



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vesslan i Luleå

769611-6842

2017-01-01 - 2017-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Vesslan i Luleå, 769611-6842 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vesslan 21 i Luleå. Under åren 2006 och 2007 har tre punkthus i 7-9 plan samt parkeringsdäck uppförts på adresserna Kungsgatan 28, 30 och 32, Magasinsgatan 12 och Skeppsbrogatan 31. Husen färdigställdes i december 2007 och innehåller 95 lägenheter om 7434 kvm samt 2 lokaler om 210 kvm. I föreningens parkeringsgarage finns 103 parkeringsplatser.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
2 rum och kök	22	
3 rum och kök	42	
4 rum och kök	19	
5 rum och kök	12	
Bostäder	95	7 434
Lokaler	2	210
Garageplatser	103	

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2017 Hörslina i samlingslokal
- 2017 Nytt bokningssystem
- 2017 Byte av porttelefoner
- 2016 Omarbetning av planteringar
- 2016 Ombyggnad av bastu
- 2015 Installation av 6 platser för elbilar
- 2014 Källarplanet har målats om
- 2013 Byte ytterdörrar till aluminium

Ru BZ TS rMT
TF R G)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större investeringar: ett nytt bokningssystem och nya porttelefoner. En hörslinga har även installerats i samlingslokalen.

Styrelsen uppdaterar regelbundet underhållplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att följa underhållsplanen, under 2018 är inga större investeringar planerade.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2017-09-11. Vid besiktningen konstaterades att tegel på fläktrumshuset har sprukit samt att "gröna rummet" mellan 30 och 32 är snett och behöver riktas om.

Årsavgifterna sänktes senast med 3 % from 2010-01-01. December 2015, januari 2016 och januari 2017 var avgiftsfria. Styrelsen har fastställt budgeten för 2018 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 628 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att ekonomin är stabil och styrelsen fortsätter sitt arbete för att hålla avgifterna oförändrade och att underhållet sköts enligt plan.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Lindgren	ordförande
Tommy Enbom	vice ordförande
Elisabet Lövenblad	sekreterare
Tomas Frankkila	ledamot
Birgitta Zakrisson	ledamot
Kristian Pedersen	ledamot
Peter Löwdin	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Margareta Nilsson
Olov Hegstam

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Lindgren, Tomas Frankkila, Kristian Pedersen, samt bland suppleanter Margareta Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Lindgren, Tomas Frankkila, Elisabet Lövenblad och Tommy Enbom, två i förening.

Revisorer har varit Göran Jönsson med Annika Sandberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Mats Nilsson, Carina Mattson och Leif Lindmark. Sammankallande i valberedningen har varit Mats Nilsson.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Anders Lindgren som ordinarie samt Tommy Enbom som suppleant.

R
BZ 15 R 00
R 07

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16. Vid stämman deltog 43 medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 143 (143) 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	5 780	5 818	5 828	6 304	6 361
Resultat efter fin.poster i tkr	-161	377	244	-310	374
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	628	628	626	681	681
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	419	346	322	356	357
Låneskuld, kr/m2 totalyta	9 675	9 777	9 869	9 971	10 073
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	1,1	1,9	2,7	3,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	143	171	193	177	150
Likviditet i %**	344	380	319	170	145
Soliditet i %***	57,0	57,0	57,0	56,0	56,0

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2015. Då 2015 års siffror inte har ändrats medför det att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 73 954 906 kr. Under året har föreningen amorterat 777 968 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 95 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	95 425 000	1 305 243	2 860 366	377 387
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-05-16			377 387	-377 387
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-413 721	413 721	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		202 000	-202 000	
Årets resultat				-161 044
Vid årets slut	95 425 000	1 093 522	3 449 474	-161 044

