



# ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Champinjonen i Haparanda  
716415-7682

2017-01-01 - 2017-12-31



HSB – där möjligheterna bor

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Champinjonen i Haparanda, 716415-7682 får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Champinjonen 5. På fastigheten har under år 1982 uppförts 6 flerfamiljshus med adress Trädgårdsgatan 17-27. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	16	
2 rum och kök	18	
3 rum och kök	18	
Bostäder	52	3 450
Garageplatser	52	

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

2000	Garagedörrar
2004	Varmvattenberedare
2006	Ventilationsaggregat
2009	Nya fasader, tilläggsisolering
2010	Elradiatorer
2011	Nya dagvattenbrunnar + asfaltering
2017	Nya fönster och dörrar

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen färdigställt fönster och dörrbytet.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2017-09-13. Vid besiktningen framkom det att rengöring och rep av hängrännor bör göra omgående.

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

#### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2009 med 4,7%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2018 och beslutat om att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01 med 0,5%. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 687 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 84 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

## Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars Innala	ordförande
Aila Viitala	sekreterare
Katri Kortessalmi	ledamot
Leila Korpela	ledamot
Keijo Hakala	ledamot
Sanna Myllymäki	ledamot
Mirja Honkuri	ledamot
Ritva Alamäki	ledamot
Kristian Snäll	utsedd av HSB Norr

## Suppleanter

Jorma Hiltunen  
Marja-Leena Niskakoski

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Lars Innala, Katri Kortessalmi, Aila Viitala, Leila Korpela, Mirja Honkuri och Ritva Alamäki samt suppleanden Marja-Leena Niskakoski.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Innala, Mirja Honkuri, Aila Viitala och Leila Korpela, två i förening.

## Revisorer

Revisorer har varit Monica Lindroth med Ulf Emanuelsson som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

## Valberedning

Valberedningen har varit Leila Korpela och Katri Kortessalmi med Katri Kortessalmi som sammankallande.

## Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Lars Innala samt Aila Viitala som suppleant.

## Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Samhall
Städning	Samhall
El	Luleå energi

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-06-19. Vid stämman deltog 12 medlemmar som beslutade att anta HSB:s normalstadgar 2011 ver 5 för första gången.

## Medlemsinformation

Under året har 11 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 61 (62) 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	2 336	2 308	2 328	2 315	2 335
Resultat efter fin.poster i tkr	-261	864	768	807	593
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	683	683	683	683	683
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	442	216	205	180	295
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 436	2 569	2 689	2 821	2 966
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	2,1	2,5	3,2	3,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 065	1 040	1 007	885	861
Likviditet i %*	145	258	329	275	199
Soliditet i %**	46,1	44,5	42,0	39,0	34,0

\* 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 8 404 941 kr. Under året har föreningen amorterat 456 896 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 19 år.

**Förändring i eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	650 200	3 588 556	2 928 272	864 466
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-06-19			864 465	-864 466
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		84 000	-84 000	
Årets resultat				-261 324
<b>Vid årets slut</b>	<b>650 200</b>	<b>3 672 556</b>	<b>3 708 737</b>	<b>-261 324</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 708 737
Årets resultat	-261 324
<b>Totalt att disponera</b>	<b>3 447 413</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **3 447 413**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 335 841	2 308 135
Övriga rörelseintäkter	3	9 118	40 223
		<u>2 344 959</u>	<u>2 348 358</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 526 163	-744 091
Underhåll	5	-	-4 033
Övriga externa kostnader	6	-123 014	-89 800
Personalkostnader	7	-72 400	-127 608
Avskrivningar	8	-330 899	-331 531
Övriga rörelsekostnader	9	-400 448	-
		<u>-2 452 925</u>	<u>-1 297 062</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-107 966</b>	<b>1 051 296</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	959	2 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-154 317	-189 255
		<u>-153 358</u>	<u>-186 830</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-261 324</b>	<b>864 466</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-261 324</b>	<b>864 466</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	15 201 191	13 329 052
Inventarier		12 480	16 640
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	531 875
		<u>15 213 671</u>	<u>13 877 567</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 214 171</b>	<b>13 878 067</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 119	9 603
Aktuell skattefordran		12 693	7 377
Avräkning HSB Norr ek för		1 402 186	3 921 349
Övriga fordringar	14	179 077	207 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	32 530	32 056
		<u>1 627 605</u>	<u>4 178 064</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 627 605</b>	<b>4 178 064</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 841 776</b>	<b>18 056 131</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		650 200	650 200
Yttre underhållsfond	16	3 672 556	3 588 556
		<u>4 322 756</u>	<u>4 238 756</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 708 737	2 928 272
Årets resultat		-261 324	864 466
		<u>3 447 413</u>	<u>3 792 738</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 770 169</b>	<b>8 031 494</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	7 948 045	8 404 941
		<u>7 948 045</u>	<u>8 404 941</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		456 896	456 896
Leverantörsskulder		162 189	654 711
Fond för inre underhåll	18	253 078	254 610
Övriga skulder	19	21 275	30 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	230 124	222 971
		<u>1 123 562</u>	<u>1 619 696</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 841 776</b>	<b>18 056 131</b>



