



# ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Stadion i Luleå

769612-3798

2017-01-01 - 2017-12-31



HSB – där möjligheterna bor

AJA

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stadion i Luleå, 769612-3798 får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter till medlemmar för permanent boende.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kronan 1:183. På fastigheten med adress Kompanivägen 33 och 35 har två punkthus på 12-16 plan uppförts, under hösten 2013 har 74 lägenheter upplåtits med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

Fastigheten har varit försäkrad hos Dina försäkringar fram till september 2017 men är från oktober 2017 fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	1	54
2 rum och kök	8	628
3 rum och kök	42	3 812
4 rum och kök	22	2 316
5 rum och kök	1	161
Bostäder	74	6 971

Lägenheterna i föreningen har två andelstal beroende på andel i föreningens lån; ett driftandelstal som styr fördelningen av föreningens driftkostnader och ett kapitalandelstal som styr fördelningen av föreningens kapitalkostnader på ursprungliga lån. Antal lägenheter som vid årets utgång har driftandelstal är 74 st och kapitalandelstal 60 st.

Föreningen har inte gjort några underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten sen nybyggnationen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört besiktningar löpande under året, underhållsplanen uppdateras årligen. De närmsta åren planeras inga större åtgärder.

I november genomfördes den första obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) för föreningen med ett godkänt resultat.

Under året har ett av gästrummen hyrts ut på årsbasis.

#### Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 129 (129) 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.

7/11

Styrelsen har fastställt budgeten för 2018 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgiften för drift uppgick till i genomsnitt 291 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta, årsavgiften för kapital uppgick till i genomsnitt 376 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta under 2017.

Avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Kenneth Robarth	ordförande
Tore Öberg	vice ordförande
Elisabet Eriksson	sekreterare
Margit Skeppar	ledamot
Jan Sikström	ledamot
Per Aludden	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kenneth Robarth, Tore Öberg och Jan Sikström.

Under verksamhetsåret 2017 har styrelsen haft 11 protokollförda möten.

Firmatecknare har varit Kenneth Robarth, Tore Öberg, Jan Sikström och Margit Skeppar, två i förening.

Revisorer har varit Ann Jansson och Johan Hagkvist, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Malin Olsson, Anders Nordlund och Hans Eriksson med Anders Nordlund som sammankallande.

Föreningens representant i HSB Norrs distriktstämma år 2017 har varit Kenneth Robarth.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22. Vid stämman deltog 31 medlemmar.

Föreningen har avtal med HSB Norr ek. för. för administration, teknisk förvaltning, vicevärd, hantering av bokningssystem, motorvärmstyrning och IMD (individuell mätning debitering).

Snöröjning sköter BDX enl avtal, leverantör för el och fjärrvärme är Luleå energi. Avtal för kabel-tv har föreningen med Com Hem och bredband med Bredbandsbolaget. Övriga avtal är hisservice med KONE samt hyra av entremattor med Berendsen.

TM

AJ fl



### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	4 840	4 833	4 432	4 467
Resultat efter fin.poster i tkr	-212	-547	-970	-733
Årsavgifter bostäder, kapital kr/m2	376	376	376	376
Årsavgifter bostäder, drift kr/m2	291	291	245	245
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	288	291	290	280
Låneskuld, kr/m2**	10 646	10 692	10 921	10 968
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	2,5	2,5	2,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	221	155	89	7
Likviditet i %***	345	243	231	158
Soliditet i %****	73	73	73	73

\* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

\*\* Gäller kapitaldelen

\*\*\* 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 58 295 456 kr. Under året har föreningen amorterat 255 136 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 0,44%.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	122 907 704	42 399 000	1 081 500	-2 666 639	-547 349
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-05-22				-547 349	547 349
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			460 000	-460 000	
Årets resultat					-211 613
<b>Vid årets slut</b>	<b>122 907 704</b>	<b>42 399 000</b>	<b>1 541 500</b>	<b>-3 673 988</b>	<b>-211 613</b>

