholm

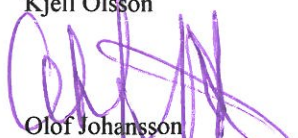

Kenneth Strömberg

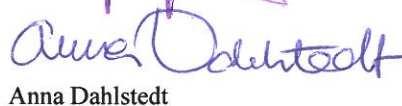

Leif Lindgren


Philip Kuo

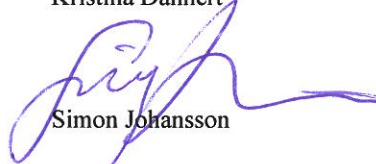

Karin Edelsvärd


Kjell Olsson


Olof Johansson



Anna Dahlstedt


Kristina Dannert


Simon Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2017-⁰⁴⁻²⁴.....


Maine Wallström
Av föreningen vald revisor


Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB, av BoRevision AB
förordnat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Illern i Luleå, org. nr 716415-8292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Illern i Luleå för år 2016.

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 2016 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt 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 den 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. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Illern i Luleå för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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

26 april 2017

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor, KPMG AB

Av BoRevision förordnat revisionsbolag

Maine Wallström

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 föreningsstämman 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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse

som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i 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 ärvas 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 med 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 bostadsrättsinnehavare 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.