



Styrelsen för HSB brf Banvakten i Umeå

Org nr: 716415-2972

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Banvakten i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1985 på fastigheten Banvakten 12 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Generalsgatan 10-12 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
12	lägenheter (bostadsrätt)	952
1	samlingslokal	27

På föreningens fastigheter finns 13 carportar med eluttag och 2 gästparkeringar

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-11. På stämman deltog 9 medlemmar.

Under stämman beslutas att i första läsningen anta HSB normalstadgar 2011, version 5.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Eva Forslöf	Ordförande	2019
Kent Åberg	vice ordförande	2018
Ingalill Stenmark	sekreterare	2018
Peter Wallin	vice sekreterare	2018
Lars Elinge	ledamot utsedd av HSB Norrs fullmäktige	

Styrelsesuppleanter har varit Jan Englund och Gabriella Dekombis.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Gustaf Forsberg vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma var Eva Forslöf med Anders Forslöf som suppleant.

Valberedningen har varit Anders Forslöf

Föreningens fritidskommitté har bestått av Eva Forslöf sammankallande, Vega Lundberg och Gabriella Dekombis.

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

- År 2014: fick tvättstugan nya energisnåla och effektiva maskiner samt en allmän uppfräschning med målade väggar, ljuddämpande plattor i taket och ny belysning.
- År 2015: har föreningen spolat dränering och rensat dagvattenbrunnar, kontrollerat fastighetens tak och krypvind. Föreningen fortsätter att underhålla grönytor genom årlig översyn och beskärning av lönnar och häckar och vildvin.
- År 2016: Installation av fasadbelysning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2017 nytt staket.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2017-09-21

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av balkongtak samt måla fasaden.

Planerade åtgärder finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel.

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 689 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter från och med 2018-01-01.

Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfalldatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 914 241 kr. Under året har föreningen amorterat 165 000 kr.

Styrelsens övriga kommentarer

Bostadsrättsföreningen bildades 1985 och är en småskalig och familjär förening centralt belägen på nedre delen av stadsdelen Haga. Föreningen består av 12 lägenheter av varierande storlek, en mindre samlingslokal, bastu samt en gemensam tvättstuga. Internet liksom kabel-TV ingår i månadsavgiften.

Det centrala läget gör att Umeås vackra gång- och cykeltunnel med glaskonstverket "Lev – en hyllning till Sara Lidman" endast är 5 minuter bort. Konstverket gestaltar miljön kring Umeås nya centralstation och är med sina 700 kvm och sin längd på 170 meter ett av Europas största glaskonstverk. Här är resecentrumet Umeå central samt Länstrafikens

busstation beläget. På nära avstånd finns också stora rekreationsområden med motionsspår samt I20-orådet och Gammlia-Spåren.

Trots närheten till centrum är gatutrafiken lågfrekvent och kommunen har infört parkeringsavgifter vilket också medverkar till den lugna gatumiljön.

På den fina, lummiga och insynsskyddade innergården finns gemensamma uteplatser, välskötta planteringar och en mindre kolonilott för egen odling för de boende som så önskar. Lägenheternas balkonger och uteplatser är vända mot den gemensamma innergården. Föreningen strävar efter en kostnadseffektiv förvaltning och medlemmarna bidrar med skötsel och varierande aktiviteter efter förmåga och möjlighet. Föreningen vill bidra till en hållbar utveckling varför källsortering tillkommit de senaste åren och trädgårdsavfall komposteras. En ny aktivitet som tillkommit är "höstfixardagen" då vi med gemensamma krafter fixar med diverse sysslor inför vinterhalvåret och avslutas med kaffe och varmkorvsgrillning.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av HSB Umeå ek för. Den tekniska förvaltningen, trappstädning och inre renhållning har utförts av föreningens medlemmar.

Vicevärd i föreningen har varit Anders Forslöf.