R BZ to R G
R G

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

3 449 474

-161 044

3 288 430

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

3 288 430

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

R BZ TE N GIP
A R G I

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	5 780 425	5 818 074
Övriga rörelseintäkter	3	120 076	5 890
Summa rörelseintäkter		5 900 501	5 823 964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 617 052	-3 041 139
Övriga externa kostnader	5	-126 846	-60 790
Personalkostnader	6	-34 129	-48 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 467 140	-1 473 426
Summa rörelsekostnader		-5 245 167	-4 623 573
Rörelseresultat		655 334	1 200 391
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	190	409
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-816 568	-823 413
Summa finansiella poster		-816 378	-823 004
Resultat efter finansiella poster		-161 044	377 387
Resultat före skatt		-161 044	377 387
Årets resultat		-161 044	377 387

R BZ TS N 009
AKG

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	10	167 955 742	169 414 603
Inventarier	11	3 983	12 262
		<u>167 959 725</u>	<u>169 426 865</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		167 960 225	169 427 365
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 041	1 374
Övriga fordringar	12	6 826 764	5 866 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	258 466	236 468
		<u>7 088 271</u>	<u>6 103 854</u>
Summa omsättningstillgångar		7 088 271	6 103 854
SUMMA TILLGÅNGAR		175 048 496	175 531 219

R BZ TE R UT
ARG

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>			
Medlemsinsatser		95 425 000	95 425 000
Yttre underhållsfond	14	1 093 522	1 305 243
		<u>96 518 522</u>	<u>96 730 243</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 449 474	2 860 366
Årets resultat		-161 044	377 387
		<u>3 288 430</u>	<u>3 237 753</u>
Summa eget kapital		99 806 952	99 967 996
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,18	73 176 938	73 954 906
		<u>73 176 938</u>	<u>73 954 906</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		777 968	777 968
Leverantörsskulder		336 797	223 394
Aktuell skatteskuld		243 485	235 025
Övriga skulder	16	2 460	27 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	703 896	344 614
		<u>2 064 606</u>	<u>1 608 317</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 048 496	175 531 219

R. BR 15 K. CA
[A R G]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Avskrivningar på inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Avgifter	4 761 878	4 761 878
Hysesintäkter	621 868	622 239
Intäkter el	211 190	241 575
Intäkter vatten	122 948	131 967
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 587	17 728
Intäkter gemensamhetsutrymmen	43 980	46 995
	<hr/>	<hr/>
	5 780 451	5 822 382
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-	-4 308
Rabatter/Avdrag	-26	-
	<hr/>	<hr/>
	5 780 425	5 818 074

R BZ TS N EA
A R G

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övriga intäkter	120 076	5 890
	120 076	5 890

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	512 184	439 149
Reparationer	317 474	240 594
Periodiskt underhåll	413 721	396 630
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	552 281	542 689
Uppvärmning	408 020	415 480
Vatten	278 667	249 582
Renhållning	140 320	133 057
Förvaltningskostnader	279 154	294 284
Försäkringar	74 973	73 445
Fastighetsskatt/avgift	122 835	120 650
Kommunikation och media		
Datakommunikation	130 364	135 579
Kabel-TV*	387 059	-
	3 617 052	3 041 139

Specificering periodiskt underhåll

	2017	2016
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, bastu	-	79 145
Utfört underhåll installationer.	413 721	50 179
Utfört underhåll mark, plantering	-	267 306
	413 721	396 630

*Retroaktiv faktura från Com Hem som betalades under 2017, avser Kabel- TV för 44 månader. 313500:- exkl. moms.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial och - inventarier	49 281	14 813
Telefon och porto mm	3 298	398
Resekostnader	-	2 484
Riskkostnader	9 707	-
Bolagsverket, kopiering	1 893	8 045
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	62 667	35 050
	126 846	60 790

R BZ TE K GY
SP R G 7.

