

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Luleå Freja 2

769611-5869

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

HS

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Luleå Freja 2, 769611-5869 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Freja 2. På fastigheten har under 1945 uppförts 6 flerbostadshus i två våningar med adresserna Genvägen 16, 18, 22, 24, 28 och 30 och innehåller 36 bostadslägenheter, varav en hyresrätt. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens försäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
3 rum och kök	36	2 592
Bostäder	36	2 592
Varav hyreslägenhet	1	72
Bilplatser	69	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2006	Motorvärmacentraler	2015	Nya vindskydd o staket
2008	Byte stam- och radiatorventiler	2015	Asfaltering, belysning cykelparkering
2008	Fjärrvärmecentral	2016	Byte belysning o ytterdörr i tvättstuga
2008	Dränering	2016	Nya snörasskydd monterade
2010	Stammar (relining)	2016	Altandörrar utbyta
2011-2012	Fasadmålning	2017	Elektronisk bokningssystem tvättstuga
2011-2012	Nya ytterdörrar samt skärmtak	2017	Nya motorvärmaruttag med digital anslutning
2013	Fasadmålning carportar		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Nytt elektroniskt bokningssystem för tvättstuga samt nya ytskikt i tvättstuga. Nya motorvärmaruttag med digital styrning.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under 2017. Under besiktningen konstaterades att det finns behov att byta vindskivor, kompletterande markarbete vid gästparkeringar, byte och flytt av elcentral, nya ytskikt samt inmontering av fläkt i tvättstuga.

De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

ts

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,8 % from 2017-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2018 och beslutat att höja årsavgifterna med 1 % from 2018-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 684 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2017.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars Wallgren	ordförande
Ola Christoffersson	vice ordförande
Leif Lundberg	sekreterare
Svein Rörnes	ledamot
Malin Taavola	ledamot

Suppleanter

Christoffer Bergman
Ulla-Kajsa Nylander

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars Wallgren, Malin Taavola och Leif Lundberg samt bland suppleanterna Christoffer Bergman och Ulla-Kajsa Nylander.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelseledamöterna, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Ann-Christine Rönnkvist vald av föreningen samt KPMG.

Valberedning

Valberedning har varit Ylva Häggkvist, Jan Johansson och Yvonne Lund med Jan Johansson som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-13. Vid stämman deltog 14 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 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut (51) 51 medlemmar. 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. *KS*

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	2 246	2 194	2 118	2 036	2 029
Resultat efter fin.poster i tkr	136	33	71	-18	185
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	684	666	643	616	616
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	483	495	478	425	396
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 093	5 112	4 900	4 919	4 919
Genomsnittlig ränta lån i %	2,0	2,3	2,6	3,6	3,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	173	158	141	113	58
Likviditet i %*	244	228	154	496	458
Soliditet i %**	45,9	45,9	46,0	47,0	47,0

* 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 13 200 000 kr. Under året har föreningen amorterat 50 000 kr. Vilket motsvarar en amorteringstakt på 264 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	9 876 709	1 330 307	410 111	67 457	33 154
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-06-13				33 154	-33 154
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-3 315	3 315	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			40 434	-40 434	
Årets resultat					135 790
	9 876 709	1 330 307	447 230	63 492	135 790

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	63 492
Årets resultat	135 790
Totalt att disponera	199 282

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

199 282

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	2 246 167	2 194 295
Övriga rörelseintäkter	3	-	4 004
		<u>2 246 167</u>	<u>2 198 299</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 251 217	-1 283 555
Underhåll	5	-3 315	-
Övriga externa kostnader	6	-2 738	-9 162
Personalkostnader	7	-54 248	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-529 841	-516 415
		<u>-1 841 358</u>	<u>-1 861 700</u>
Rörelseresultat		404 809	336 599
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	165	714
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-269 184	-304 159
		<u>-269 019</u>	<u>-303 445</u>
Resultat efter finansiella poster		135 790	33 154
Resultat före skatt		135 790	33 154
Årets resultat		135 790	33 154

HS

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	23 797 969	24 094 092
Inventarier	12	25 084	30 551
		<u>23 823 053</u>	<u>24 124 643</u>
Summa anläggningstillgångar		23 823 053	24 124 643
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 401	373
Aktuell skattefordran		13 654	13 654
Avräkning HSB Norr ek för		1 816 950	1 261 782
Övriga fordringar	13	83 040	60 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	78 437	75 345
		<u>1 998 482</u>	<u>1 411 204</u>
Summa omsättningstillgångar		1 998 482	1 411 204
SUMMA TILLGÅNGAR		25 821 535	25 535 847

RS

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		9 876 709	9 876 709
Upplåtelseavgift		1 330 307	1 330 307
Yttre underhållsfond	15	447 230	410 111
		<u>11 654 246</u>	<u>11 617 127</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		63 492	67 457
Årets resultat		135 790	33 154
		<u>199 282</u>	<u>100 611</u>
Summa eget kapital		<u>11 853 528</u>	<u>11 717 738</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,19	13 150 000	13 200 000
		<u>13 150 000</u>	<u>13 200 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		50 000	50 000
Leverantörsskulder		457 876	204 464
Övriga skulder	17	-	13 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	310 131	349 853
		<u>818 007</u>	<u>618 109</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 821 535</u>	<u>25 535 847</u>

HT

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 2,3 % 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 4 850 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.

