



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Klintbacken i Luleå

716415-8789

2017-01-01 - 2017-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Klintbacken i Luleå, 716415-8789 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Bergviken 5:9. På fastigheten har under 1988-89 uppförts 31 flerfamiljshus med adress Klintvägen 101-349. Dessutom finns 1 kvartershus samt separata tvättstugor, 17 bilplatser med motorvärmare, 1 garage och 134 med carport. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök	40	2 388
3 rum och kök	68	4 930
4 rum och kök	26	2 265
Bostäder	134	9 583
Hysesbostäder	4	184
Lokaler (varav det ingår 8 st Brf lgh lokal)	3	737

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

Gjorda underhåll och investeringar

2007 Gemensamhets-el

2010 Fläktbyten, underhåll yttre fasader, totalrenovering 3 st tvättstugor

2012 Målning fasader

2013 Målning, totalrenovering kvartersgård, totalrenovering 1st tvättstuga efter brand

2014 Byte 1 tvättmaskin, ventilation kvartersgård

2015 Byte expansionskärl, kompl.målningsarbete och byte torktumlare i tvättstuga.

2017 10 st nya carportar och nya balkonger med inglasning samt OVK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhåll och investeringsåtgärder.

Slutförande av inglasning balkonger och ny byggnation carportar. Skyddsrumms besiktning och åtgärder från besiktningspunkterna.

Filterbyte ventilation, rensning alla hängrännor, OVK samt rensning kanaler. Belysning vid brevlådorna.

Styrelsen har genomfört stadgeenliga besiktningen löpande under året.

Vid besiktningen framkom inget anmärkningsvärt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder. Underhåll av fönsterbågar samt hängrännor.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2018 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 787 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 451 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Maine Granström	ordförande
Göran Ajnered	vice ordförande
Agneta Gustafsson	sekreterare
Lena Forsmark	ledamot
Kjell Larsson	ledamot
Bernt Nilsson	ledamot
Erik Johansson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lena Forsmark, Kjell Larsson, Bernt Nilsson och fyllnadsval för Göran Ajnered och Agneta Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maine Granström, Göran Ajnered, Agneta Gustafsson och Erik Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Maj Välimaa med Britt-Marie Kyrö som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utseddrevisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Ann-Kristin Lehmivaara och Sofia Lövgren med Gudrun Lundgren som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Maine Granström samt Göran Ajnered som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29. Vid stämman deltog 47 st varav 44 st medlemmar. Stämman beslutade om att anta nya stadgar 2011.version 5 beslut 1.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Snö och sandning	BDX

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 181 (182) 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	8 941	8 936	8 876	8 669	8 710
Resultat efter fin.poster i tkr	729	1 461	1 209	1 112	-182
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	787	787	787	787	787
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	484	425	405	384	400
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 863	5 744	5 178	5 280	5 388
Genomsnittlig ränta lån i %	2,2	2,3	2,6	2,8	3,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	714	677	629	570	610
Likviditet i %*	105	172	145	99	61
Soliditet i %**	24	24	25	23	21

* 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 61 585 467 kr. Under året har föreningen amorterat 1 254 412 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 49 år.

Föreningen har under året lyft ett nytt lån på 2,5 miljoner kronor för investeringsbehovet som ingår i föreningens totala banklån på bokslutsdagen.

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	6 035 006	3 939 525	7 109 597	1 864 604	1 461 187
Egna lägenheter	-535 255				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-05-29				1 461 187	-1 461 187
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-61 250	61 250	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			451 000	-451 000	
Årets resultat					729 054
	5 499 751	3 939 525	7 499 347	2 936 041	729 054

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

2 936 041

729 054

3 665 095

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

3 665 095

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

TH

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	8 940 680	8 935 861
Övriga rörelseintäkter	3	45 017	88 620
		8 985 697	9 024 481
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 080 983	-4 463 895
Underhåll	5	-61 250	-
Övriga externa kostnader	6	-90 444	-113 176
Personalkostnader	7	-209 198	-205 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 454 544	-1 458 314
		-6 896 419	-6 241 078
Rörelseresultat		2 089 278	2 783 403
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	556	808
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 360 780	-1 323 024
		-1 360 224	-1 322 216
Resultat efter finansiella poster		729 054	1 461 187
Resultat före skatt		729 054	1 461 187
Årets resultat		729 054	1 461 187