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets ingång hade föreningen 18 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 17. 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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning tkr	687	724	760	757	759
Rörelseresultat tkr	157	252	309	47	319
Resultat efter finansiella poster tkr	75	167	189	-87	185
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	124			10	47
Balansomslutning tkr	7 453	7 540	7 591	7 559	7 778
Fond för yttre underhåll tkr	887	937	942	1 000	863
Fond för yttre underhåll kr/kvm	932	984	990	1 051	
Avgifts- & hyresbortfall bostäder o lokaler i %	0	0	0	0	0
Drifts-/personalkostnader kr/m2 bostadsyta*	338	292	328	331	312
Långfristiga skulder per m2 bostadsyta	3 938	4 112	4 285	4 466	4 609
Genomsnittsränta på lån %	2,22	2,18	2,86	3,23	3,17
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	689	725	763	763	763
Soliditet i %	46,1	44,6	42,1	39,7	39,7
Sparande per m2 total yta **	284	246			

* Från år 2014 har fastighetsskatt lagts på driftskostnaden. Planerat underhåll är ej medräknat.

**Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	523 000	0	937 040	1 732 528	167 498
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	167 498	-167 498
Avsättn enl. styrelsebeslut			11 000*	-11 000	
Disp enl. styrelsebeslut			-60 548	60 548	
Årets resultat					74 761
Belopp vid årets slut	523 000	0	887 492	1 949 574	74 761

* Beslutad avsättning 11 tkr överensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början	937 040
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	11 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll	-60 548
Fondbehållning vid året slut	887 492

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	1 949 574
Årets resultat	<u>74 761</u>
Summa	2 024 335

Balanseras i ny räkning

2 024 335

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



HSB brf Banvakten i Umeå

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	687 403	724 257
Summa rörelseintäkter		687 403	724 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-322 071	-278 094
Underhåll enligt plan	Not 4	-60 548	-25 223
Övriga externa kostnader	Not 5	-13 442	-34 372
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-134 641	-134 641
Summa rörelsekostnader		-530 702	-472 330
Rörelseresultat		156 701	251 927
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 770	6 321
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-88 710	-90 750
Summa finansiella poster		-81 940	-84 429
Resultat efter finansiella poster		74 761	167 498
Årets resultat		74 761	167 498
Årets resultat			
Årets resultat		74 761	167 498
Reservering till yttre underhållsfond		-11 000	-20 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond		60 548	25 223
Överskott efter disposition av underhåll		124 309	172 721
lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.			



HSB brf Banvakten i Umeå

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 6 119 528 6 250 029

Inventarier

Not 10 33 120 37 260

6 152 648 6 287 289*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

500 500**Summa anläggningstillgångar**6 153 148 6 287 789**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Aktuell skattefordran

0 11 118

Avräkning HSB Norr ek för

364 422 0

Övriga fordringar

Not 12 673 616

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 22 534 17 079

387 629 28 813*Kassa och bank*

Kassa och bank

912 542 1 223 601

912 542 1 223 601**Summa omsättningstillgångar**1 300 170 1 252 414**Summa tillgångar**7 453 318 7 540 203



HSB brf Banvakten i Umeå

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		523 000	523 000
Fond för yttre underhåll	Not 15	<u>887 492</u>	<u>937 040</u>
		1 410 492	1 460 040
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 949 574	1 732 528
Årets resultat		<u>74 761</u>	<u>167 498</u>
		2 024 335	1 900 026
 Summa eget kapital		3 434 827	3 360 066
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16 , 19	<u>3 749 241</u>	<u>3 914 241</u>
Summa långfristiga skulder		3 749 241	3 914 241
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	165 000	165 000
Leverantörsskulder		38 270	59 361
Aktuell skatteskuld		-10 554	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	17 055	18 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>59 479</u>	<u>22 849</u>
Summa kortfristiga skulder		269 250	265 896
 Summa eget kapital och skulder		7 453 318	7 540 203

**HSB brf Banvakten i Umeå****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper**

Från och med 2017 upprättas årsredovisningen 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 88 år.
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8% av anskaffningsvärdet.

Maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt med 10% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Vind värderas till anskaffningsvärdet.

Fordringar

Föreningen har flyttat över sina likvida medel till ett bankkonto som ägs av HSB Norr och kallas för avräkning. Från och med år 2017 kommer föreningens likvida medel att betraktas som en "kortfristig fordran" mot HSB Norr i stället för att finnas under "kassa och bank".