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.

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

KS

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Avgifter	1 773 744	1 726 704
Hyresintäkter	350 574	341 785
Intäkter el	106 434	105 972
Intäkter bredband	52 500	52 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 961	15 298
	2 294 213	2 242 259
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-47 964	-47 964
Rabatter/Avdrag	-82	-
	2 246 167	2 194 295

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	-	4 004
	-	4 004

Not 4 Drift

	2017	2016
Fastighetsskötsel	136 185	159 572
Reparationer	170 367	222 895
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	177 944	181 162
Uppvärmning	254 608	260 339
Vatten	115 435	104 684
Renhållning	84 466	96 392
Förvaltningskostnader	122 815	97 621
Försäkring	58 880	31 474
Fastighetsskatt/avgift	45 636	45 636
Kommunikation och media		
Datakommunikation	55 016	54 444
Kabel-TV	29 865	29 336
	1 251 217	1 283 555

Not 5 Periodisk underhåll

	2017	2016
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	3 315	-
	3 315	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	169	4 888
Telefon och porto mm	1 016	2 824
Kundförluster	10	-
Konsultarvoden, bankkostnader	690	750
Bolagsverket, övriga kostnader	853	700
	2 738	9 162

HS

Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	41 460	40 000
Sociala kostnader förtroendevalda	12 190	12 568
	<u>53 650</u>	<u>52 568</u>
 <i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Sociala kostnader	459	-
Försäkring/medlemskap	139	-
	<u>54 248</u>	<u>52 568</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Byggnader	503 711	490 285
Inventarier	5 467	5 467
Markinventarier	20 663	20 663
	<u>529 841</u>	<u>516 415</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	165	714
Summa	<u>165</u>	<u>714</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	269 184	304 159
Summa	<u>269 184</u>	<u>304 159</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	22 506 953	21 731 689
-Årets anskaffningar	228 251	775 264
-Årets utrangeringar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>22 735 204</u>	<u>22 506 953</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 274 821	-2 763 873
-Årets utrangering	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-524 374	-510 948
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-3 799 195</u>	<u>-3 274 821</u>
 Bokfört värde byggnader	<u>18 936 009</u>	<u>19 232 132</u>
Bokfört värde mark	4 861 960	4 861 960
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>23 797 969</u>	<u>24 094 092</u>
 Taxeringsvärde byggnader:	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärde mark:	4 212 000	4 212 000

HS

Not 12 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	63 925	63 925
Årets anskaffningar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	63 925	63 925
Vid årets början	-33 374	-27 907
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-5 467	-5 467
Summa ackumulerade avskrivningar	-38 841	-33 374
Planenligt restvärde vid årets slut	25 084	30 551

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Momsfordran	3 918	-
Skattekonto	79 122	60 050
	83 040	60 050

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	59 891	58 880
Bredband	9 000	9 000
Kabel Tv	7 585	7 465
Övrigt	1 961	-
	78 437	75 345

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Fondbehållning vid årets början	410 111	364 475
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	40 434	45 636
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-3 315	-
Fondbehållning vid årets slut	447 230	410 111

Not 16 Långfristiga skulder

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2017-12-31	2016-12-31
SWBK	2018-02-28	1,04 %	2 425 000	2 450 000
SWBK	2018-09-25	1,52 %	2 425 000	2 450 000
SWBK	2019-04-25	3,68 %	2 150 000	2 150 000
SWBK	2021-04-09	1,63 %	3 400 000	3 400 000
SWBK	2022-06-22	1,70 %	2 800 000	2 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amortering)			-50 000	-50 000
			13 150 000	13 200 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			200 000	200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			12 950 000	13 000 000
			13 150 000	13 200 000

Not 17 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Momsskuld	-	12 892
Övriga kortfristiga skulder	-	900
	-	13 792

115

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Lön	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
Räntor	22 534	26 819
Förutbetalda avgifter/hyror	172 292	202 636
Borevision	9 022	9 000
El	17 016	18 384
Fjärrvärme	34 959	29 159
Övrigt	1 740	11 287
	310 131	349 853

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	13 315 000	13 315 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga
KS

Luleå 2018-06-19



Lars Wallgren



Ola Christoffersson



Leif Lundberg



Svein Rörnes



Malin Taavola

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-06-25



Ann-Christine Rönnkvist
Av föreningen vald revisor



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Luleå Freja 2, org. nr 769611-5869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Luleå Freja 2 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den av föreningen valda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 av föreningen valda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Luleå Freja 2 för år 2017 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 revisorsbedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

2016-2018

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Ann-Christine Rönnkvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfattas 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 men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

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

Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallana årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.