## 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 1,9% 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 0 tkr till omförhandling under 2018. Finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär och styrelsen anser att ovan nämnda lån bör kunna förlängas varför dessa redovisas 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.

#### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 315 kr/lgh för 2017, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder.

#### *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.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 8 852 870 kr.

#### *Yttre underhållsfond*

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



**Not 2 Nettoomsättning**

	2017	2016
Avgifter	2 357 280	2 354 456
Hysesintäkter	17 850	17 000
Intäkter el	586	7 265
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 659	7 756
	<u>2 389 375</u>	<u>2 386 477</u>

*Avgår*

Avsättning för fond för inre underhåll	-53 496	-53 496
Avgiftsbortfall	-	-24 846
Rabatter/Avdrag	-38	-
	<u>2 335 841</u>	<u>2 308 135</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsstöd	3 850	8 950
Ersättning för kostnader	5 268	31 273
	<u>9 118</u>	<u>40 223</u>

**Not 4 Drift**

	2017	2016
Fastighetsskötsel	117 195	44 370
Reparationer	813 263	126 400
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	139 095	135 103
Vatten	122 310	133 439
Renhållning	109 153	82 210
Förvaltningskostnader	125 729	123 860
Försäkring	48 319	47 610
Fastighetsskatt/avgift	51 099	51 099
	<u>1 526 163</u>	<u>744 091</u>

**Not 5 Underhåll**

	2017	2016
Utförd underhåll installationer	-	4 033
	<u>-</u>	<u>4 033</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2017	2016
Förbrukningsmtrl	10 609	3 981
Telefon och porto mm	5 667	5 011
Kundförluster	-	18 162
Inkasso och juridisk rådgivning	74 354	36 203
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	10 300	2 525
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	22 084	23 918
	<u>123 014</u>	<u>89 800</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2017	2016
Vicevärd har varit Katri Kortesalmi		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	43 000	53 000
Vicevärd	12 000	48 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	14 793	30 238
	<u>71 293</u>	<u>132 738</u>
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Pensionskostnader	200	-5 250
Övriga personalkostnader	907	120
	<u>72 400</u>	<u>127 608</u>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2017	2016
Byggnader	326 739	327 371
Inventarier	4 160	4 160
	<u>330 899</u>	<u>331 531</u>

**Not 9 Övriga rörelsekostnader**

	2017	2016
Restvärdesavskrivning fönster och dörrar	400 448	-
	<u>400 448</u>	<u>-</u>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	959	2 425
	<u>959</u>	<u>2 425</u>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2017	2016
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	154 317	188 005
Övriga finansiella kostnader	-	1 250
	<u>154 317</u>	<u>189 255</u>