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-3 673 988
Årets resultat	-211 613
<b>Totalt att disponera</b>	<b>-3 885 601</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **-3 885 601**

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

TH

AJfl

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 839 864	4 832 549
Övriga rörelseintäkter	3	57 027	32 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 896 891</b>	<b>4 864 549</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 008 813	-2 029 160
Övriga externa kostnader	5	-40 824	-76 247
Personalkostnader	6	-21 027	-13 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 836 091	-1 836 091
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 906 755</b>	<b>-3 955 390</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>990 136</b>	<b>909 159</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	189	562
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 201 938	-1 457 070
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 201 749</b>	<b>-1 456 508</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-211 613</b>	<b>-547 349</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-211 613</b>	<b>-547 349</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-211 613</b>	<b>-547 349</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	218 207 450	220 043 541
		<u>218 207 450</u>	<u>220 043 541</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>218 207 950</b>	<b>220 044 041</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		39 201	50 469
Övriga fordringar	11	3 695 484	2 202 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	201 294	170 297
		<u>3 935 979</u>	<u>2 422 945</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 935 979</b>	<b>2 422 945</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>222 143 929</b>	<b>222 466 986</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 306 704	165 306 704
Yttre underhållsfond	13	1 541 500	1 081 500
		<u>166 848 204</u>	<u>166 388 204</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 673 988	-2 666 640
Årets resultat		-211 613	-547 349
		<u>-3 885 601</u>	<u>-3 213 989</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>162 962 603</b>	<b>163 174 215</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14,17	58 040 320	58 295 456
		<u>58 040 320</u>	<u>58 295 456</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	255 136	255 136
Leverantörsskulder		292 648	138 160
Aktuell skatteskuld		83 520	70 230
Övriga skulder	15	21 531	19 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	488 171	513 868
		<u>1 141 006</u>	<u>997 315</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>222 143 929</b>	<b>222 466 986</b>

A7-38

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	990 136	909 159
Avskrivningar	1 836 091	1 836 091
	2 826 227	2 745 250
Erhållen ränta	189	562
Erlagd ränta	-1 201 938	-1 457 070
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 624 478</b>	<b>1 288 742</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-19 450	-17 698
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	143 692	-63 501
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 748 720</b>	<b>1 207 543</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-255 136	-1 255 136
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-255 136</b>	<b>-1 255 136</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 493 584</b>	<b>-47 593</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 198 666</b>	<b>2 246 259</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 692 250</b>	<b>2 198 666</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	3 692 250	2 198 666
	<b>3 692 250</b>	<b>2 198 666</b>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

TM



## 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 och skrivs av i snitt med 0,84 % på anskaffningsvärdet.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 19 763 840 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

#### *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 fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

#### *Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt direkta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Avgifter	4 088 616	4 088 616
Hysesintäkter	392 632	386 870
Intäkter el	169 999	178 473
Intäkter vatten	123 858	117 847
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 765	10 873
Intäkter gemensamhetsutrymmen	48 190	49 870
	<b>4 840 060</b>	<b>4 832 549</b>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-196	-
	<b>4 839 864</b>	<b>4 832 549</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2017	2016
Uthyrningslägenhet, övriga intäkter	57 027	32 000
	<b>57 027</b>	<b>32 000</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2017	2016
Fastighetsskötsel	283 523	336 122
Reparationer	42 534	60 107
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	493 635	497 489
Uppvärmning	330 614	327 052
Vatten	170 291	152 174
Renhållning	178 462	165 836
Förvaltningskostnader	253 718	242 071
Försäkringar	53 101	46 257
Fastighetsskatt/avgift	41 760	41 760
Kommunikation och media		
Datakommunikation	111 000	111 000
Kabel-TV	50 175	49 292
	<b>2 008 813</b>	<b>2 029 160</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017	2016
Förbrukningsmaterial och - inventarier	8 488	42 909
Kontorsmaterial m.m.	3 040	3 600
Riskkostnader	2 070	-
Bolagsverket, gåvor	671	1 489
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	26 555	28 249
	<b>40 824</b>	<b>76 247</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017	2016
Vicevärd har varit HSB Norr		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut utgår	-	-
Arvode för teknisk koordinator	20 000	10 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-4 000	-
Sociala kostnader förtroendevalda	5 027	3 142
Utbildning	-	750
	<b>21 027</b>	<b>13 892</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2017	2016
Byggnader	1 836 091	1 836 091
	<b>1 836 091</b>	<b>1 836 091</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	189	562
	<b>189</b>	<b>562</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2017	2016
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 200 940	1 456 852
Övriga finansiella kostnader	998	218
	<b>1 201 938</b>	<b>1 457 070</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	225 623 000	225 623 000
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>225 623 000</b>	<b>225 623 000</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 579 459	-3 743 368
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 836 091	-1 836 091
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 415 550</b>	<b>-5 579 459</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>218 207 450</b>	<b>220 043 541</b>
varav mark	7 057 000	7 057 000
Taxeringsvärde byggnader:	85 121 000	85 121 000
Taxeringsvärde mark:	17 655 000	17 655 000

