



ÅRSREDOVISNING

Brf Boklok Raketten

769628-3923

2018-01-01 - 2018-12-31

rw



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Boklok Raketen, 769628-3923 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Palsen 2. På fastigheten har under 2016 uppförts 7 stycken flerfamiljehus med adresserna Tarfålavägen 7 A-O och 9 A-T. Fastigheterna innehåller 34 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Kiruna kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
2 rum och kök	8	456
3 rum och kök	15	1 077
4 rum och kök	11	891
Bostäder	34	2 424
Carports	34	
Bilplatser med motorvärmare.	12	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 0 st lägenheter upplåtits. Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2018-09-12. Garantiåtgärder ska göras.

Föreningen har under året utfört underhåll på fastigheten.
-inoljning av loftgångar, altaner och balkonger

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen inga större underhållsåtgärder.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om att höja årsavgifterna med 2% from 2019-01-01. Årsavgifterna uppgick 2018 till i genomsnitt 712 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 375 000 kr överensstämmer med budget.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Linnéa Eiksson Renblom	ordförande
Viktor Hultstedt	vice ordförande
Crister Selberg	ledamot
David Helgesson	ledamot
Malin Törmä	ledamot

Suppleanter
Niklas Siivonen
Katja Armstrand
Tommy Wstman
Johan Dalhagg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Linnéa Eiksson Renblom, Viktor Hultstedt, Crister Selberg, David Helgesson och Malin Törmä samt bland suppleanterna Niklas Siivonen och Katja Armstrand.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Linnéa Eiksson Renblom och Viktor Hultstedt, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit KPMG AB.

Valberedning

Valberedning har varit Jon Törme och Göran Saloniemi, med Jon Törme som sammankallande.

Föreningstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30. Vid stämman deltog medlemmar 13.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telia
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Tekniska Verken

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 47(47) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 034	1 946	1 570	-
Resultat efter fin.poster i tkr	-98	-135	-48	-
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	712	681	660	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	390	417	362	-
Låneskuld, kr/m2 totalyta	12 543	12 750	12 956	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,1	1	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	339	185	30	-
Sparande, kr/m2 totalyta**	242	227	-	-
Soliditet i %***	57,7	57,3	57	-

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 405 000 kr. Under året har föreningen amorterat 500 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 61 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	42 645 000	447 720	-495 554	-135 231
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-30			-135 231	135 231
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		375 000	-375 000	
Årets resultat				-97 888
Vid årets slut	42 645 000	822 720	-1 005 785	-97 888

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-1 005 785
Årets resultat	-97 888
Totalt att disponera	-1 103 673

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-1 103 673**

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

W

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 034 055	1 946 199
Övriga rörelseintäkter	3	2 275	10 900
Summa rörelseintäkter		2 036 330	1 957 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-946 088	-1 009 827
Övriga externa kostnader	5	-3 874	-28 310
Personalkostnader	6	-29 898	-28 413
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-684 391	-684 391
Summa rörelsekostnader		-1 664 251	-1 750 941
Rörelseresultat		372 079	206 158
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	31	210
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-469 998	-341 599
Summa finansiella poster		-469 967	-341 389
Resultat efter finansiella poster		-97 888	-135 231
Resultat före skatt		-97 888	-135 231
Årets resultat	10	-97 888	-135 231



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	72 422 483	73 102 783
Inventarier	12	12 274	16 365
		<u>72 434 757</u>	<u>73 119 148</u>
Summa anläggningstillgångar		72 434 757	73 119 148
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	939 166	895 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 748	60 406
		<u>1 000 914</u>	<u>955 702</u>
Summa omsättningstillgångar		1 000 914	955 702
SUMMA TILLGÅNGAR		73 435 671	74 074 850



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 645 000	42 645 000
Yttre underhållsfond	15	822 720	447 720
		<u>43 467 720</u>	<u>43 092 720</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 005 784	-495 553
Årets resultat		-97 888	-135 231
		<u>-1 103 672</u>	<u>-630 784</u>
Summa eget kapital		42 364 048	42 461 936
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	29 905 000	30 405 000
		<u>29 905 000</u>	<u>30 405 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	500 000	500 000
Leverantörsskulder		112 995	131 463
Aktuell skatteskuld		-	66 335
Övriga skulder	18	253 601	252 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	300 027	257 415
		<u>1 166 623</u>	<u>1 207 914</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 435 671	74 074 850

ae

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 100 år och skrivs av i snitt med 1,0 % på anskaffningsvärdet.