**Not 12 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	17 099 832	17 099 832
-Årets anskaffningar	2 599 326	-
-Årets utrangeringar	-715 503	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>18 983 655</u>	<u>17 099 832</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 030 845	-3 703 474
-Årets utrangering	315 055	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-326 739	-327 371
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-4 042 529</u>	<u>-4 030 845</u>
Bokfört värde byggnader	<u>14 941 126</u>	<u>13 068 987</u>
Bokfört värde mark	260 065	260 065
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<u>15 201 191</u>	<u>13 329 052</u>

Taxeringsvärde byggnader:	14 000 000	14 000 000
Taxeringsvärde mark:	3 033 000	3 033 000

**Not 13 Pågående nyanläggningar**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	531 875	
Investering i dörrar	727 811	
Investering i fönster	1 339 640	531 875
Omklassificeringar till byggnader	-2 599 326	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>531 875</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	179 077	207 679
	<b>179 077</b>	<b>207 679</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Dina Försäkringar	32 530	32 056
	<b>32 530</b>	<b>32 056</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2017-12-31	2016-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 588 556	3 472 589
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	84 000	120 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-	-4 033
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>3 672 556</b>	<b>3 588 556</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	Ränte konv. datum	Ränta	2017-12-31	2016-12-31
SWBK	2022-04-25	1,65%	1 591 800	1 705 500
SWBK	2019-08-23	2,15%	1 944 000	1 992 000
SWBK	2019-09-25	1,23%	845 000	905 000
SHYP	2020-03-20	1,50%	2 321 661	2 386 605
SHYP	2020-04-30	1,32%	1 702 480	1 872 732
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-456 896	-456 896
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>7 948 045</b>	<b>8 404 941</b>

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	1 827 584	1 827 584
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	6 120 461	6 577 357
	<b>7 948 045</b>	<b>8 404 941</b>

**Not 18 Fond för inre underhåll**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	254 610	258 318
Årets avsättning	53 496	53 496
Uttag under året	-55 028	-57 204
<b>Vid årets utgång</b>	<b>253 078</b>	<b>254 610</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt	12 900	16 350
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 375	11 218
Övriga kortfristiga skulder	-	2 940
	<b>21 275</b>	<b>30 508</b>


**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Räntor	13 490	16 542
Förutbetalda avgifter/hyror	190 262	179 353
Borevision	8 794	8 700
El	16 078	16 227
Övrigt	1 500	2 149
	<u>230 124</u>	<u>222 971</u>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
	<u>13 728 000</u>	<u>13 728 000</u>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>13 728 000</b>	<b>13 728 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Haparanda 2018-04-25

  
Lars Innala

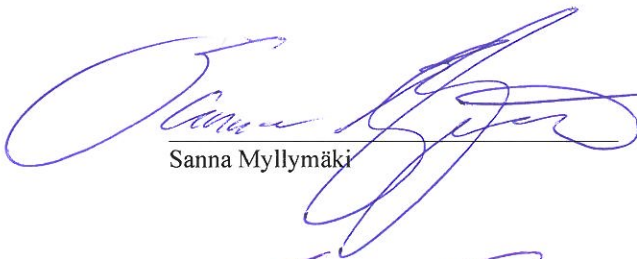
  
Katri Kortesalmi


  
Aila Viitala


  
Leila Korpela

  
Ritva Alamäki

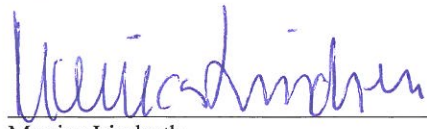
  
Keijo Hakala

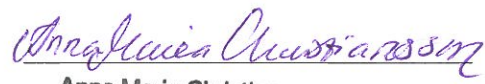
  
Sanna Myllymäki

  
Mirja Honkuri

  
Kristian Snäll

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-05-25

  
Monica Lindroth  
Av föreningen vald revisor

  
**Anna Maria Christiansson**  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Champinjonen i Haparanda, org.nr. 7164157682

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Champinjonen i Haparanda 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 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 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Champinjonen i Haparandaår 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 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 revisionsssed 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 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.

Haparanda den 25/5 2018



Anna Maria Christiansson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Monica Lindroth

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 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 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 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, 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 föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för 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.