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	24 000	18 000
Sociala kostnader förtroendevalda	3 926	2 944
Utbildning	-	1 493
	<u>27 926</u>	<u>22 437</u>

Kostnader för fastighetsskötsel

Pensionskostnader	200	450
Övriga personalkostnader	6 003	25 331
	<u>34 129</u>	<u>48 218</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Byggnader	1 458 861	1 458 861
Inventarier	8 279	14 565
	<u>1 467 140</u>	<u>1 473 426</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	190	409
Summa	<u>190</u>	<u>409</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	-815 370	-822 196
Övriga finansiella kostnader	-1 198	-1 217
Summa	<u>-816 568</u>	<u>-823 413</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	166 301 387	166 301 387
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	166 301 387	166 301 387
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 899 969	-5 441 108
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 458 861	-1 458 861
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-8 358 830</u>	<u>-6 899 969</u>
Bokfört värde byggnader	157 942 557	159 401 418
Bokfört värde mark	10 013 185	10 013 185
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>167 955 742</u>	<u>169 414 603</u>
Taxeringsvärde byggnader:	97 600 000	97 600 000
Taxeringsvärde mark:	26 442 000	26 442 000

R. B. T. E. R. G. T.
A. R. G. T.

Not 11 Inventarier

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Vid årets början	238 784	238 784
Årets anskaffningar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	238 784	238 784

Vid årets början	-226 522	-211 957
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-8 279	-14 565
Summa ackumulerade avskrivningar	-234 801	-226 522

Planenligt restvärde vid årets slut **3 983** **12 262**

Not 12 Övriga fordringar

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Avräkningskonto HSB Norr	6 826 220	5 865 737
Skattekonto	544	275
	6 826 764	5 866 012

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Upplupen el	77 200	82 508
Vattendebitering	39 700	44 021
Bredband	29 713	-
Kabel-tv	32 589	32 588
Fastighetsförsäkring	76 854	74 973
Momsfordran	2 410	2 378
	258 466	236 468

Not 14 Yttre underhållsfond

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	1 305 243	1 474 873
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	202 000	227 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-413 721	-396 630
Fondbehållning vid årets slut	1 093 522	1 305 243

Not 15 Långfristiga skulder

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
SHYP	2018-04-30	1,00	24 666 796	24 923 076
SHYP	2018-04-30	1,05	24 676 792	24 933 844
SHYP	2019-10-30	1,24	24 611 318	24 875 954
Kortfristig del av långfristig skuld			-777 968	-777 968
			73 176 938	73 954 906
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			3 111 872	3 111 872
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			70 065 066	70 843 034
			73 176 938	73 954 906

R BZ 15 12 17
A R 07

Not 16 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt	-	5 400
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	2 944
Momsskuld	2 460	4 280
Övriga kortfristiga skulder	-	14 692
	2 460	27 316

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

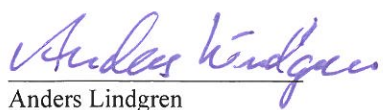
	2017-12-31	2016-12-31
Räntor	87 801	88 724
Förutbetalda avgifter/hyror	482 021	113 922
Borevision	8 631	8 631
El	56 070	54 649
Fjärrvärme	64 243	51 386
Snöröjning	5 130	-
Övrigt	-	27 302
	703 896	344 614

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	81 678 000	81 678 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	81 678 000	81 678 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

R BZ 15 12 2017
FR 97

Luleå 2018-⁰³⁻¹⁹.....



Anders Lindgren


Tomas Frankkila


Elisabet Lövenblad

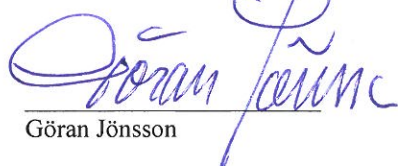

Tommy Enbom


Birgitta Zakrisson


Kristian Pedersen


Peter Löwdin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2018-⁰³⁻²⁶.....


Göran Jönsson


Tommy Mårtensson

Av föreningen vald revisor

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan, org.nr. 769611-6842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 HSB Brf Vesslan för 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. Revisor 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 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 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 26/3 2018


Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



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 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, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

RE BOL M. LA
9. 15 27

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.

12 BSL 17
G 15 R 17