**Not 11 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	3 692 250	2 198 666
Skattekonto	3 234	3 513
	<b>3 695 484</b>	<b>2 202 179</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Gemensamhetsel	59 676	65 031
Gemensamhetsvatten	43 531	41 586
Bredband	9 252	9 252
Kabel-tv	12 744	12 542
Försäkring	66 401	36 496
Övrigt	9 690	5 390
	<b>201 294</b>	<b>170 297</b>

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

	2017-12-31	2016-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 081 500	621 500
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	460 000	460 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 541 500</b>	<b>1 081 500</b>

7/11

AJH

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
SHYP	2018-12-01	3,18	19 763 840	19 848 880
SHYP	2019-12-01	1,56	19 765 808	19 850 856
SHYP	2021-12-01	1,39	18 765 808	18 850 856
Kortfristig del av långfristig skuld			-255 136	-255 136
			<b>58 040 320</b>	<b>58 295 456</b>
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen			1 020 544	1 020 544
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			57 019 776	57 274 912
			<b>58 040 320</b>	<b>58 295 456</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Momsskuld	21 531	19 501
Övriga kortfristiga skulder	-	420
	<b>21 531</b>	<b>19 921</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Lön	-	4 000
Semesterlöneskuld	-	1 257
Räntor	-	21 108
Förutbetalda avgifter/hyror	371 464	360 855
Revision	8 670	8 500
El	42 727	48 771
Fjärrvärme	46 630	38 920
Snöröjning	17 925	14 550
Övrigt	755	15 907
	<b>488 171</b>	<b>513 868</b>

**Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	60 316 000	60 316 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>60 316 000</b>	<b>60 316 000</b>

**Eventalförpliktelser***Inga**Inga*

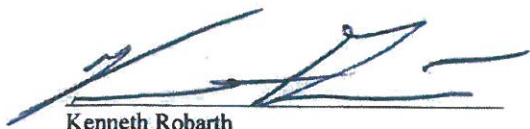
7/16

A73e



Underskrifter

Luleå 2018-03-26



Kenneth Robarth



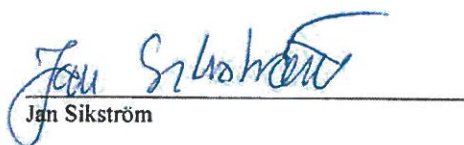
Tore Öberg



Margit Skeppar



Elisabet Eriksson

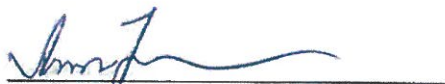


Jan Sikström



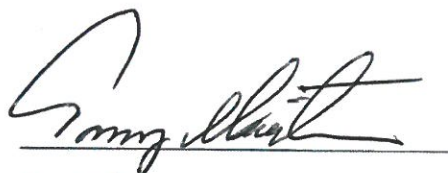
Per Aludden

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-08



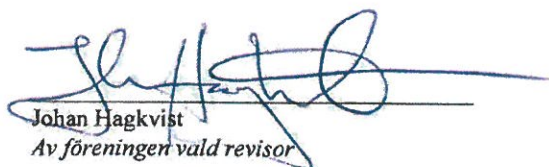
Ann Jansson

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Johan Hagkvist

Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Stadion i Luleå, org.nr. 7696123798

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Stadion 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 och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Stadlon i Luleå 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. 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:

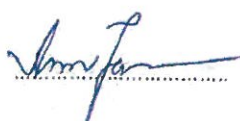
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 8/5 2018



Av föreningen vald revisor



Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

## Bilaga 1 - Differentierad kapitalinsats

Lägenheterna har två andelstal beroende på andel i föreningens ursprungliga lån; ett kapitalandelstal som styr fördelningen av föreningens kapitalkostnader på ursprungliga lån och ett driftandelstal som styr fördelningen av föreningens övriga kostnader. Antal lägenheter som har driftandelstal är 74 st och kapitalandelstal 60 st.

### Avstämning årsavgift kapital

Bostadsrätter som inte deltagit i kapitaltillskottet har utöver ett andelstal för drift även ett andelstal för kapitalkostnader. Årsavgiftens storlek beror av bostadsrättens andel. Årsavgiften för kapitalkostnader skall täcka räntekostnader med avdrag för räntebidrag samt amorteringar.

Årsavgiften för kapital sätts av styrelsen vid varje budgettillfälle. Skulle sedan ett överskott eller underskott uppstå under året kommer detta att regleras, avstämning görs vid varje budget- och bokslutstillfälle. I årsredovisningen anges hur ett eventuellt över-/underskott skall hanteras. Styrelsen avser att hålla årsavgiften på en konstant nivå.

Årets resultat	2017-12-31	2016-12-31
<b>Årets resultat</b>	-211 613	-547 349
<b>Varav hänförligt till andel kapital</b>		
Årsavgift kapital	2 059 716	2 059 716
Räntekostnader	-1 200 940	-1 456 852
Amortering	-255 136	-1 255 136
<b>Överskott (+), Underskott (-)</b>	<b>603 640</b>	<b>-652 272</b>
<b>Varav hänförligt till andel drift</b>		
Intäkter	2 837 364	2 805 395
Kostnader	-2 071 662	-2 119 517
Avskrivningar	-1 836 091	-1 836 091
Bokförd avsättning yttre underhållsfond	-460 000	-460 000
<b>Överskott (+), Underskott (-)</b>	<b>-1 530 389</b>	<b>-1 610 213</b>
<b>Justeringar för poster som inte bokförs i resultaträkningen innevarande år</b>		
Amortering	255 136	1 255 136
Avsättning yttre underhållsfond	460 000	460 000
	715 136	1 715 136
<b>Balanserat resultat</b>		
	2017-12-31	2016-12-31
<b>Balanserat resultat enligt resultatdisposition</b>	-3 885 601	-3 213 988
<b>Varav hänförligt till andel kapital</b>		
Ingående värde	1 861 407	1 258 543
Årets resultat kapital	603 640	-652 272
Ej resultatpåverkande amortering	255 136	1 255 136
<b>Överskott (+), Underskott (-)</b>	<b>2 720 183</b>	<b>1 861 407</b>
<b>Varav hänförligt till andel drift</b>		
Ingående värde	-5 075 395	-3 465 182
Årets resultat drift efter fondavsättning	-1 530 389	-1 610 213
<b>Överskott (+), Underskott (-)</b>	<b>-6 605 784</b>	<b>-5 075 395</b>



## 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 (t ex 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 m.m.).

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, t ex 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) karakteriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

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

#### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

#### **Måste man vara medlem i föreningen?**

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

#### **Ägare**

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

#### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

#### **Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration m.m.

#### **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.