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	80 720 482	68 650 832
Inventarier	12	24 575	68 873
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	6 837 000
		<u>80 745 057</u>	<u>75 556 705</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		80 745 557	75 557 205
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 423	7 424
Aktuell skattefordran		2 752	9 238
Avräkning HSB Norr ek för		3 688 329	7 829 203
Övriga fordringar	14	1 946	2 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	403 816	371 925
		<u>4 108 266</u>	<u>8 220 567</u>
<i>Kassa och bank</i>		5 463	9 228
Summa omsättningstillgångar		4 113 729	8 229 795
SUMMA TILLGÅNGAR		84 859 286	83 787 000

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		5 499 751	5 499 751
Upplåtelseavgift		3 939 525	3 939 525
Yttre underhållsfond	16	7 499 347	7 109 597
		<u>16 938 623</u>	<u>16 548 873</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 936 041	1 864 604
Årets resultat		729 054	1 461 187
		<u>3 665 095</u>	<u>3 325 791</u>
Summa eget kapital		20 603 718	19 874 664
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,18	60 331 055	59 125 778
		<u>60 331 055</u>	<u>59 125 778</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	1 254 412	1 204 412
Leverantörsskulder		796 882	1 869 944
Fond för inre underhåll	20	571 639	653 181
Övriga skulder	21	49 713	52 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 251 867	1 006 934
		<u>3 924 513</u>	<u>4 786 558</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 859 286	83 787 000

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 BFNR 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 1,4 % 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 15 442 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering 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. 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. Föreningens underskottsavdrag är 35 772 965 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	7 987 596	7 987 596
Hysesintäkter	741 618	738 151
Intäkter el	428 125	398 385
Intäkter bredband	202 500	202 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	23 460	34 799
Intäkter gemensamhetsutrymmen	7 600	24 550
	9 390 899	9 385 981
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-450 120	-450 120
Rabatter/Avdrag	-99	-
	8 940 680	8 935 861

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringsersättningar och övriga intäkter	45 017	88 620
	45 017	88 620

Not 4 Drift

	2017	2016
Fastighetsskötsel	772 117	480 497
Reparationer	940 196	725 127
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	651 631	651 716
Uppvärmning	859 367	853 620
Vatten	497 521	403 351
Renhållning	277 578	279 795
Förvaltningskostnader	357 922	367 165
Försäkring	182 212	176 905
Fastighetsskatt/avgift	216 720	210 234
Kommunikation och media		
Datakommunikation	223 720	215 269
Kabel-TV	101 999	100 216
	5 080 983	4 463 895

Not 5 Underhåll

	2017	2016
Utförd underhåll installationer	61 250	-
	61 250	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial och - inventarier	22 063	17 745
Telefon och porto mm	9 862	11 211
Bank, konsult och juridiska åtgärder	4 590	23 908
Bolagsverket, årsredovisningar, övrigt	7 329	10 405
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	46 600	49 907
	90 444	113 176

Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Vicevärd har varit Ola Wallgren		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	161 700	150 200
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 200	3 200
Sociala kostnader förtroendevalda	43 021	41 905
Utbildning	-	7 625
	<u>207 921</u>	<u>202 930</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Pensionskostnader	200	450
Försäkring/medlemskap Fastigo	553	553
Övriga personalkostnader	524	1 760
	<u>209 198</u>	<u>205 693</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Byggnader	1 410 246	1 410 241
Inventarier	44 298	48 073
	<u>1 454 544</u>	<u>1 458 314</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	556	808
Summa	<u>556</u>	<u>808</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 360 569	1 323 024
Övriga finansiella kostnader	211	-
Summa	<u>1 360 780</u>	<u>1 323 024</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	91 406 763	91 406 763
-Årets omklassificeringar	13 479 896	
-Årets utranteringar	-3 052 986	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	101 833 673	91 406 763
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-23 605 480	-22 195 239
-Årets utrantering	3 052 986	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 410 246	-1 410 241
Summa ackumulerade avskrivningar	-21 962 740	-23 605 480
Bokfört värde byggnader	79 870 933	67 801 283
Bokfört värde mark	849 549	849 549
Summa bokfört värde byggnader och mark	80 720 482	68 650 832
Taxeringsvärde byggnader:	60 352 000	60 352 000
Taxeringsvärde mark:	19 373 000	19 373 000

Not 12 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	252 432	265 763
Årets utrantering		-13 331
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	252 432	252 432
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-183 559	-148 817
Årets utrantering		13 331
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-44 298	-48 073
Summa ackumulerade avskrivningar	-227 857	-183 559
Planenligt restvärde vid årets slut	24 575	68 873

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	6 837 000	35 862
Tillkommande under året	6 642 896	6 801 138
Omklassificeringar	-13 479 896	
Redovisat värde vid årets slut	-	6 837 000

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	1 946	2 777
	1 946	2 777

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Gemensamhetsel	125 850	107 601
ComHem	25 909	25 914
Bredbandsbolaget	51 750	51 750
Home Solutions	5 340	4 448
Försäkring	194 967	182 212
	403 816	371 925

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Fondbehållning vid årets början	7 109 597	6 608 597
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	451 000	501 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-61 250	-
Fondbehållning vid årets slut	7 499 347	7 109 597

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-03-01	3,14	2 910 744	2 941 304
Stadshypotek	2018-06-01	2,94	12 532 231	12 663 459
Stadshypotek	2019-09-30	1,97	7 813 946	8 111 226
Swedbank	2020-02-25	1,25	5 369 540	5 490 884
Swedbank	2020-03-25	1,45	8 450 000	8 650 000
Nordea	2021-09-15	1,37	9 355 734	9 578 490
Stadshypotek	2021-12-01	1,59	6 860 000	7 000 000
Nordea	2022-05-11	1,40	2 475 000	-
Stadshypotek	2022-12-30	1,60	5 818 272	5 894 827
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-1 254 412	-1 204 412
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			60 331 055	59 125 778

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	5 017 648	4 817 648
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	55 313 407	54 308 130
	60 331 055	59 125 778

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	83 159 000	83 159 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 254 412	1 204 412
	1 254 412	1 204 412

Not 20 Fond för inre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	653 181	819 872
Uttag under året	-81 542	-166 691
Vid årets utgång	571 639	653 181

Not 21 Övriga skulder

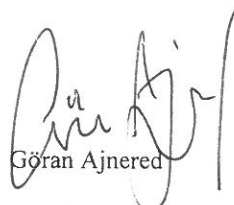
	2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt	28 985	29 010
Upplupna arbetsgivaravgifter	20 728	21 637
Övriga kortfristiga skulder	-	1 440
	49 713	52 087

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

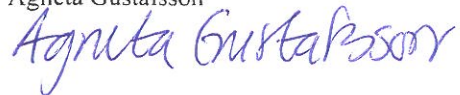
	2017-12-31	2016-12-31
Räntor	51 401	105 986
Förutbetalda avgifter/hyror	668 092	675 235
Borevision	10 625	10 625
El	76 253	73 235
Fjärrvärme	120 187	96 665
Övrigt	325 309	45 188
	1 251 867	1 006 934


Luleå 2018-04-25


Maine Granström

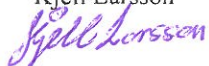

Göran Ajnered

Agneta Gustafsson




Lena Forsmark

Kjell Larsson




Erik Johansson

Bernt Nilsson



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-05-14


Maj Välimaa
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Klintbacken i Luleå, org.nr. 7164158789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Klintbacken i Luleå för år 2017.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorers utseende 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.

Revisorers utseende 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 Klintbacken i Luleå år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den 14/5 2018

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Maj Välimaa

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

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 privatbostadsföretaget beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller 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 men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som 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 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.