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.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser anortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	1 724 832	1 650 384
Hysesintäkter	213 750	198 881
Intäkter bredband	93 432	93 432
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 041	3 569
	<u>2 034 055</u>	<u>1 946 266</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-67
	<u>2 034 055</u>	<u>1 946 199</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Lönebidrag och företagsstöd	2 275	2 100
Försäkringsersättning	-	8 800
	<u>2 275</u>	<u>10 900</u>

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	178 348	270 019
Reparationer	14 409	23 726
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	107 271	101 074
Uppvärmning	256 893	250 651
Vatten	117 572	118 300
Renhållning	60 703	49 072
Förvaltningskostnader	72 462	72 555
Försäkringar	44 801	46 448
Kommunikation och media		
Datakommunikation	93 629	77 983
	<u>946 088</u>	<u>1 009 828</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	2 230	24 837
Telefon och porto mm	90	1 566
Bankkostnader	720	720
Bolagsverket, gåvor	600	1 187
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	234	-
	<u>3 874</u>	<u>28 310</u>

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	22 750	21 000
Sociala kostnader förtroendevalda	7 148	6 602
	<u>29 898</u>	<u>27 602</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader, utbildning	-	811
	<u>29 898</u>	<u>28 413</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	680 300	680 300
Inventarier	4 091	4 091
	<u>684 391</u>	<u>684 391</u>

ac

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	31	210
	<u>31</u>	<u>210</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	469 998	341 599
	<u>469 998</u>	<u>341 599</u>

Not 10 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	-97 888	-135 231
Reservering till yttre underhållsfond	-375 000	-375 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-472 888</u>	<u>-510 231</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	68 030 000	68 030 000
-Årets anskaffningar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>68 030 000</u>	<u>68 030 000</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 247 217	-566 917
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-680 300	-680 300
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-1 927 517</u>	<u>-1 247 217</u>
Bokfört värde byggnader	66 102 483	66 782 783
Bokfört värde mark	6 320 000	6 320 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>72 422 483</u>	<u>73 102 783</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2016):	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark:	3 030 000	3 030 000

Not 12 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	20 456	-
-Nyanskaffningar	-	20 456
	<u>20 456</u>	<u>20 456</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 091	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 091	-4 091
	<u>-8 182</u>	<u>-4 091</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>12 274</u>	<u>16 365</u>



Not 13 Övriga fordringar

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Övriga kortfristiga fordringar		
Boklok housing, slutavräkning	142 561	142 561
Boklok housing, fordran	-	66 335
Skattekonto	7	-
HSB Norr avräkning kund	796 599	686 400
	939 167	895 296

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Försäkring	46 143	44 802
Telia, internet	15 605	15 604
	61 748	60 406

Not 15 Yttre underhållsfond

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	447 720	-
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	375 000	447 720
Fondbehållning vid årets slut	822 720	447 720

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Sparbankennord	2020-02-27	1,78	7 945 000	7 945 000
Sparbankennord	2020-02-27	1,78	7 670 000	7 770 000
Sparbankennord	2020-02-27	1,15%	7 120 000	7 420 000
Sparbankennord	2020-02-27	1,15%	7 670 000	7 770 000
Avgår kortfristig del			-500 000	-500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			29 905 000	30 405 000

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	2 000 000	2 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	27 905 000	28 405 000
	29 905 000	30 405 000

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	500 000	500 000
	500 000	500 000

Not 18 Övriga skulder

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Övriga kortfristiga skulder, sluträkning boklok housing, påminnelser	253 601	252 701
	253 601	252 701



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Räntor	51 710	2 818
Förutbetalda avgifter/hyror	159 088	144 747
Revisionsarvode	10 200	9 375
El	13 008	13 602
Fjärrvärme	39 730	41 002
Vatten	9 930	9 239
Renhållning	5 326	5 165
Snöröjning	2 500	17 731
Administrativ förvaltning	4 837	4 852
Teknisk förvaltning	3 698	8 884
	<u>300 027</u>	<u>257 415</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>31 780 000</u>	<u>31 780 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	31 780 000	31 780 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



Underskrifter


Kiruna 2019-05-21


Linnéa Eiksson Renblom


Viktor Hultstedt


Crister Selberg


David Helgesson


Malin Törmä

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-06-04



Monica Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

W



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**Driftkostnader**

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.

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) 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.

Ett 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 tidsbegränsning. 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, 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 med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för 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 föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Raketen, org. nr 769628-3923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Raketen för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Raketen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande 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 vi 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 vår 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 4 juni 2019

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor