Styrelsen för
HSB brf Minnet i Umeå

Org nr: 794000-0792

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Minnet i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1958 på fastigheten Minnet 13 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Järnvägsallén 14 A-B och 16 A-B, D i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
52	lägenheter (bostadsrätt)	3 210
1	lokal (bostadsrätt)	34
14	lokaler (hyresrätt)	678

På föreningens fastigheter finns 22 garage och 7 parkeringsplatser med eluttag vilka ingår i samfälligheten, samt 4 parkeringsplatser som ingår i hyran av Allé 16.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-06-02. På stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelse		**Vald till årsstämma, år**
Pether Burström	Ordförande	2018
Bo Sjöström	vice ordförande	2017
Gunilla Persson	sekreterare	2017
Hanna Sandén	vice sekreterare	2018
Agneta Andersson	ledamot utsedd av HSB Umeås fullmäktige	

Styrelsesuppleanter har varit Ulla Westerlund-Carlsson och Ulf Sandström.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Marcus Thomasson med Linus Carlsson som suppleant valda vid föreningsstämman, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Umeå fullmäktige har varit Bo Sjöström, med Pether Burström som suppleant.

Valberedningen har varit Malin Eriksson sammankallande och Erik Kronebrant.

Föreningens fritidskommitté har bestått av Gunvor Nordin sammankallande, Pether Burström och Lena Björklund-Olofsson.

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

- 2015: Takmålning
- 2014: Byte av mellanväggar på vissa balkonger. Färdigställande av föreningens samlingslokal. Montering av ljudabsorbenter i vissa trapphus där det saknades
- 2013: Byte av styrcentral, endast Minnets del

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll
Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Helrenovering av tvättstugeavdelningen
- Uppfräschning av entréerna
- Byte av styrsystem tillsammans med samfälligheten
- Framtagning av ritning över planering av innergården
- Montering av säkerhetsanordning för underhåll av taket

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2016-06-15.

Avsättning till fond för yttre underhåll har anpassats enligt det nya K3-regelverket.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Föreningen har haft en egen 10-årig övergripande underhållsplan, som nu har reviderats och utökats till en mer omfattande och detaljerad 30- årig plan, upprättad av HSB Norr. Detta för att föreningen ska ha bättre underlag för hur mycket som behöver avsättas till årliga underhåll och slippa ekonomiska överraskningsmoment.
De närmaste åren planerar styrelsen att utföra större åtgärder utifrån vad som framkommer i den nya 30-åriga planen.
Planerade åtgärder för 2017 finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel.

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 601 kr/m^2 bostadslägenhetsyta.
Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från och med 2017-01-01. Den genomsnittliga åravgiften blir då 607 kr/m^2 bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 019 110 kr. Under året har föreningen amorterat 173 878 kr.

Styrelsens övriga kommentarer
Brf Bågen har ansökt om gemensamhetsanläggning (Minnet-Bågen-Esplanaden) för funktionerna varmvatten, p- platser, grönytor, vägar, sophantering och fjärrvärme.

Väsentliga avtal
Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av HSB Umeå ek för. Den tekniska förvaltningen, trappstädning och inre renhållning har utförts av TM Rent AB.

Vicevärd i föreningen har varit Bo Sjöström.
HSB Vind i Umeå Ek för
HSB Brf Minnet äger 49 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 41733 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 852 kWh per andel (992 kWh). HSB Vinds elpris under 2016 var 44,0 öre/kWh exkl energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2015 och gällde som pris för 2016. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 8,3 kg CO2e (9,7 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 65 medlemmar. Medlemsantalet förra året var 64. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016*	2015*	2014*	2013*	2012*
Nettoomsättning tkr	5 351	3 113	3 238	2 995	3 025
Rörelseresultat tkr	210	-135	304	423	366
Resultat efter finansiella poster tkr	151	-239	176	267	192
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	-	-	82	97	-8
Resultat efter beslutad vinstdisp. Kr	145	154	-	-	-
Balansomslutning tkr	8 817	8 872	9 253	9 161	9 202
Fond för yttre underhåll tkr	1 118	1 112	1 410	1 240	1 040
Fond för yttre underhåll kr/m^2	348	346	-	-	-
Avgifts- och hyresbortfall bostäder i %	0,60	0,66	0,45	0,53	0,94
Drifts-/personalkostnader kr/m^2 bostadsyta**	1 230	714	737	616	694
Långfristiga skulder per m^2 bostadsyta	1 503	1 557	1 619	1 680	1 435
Genomsnittsränta på lån %	1,25	2,00	2,51	3,21	3,91
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m^2	601	596	595	577	569
Soliditet i %	30,1	28,2	29,6	28,0	-

* Nyckeltalen avser brf Minnet med brf Minnets andel av gemensamhetsanläggningen.
** Från år 2014 har fastighetsskatt lagts till driftskostnaden. Planerat underhåll är ej medräknat.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	171 266	889 109	1 111 827	566 803	-238 680
Vinstdisp enl. stämmobeslut				-238 680	238 680
Vinstdisp enl. styrelsebeslut			5 771 *	-5 771	
Årets resultat					150 862
Belopp vid årets slut	**171 266**	**899 109**	**1 117 598**	**322 351**	**150 862**

* Beslutad avsättning 300 tkr överensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll	
Fondbehållning vid årets början	1 111 827
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll	-294 229
Fondbehållning vid året slut	**1 117 598**
Stämman har att ta ställning till	
Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	322 351
Årets resultat	150 862
Summa	**473 213**
Balanseras i ny räkning	**473 213**

allabrf.se

HSB brf Minnet i Umeå

Resultaträkning

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 350 636	3 112 859
Summa rörelseintäkter		**5 350 636**	**3 112 859**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 821 419	-2 116 868
Underhåll enligt plan	Not 4	-829 052	-692 538
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 511	-48 627
Personalkostnader	Not 6	-127 050	-126 973
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-308 469	-263 111
Summa rörelsekostnader		**-5 140 501**	**-3 248 118**
Rörelseresultat		**210 135**	**-135 259**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 604	2 603
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-63 878	-106 025
Summa finansiella poster		**-59 274**	**-103 422**
Resultat efter finansiella poster		**150 862**	**-238 680**
Årets resultat		**150 862**	**-238 680**

Årets resultat	150 862	-238 680
Reservering till yttre underhållsfond	-300 000	-300 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	294 229	692 538
Överskott efter disposition av underhåll	**145 091**	**153 858**

lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

allabrf.se

HSB brf Minnet i Umeå

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 711 478	5 974 589
Inventarier	Not 11	498 942	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	223 651
Summa materiella anläggningstillgångar		*6 210 420*	*6 198 240*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	323 900	323 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		*323 900*	*323 900*
Summa anläggningstillgångar		**6 534 320**	**6 522 140**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		620 322	407 126
Aktuell skattefordran		8 245	12 825
Övriga fordringar	Not 14	8 379	8 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	554 807	163 106
Summa kortfristiga fordringar		*1 191 753*	*591 888*
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		0	600 000
Summa kortfristiga placeringar		*0*	*600 000*
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 090 742	1 157 725
Summa kassa och bank		*1 090 742*	*1 157 725*
Summa omsättningstillgångar		**2 282 495**	**2 349 613**
Summa tillgångar		**8 816 815**	**8 871 753**

allabrf.se

HSB brf Minnet i Umeå

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	Not 16		
Insatser		171 266	171 266
Upplåtelseavgifter		889 109	889 109
Fond för yttre underhåll	Not 17	1 117 598	1 111 827
Summa bundet eget kapital		*2 177 973*	*2 172 202*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		322 351	566 803
Årets resultat		150 862	-238 680
Summa fritt eget kapital		*473 213*	*328 122*
Summa eget kapital		**2 651 186**	**2 500 324**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	4 825 234	4 999 111
Summa långfristiga skulder		**4 825 234**	**4 999 111**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	193 876	193 877
Leverantörsskulder		655 903	410 146
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	3 803	4 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	486 813	763 843
Summa kortfristiga skulder		**1 340 395**	**1 372 318**
Summa eget kapital och skulder		**8 816 815**	**8 871 753**

PB

allabrf.se

HSB brf Minnet i Umeå

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Kvarvarande redovisningsmässig nyttjandeperiod för byggnaderna har bedömts vara 22 år.
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2% av anskaffningsvärdet.

Maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt med 8,3 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Vind värderas till anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på av styrelsen framtagen underhållsplan. Från år 2015 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från yttre underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman varit beslutande organ men efter stadgeändringen 2015 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Gemensamhetsanläggning

Från år 2016 bruttoredovisas kostnader/intäkter för fjärrvärme och vatten samt kostnader/intäkter för gemensamhetsanläggningen.

allabrf.se

HSB brf Minnet i Umeå

Noter

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	1 927 917	1 908 828
	Årsavgifter lokaler	17 760	17 580
	Hyror lokaler/förråd	292 400	290 458
	Hyror garage, p-platser	184 224	183 297
	Elavgifter	129 624	133 771
	Övriga avgifter	1 567 944	0
	Övriga intäkter	1 230 767	578 925
	Summa	**5 350 636**	**3 112 859**
Not 2b	**Nettoomsättning inkl endast egen del av gem anl**		
	Årsavgifter bostäder	1 927 917	1 908 828
	Årsavgifter lokaler	4 404	17 580
	Hyror lokaler/förråd	274 024	259 042
	Hyror garage, p- platser	152 928	159 072
	Elavgifter	129 624	133 771
	Övriga intäkter	20 000	0
		2 508 897	**2 478 293**
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	202 487	200 538
	Reparationer och förbrukningsmaterial	439 676	438 629
	Snöröjning och sandning	197 053	115 786
	Sotning och obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	12 500
	El	285 724	267 565
	Uppvärmning	1 844 782	360 615
	Vatten	240 767	119 467
	Renhållning	217 106	189 158
	Kabel-TV	30 865	47 828
	Internet - datadrift	79 069	80 600
	Fastighetsförsäkring	18 288	17 418
	Fastighetsskatt	106 496	101 916
	Förvaltningsarvoden	117 750	117 433
	Övriga driftskostnader	41 356	47 415
		3 821 419	**2 116 868**
Not 3b	**Driftskostnader inkl endast egen del av gem anl**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	126 391	124 506
	Reparationer och förbrukningsmaterial	261 490	320 570
	Snöröjning och sandning	7 151	4 452
	Sotning och obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	12 500
	El	220 724	202 565
	Uppvärmning	371 997	360 615
	Vatten	145 611	119 467
	Kabel-TV	30 865	47 828
	Internet - datadrift	78 000	80 600
	Fastighetsförsäkring	18 288	17 418
	Fastighetsskatt	90 260	86 378
	Förvaltningsarvoden	104 453	104 151
	Övriga driftskostnader	7 100	10 488
		1 462 330	**1 491 538**
Not 4	**Underhåll enligt plan**		
	Styrsystem	452 688	0
	Skiss innergård	205 151	0
	Gångbrygga	135 800	0
	Trätavla	35 413	0
	Målningsarbete	0	533 750
	Balkongskärmar	0	56 000
	Aggregatbyte	0	58 800
	Rep av skyddsrum	0	43 988
		829 052	**692 538**

PB

allabrf.se

HSB brf Minnet i Umeå

Noter

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 4b	**Underhåll enligt plan inkl endast egen del av gem anl**		
	Gångbrygga	135 800	0
	Styrsystem	84 653	0
	Skiss innergård	38 363	0
	Trätavla	35 413	0
	Målningsarbete	0	533 750
	Balkongskärmar	0	56 000
	Aggregatbyte	0	58 800
	Rep av skyddsrum	0	43 988
		294 229	**692 538**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader	2 496	0
	Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data	4 564	900
	Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader	271	200
	Utbildning	0	1 750
	Fritidsverksamhet, medlemskap	19 948	18 003
	Övriga förvaltningskostnader	27 232	27 774
		54 511	**48 627**
Not 6	**Personalkostnader**		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	63 218	67 500
	Föreningsvald revisor	3 420	1 660
	Andra ersättningar	1 750	4 570
	Vicevärdsarvode	28 000	28 000
	Sociala kostnader	30 212	24 793
	Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
		127 050	**126 973**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 7	**Avskrivning av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	259 950	259 950
	Markanläggningar	3 161	3 161
	Inventarier	45 358	0
		308 469	**263 111**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter från bank	3 914	0
	Ränteintäkter placeringar	228	2 123
	Övriga ränteintäkter	463	480
		4 604	**2 603**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	63 871	106 025
	Räntekostnader kortfristiga skulder	7	0
		63 878	**106 025**

PB

allabrf.se

HSB brf Minnet i Umeå

Noter

		2016-12-31	2015-12-31
Not 10	**Byggnader och mark inklusive ombyggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	13 490 960	13 490 960
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 490 960**	**13 490 960**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 516 371	-7 253 260
	Årets avskrivningar	-263 111	-263 111
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 779 482	-7 516 371
	Utgående bokfört värde	**5 711 478**	**5 974 589**
	varav byggnader	5 470 800	5 730 750
	varav mark	247 000	247 000
	varav markanläggning	-6 322	-3 161

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 41 256 000 kr. Värdeår 1958.

	Byggnader	Mark	Totalt
F. familjhus/bostäder	23 600 000	13 600 000	37 200 000
F. familjhus/lokaler	2 340 000	1 716 000	4 056 000
	25 940 000	15 316 000	41 256 000

Not 11	**Inventarier**		
	Årets investeringar, tvättstugeutrustning	544 300	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**544 300**	**0**
	Årets avskrivningar	-45 358	0
	Utgående avskrivningar	-45 358	0
	Utgående planenligt restvärde	**498 942**	**0**
Not 12	**Pågående nyanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde pågående byggnadsverksamhet	**223 651**	**0**
	Årets anskaffning	0	223 651
	Kostnadsfört som underhåll	-223 651	0
	Utgående restvärde pågående byggnadsverksamhet	**0**	**223 651**
Not 13	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Andel i HSB Umeå	500	500
	Andel i HSB Vind Umeå	323 400	323 400
		323 900	**323 900**
Not 14	**Övriga fordringar**		
	Skattekonto	2 608	3 047
	Övriga fordringar	5 771	5 784
		8 379	**8 831**
Not 15	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Fastighetsförsäkring	42 250	18 288
	Förutbetalda kostnader	512 557	144 818
		554 807	**163 106**

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	171 266	889 109	1 111 827	566 803	-238 680
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-238 680	238 680
Vinstdisp enl. styrelsebeslut			5 771	-5 771	
Årets resultat					150 862
Belopp vid årets slut	**171 266**	**889 109**	**1 117 598**	**322 351**	**150 862**

PB

allabrf.se

HSB brf Minnet i Umeå

Noter

		2016-12-31	2015-12-31
Not 17	**Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition**		
	Belopp vid årets ingång	1 504 365	1 409 980
	Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut	-392 538	94 385
	Beslutad/Föreslagen överföring enl underhållsplan	300 000	300 000
	Beslutat/Föreslaget uttag motsvarande årets kostnad	-294 229	-692 538
	Summa	**1 117 598**	**1 111 827**

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut		Räntesats	Villkorsändring		
Stadshypotek 83200	221315		löst	0	1 058 872
Nordea	39788674739	0,75%	2017-04-19	1 578 460	1 613 660
Stadshypotek	228802	1,59%	2020-10-30	850 000	890 000
Swedbank	2857527762	1,04%	2019-04-25	2 590 650	0
Nordea	39788131832		löst	0	650 456
Nordea	39788300073		löst	0	980 000
				5 019 110	**5 192 988**
Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år				-193 876	-193 877
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 825 234	4 999 111
Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år				4 049 730	4 223 603
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen				Nej	Nej

Not 19	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	2 250	2 175
	Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	1 227	2 277
	Övriga kortfristiga skulder	326	0
		3 803	**4 452**

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Not 20	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	6 729	10 644
	Övriga upplupna kostnader	343 576	534 539
	Förutbetalda hyror och avgifter	136 508	218 660
		486 813	**763 843**

Not 21	**Ställda säkerheter**		
	Uttagna pantbrev i fastighet	7 645 000	7 945 000

Umeå 2017 - 04 - 26

Pether Burström

Bo Sjöström

Gunilla Persson

Hanna Sandén

Agneta Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 03

Marcus Thomasson

Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Föreningsvald revisor

PB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Minnet i Umeå

Organisationsnummer 794000-0792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Minnet i Umeå för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Revisionsberättelse

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Minnet i Umeå för 2016 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorernas 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 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.

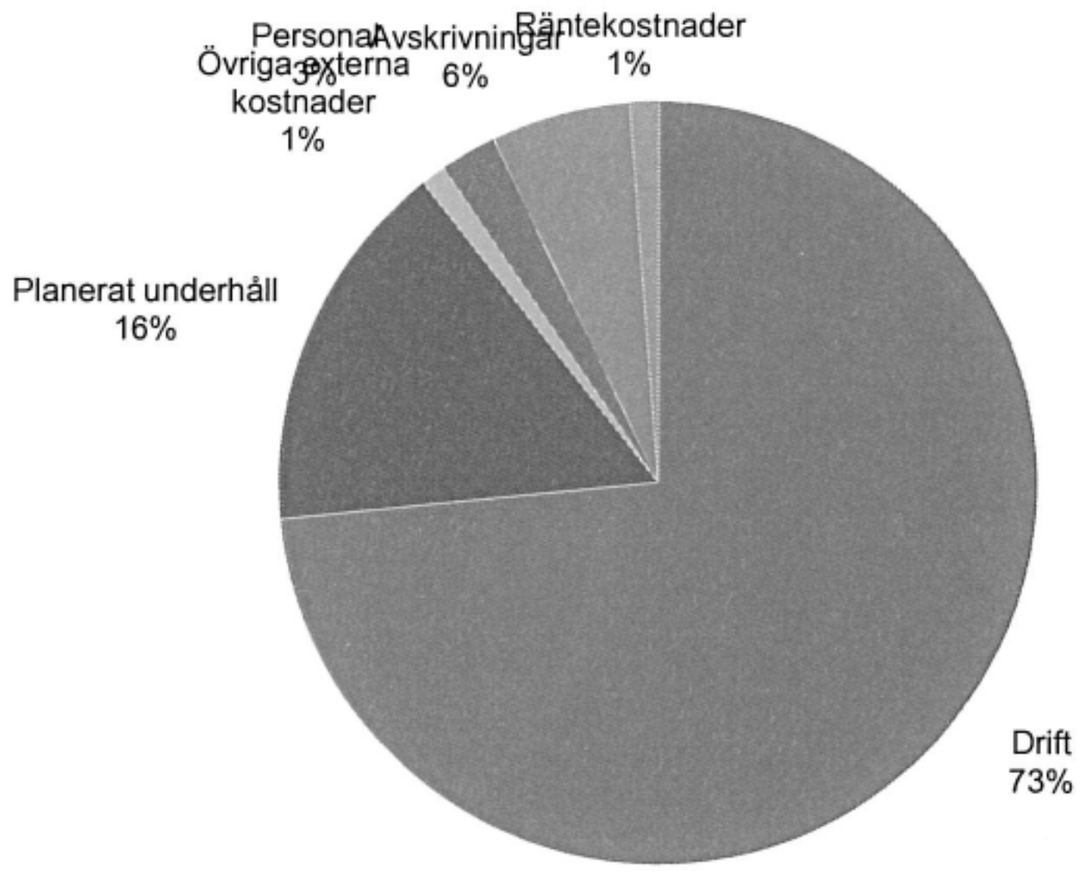
Umeå 2017 - 05 - 03

Marcus Thomasson
Av föreningen vald revisor

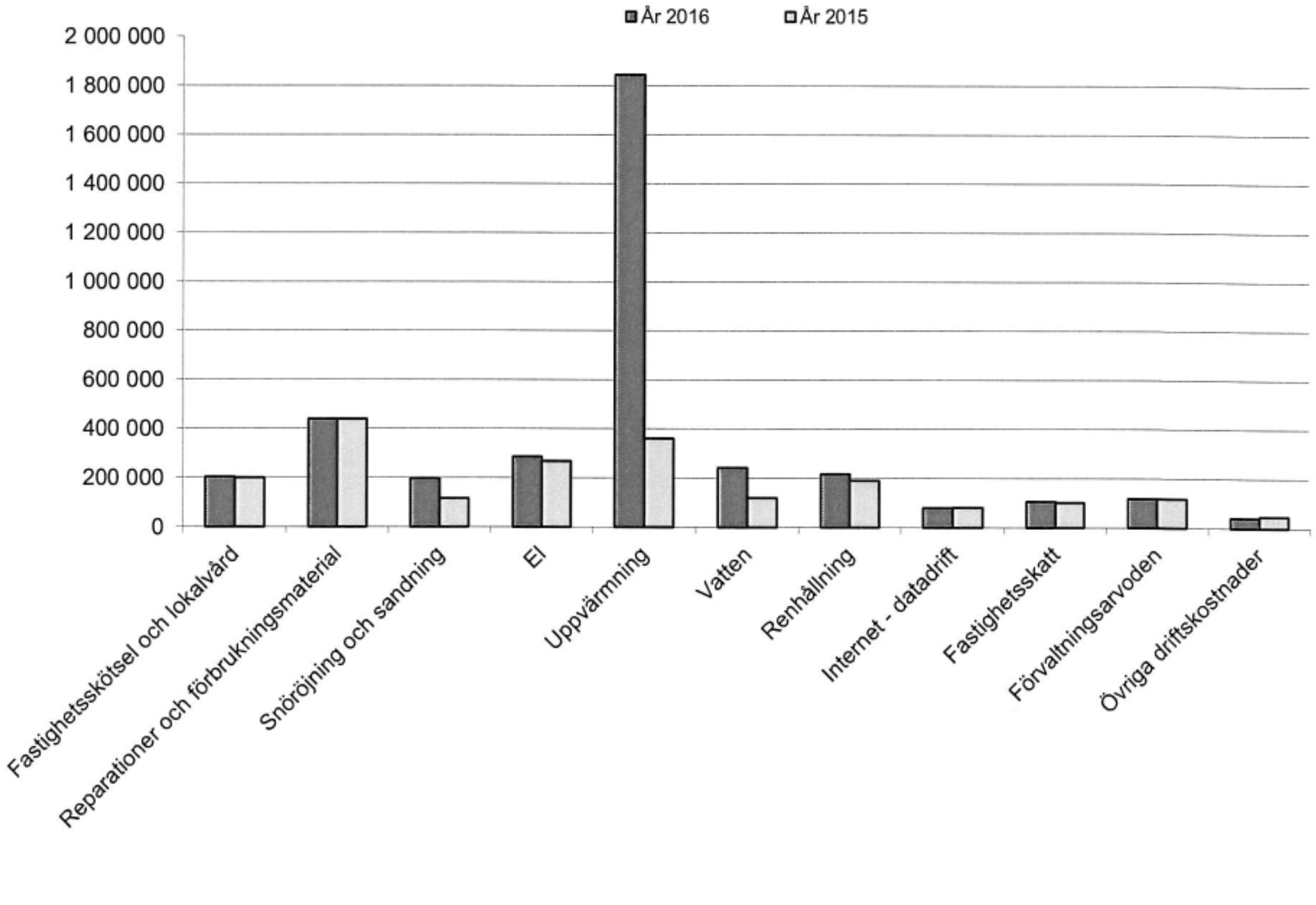
Anna Maria Christiansson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

PB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



allabrf.se

Minnet-Bågen- Esplanaden

Gemensamhetsanläggning

		Bokslut	Bokslut	Budget
Driftskostnader		**2015-12-31**	**2016-12-31**	**2016**
Fastighetsskötsel		76 032	76 096	77 600
Fastighetss	15,246% av skattekostnad	15 538	16 236	15 800
Arvoden inkl soc avg		38 123	0	38 800
Snöröjn.+ sandning		111 334	189 902	80 000
Underhåll		118 059	178 186	75 000
Pågående byggnadsverksamhet			0	100 000
Renhållning		189 158	217 106	190 000
Internet		0	1 069	0
Tömn o se		36 927	34 256	37 100
El till geme Avläsn Minnet + Esplanaden		65 000	65 000	65 000
Främmande tjänster/Hyra Skylift		0	0	0
Administrativt arvode		13 282	13 297	13 500
	Summa ber driftskostnader	**663 453**	**791 148**	**692 800**
Beräknade intäkter				
Hyra bilplatser / lokal		-55 641	-63 028	-53 100
Parkeringsavgifter		-39 561	-47 501	-46 000
Affärssopor		-66 159	-54 000	-66 300
Övrigt				
	Summa beräknade intäkter	**-161 361**	**-164 529**	**-165 400**
	Summa	***502 092***	***626 619***	***527 400***
FÖRDELNING				
Brf Minnet	18,70%	93 891	117 178	98 624
Brf Bågen	53,90%	270 628	337 748	284 269
Brf Esplana	27,40%	137 573	171 694	144 508
		502 092	**626 619**	**527 400**

PB