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på av styrelsen framtagna 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 stadgändringen 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).

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 315 kr/lägenhet för 2017, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Avgiften för lokaler är 1% av taxeringsvärdet.

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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 835 162 kr, (3 835 162 kr).

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 1 640 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de kortfristiga lånen. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Övrigt

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



HSB brf Banvakten i Umeå

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning	
Årsavgifter bostäder	655 579	690 105
Hyror garage, p-platser	30 912	32 480
Övriga intäkter	912	1 672
Summa	687 403	724 257
Not 3	Driftkostnader	
Reparationer och förbrukningsmaterial	24 923	11 893
Snöröjning och sandning	43 296	39 733
El	18 058	9 592
Uppvärmning	99 189	78 650
Vatten	31 732	36 841
Renhållning	16 708	15 358
Kabel-TV	11 757	11 404
Internet - datadrift	18 000	18 000
Fastighetsförsäkring	12 098	11 843
Fastighetsskatt	15 780	15 216
Förvaltningsarvoden	30 530	29 564
	322 071	278 094
Not 4	Underhåll enligt plan	
Nytt staket	60 548	0
Takbesiktning in- och utvändigt	0	5 700
Installation av fasadbelysning	0	19 523
	60 548	25 223
Not 5	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier	549	18 460
Kontorsmaterial	448	0
Inkassokostnader	45	450
Utbildning	0	1 000
Fritidsverksamhet, medlemskap	7 929	8 369
Övriga förvaltningskostnader	4 471	6 093
	13 442	34 372
Not 6	Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	
Immateriella tillgångar		
Byggnader	130 501	130 501
Inventarier	4 140	4 140
	134 641	134 641
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter från bank	0	5 854
Ränteintäkter placeringar	6 688	303
Övriga ränteintäkter	82	164
	6 770	6 321
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	88 710	90 750
	88 710	90 750



HSB brf Banvaktens i Umeå

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 9 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	7 943 245	7 943 245			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>7 943 245</u>	<u>7 943 245</u>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 693 216	-1 562 715			
Årets avskrivningar	<u>-130 501</u>	<u>-130 501</u>			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 823 717	-1 693 216			
Utgående bokfört värde	6 119 528	6 250 029			
varav byggnader	5 360 213	5 490 714			
varav mark	759 315	759 315			
Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 12208000 kr. Värdeår 1985.					
	Byggnader	Mark	Totalt		
F. familjhus/bostäder	<u>8 400 000</u>	<u>3 808 000</u>	<u>12 208 000</u>		
	8 400 000	3 808 000	12 208 000		
Not 10 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	41 400	0			
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>41 400</u>			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>41 400</u>	<u>41 400</u>			
Ingående avskrivningar	-4 140	0			
Årets avskrivningar	<u>-4 140</u>	<u>-4 140</u>			
Utgående avskrivningar	-8 280	-4 140			
Utgående bokfört värde	33 120	37 260			
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Andel i HSB Norr	<u>500</u>	<u>500</u>			
	500	500			
Not 12 Övriga fordringar					
Skattekonto	616	616			
Övriga fordringar	<u>57</u>	<u>0</u>			
	673	616			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Fastighetsförsäkring	12 373	12 098			
Förutbetalda kostnader	<u>10 161</u>	<u>4 981</u>			
	22 534	17 079			
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	523 000	0	937 040	1 732 528	167 498
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	167 498	-167 498
Avsättn enl. styrelsebeslut			11 000	-11 000	
Disposition enl. styrelsebeslut			-60 548	60 548	
Årets resultat					74 761
Belopp vid årets slut	<u>523 000</u>	<u>0</u>	<u>887 492</u>	<u>1 949 574</u>	<u>74 761</u>
Not 15 Fond för yttre underhåll					
Belopp vid årets ingång				937 040	942 263
Beslutad/Föreslagen avsättning enl. underhållsplan				11 000	20 000
Beslutad/Föreslaget disposition motsvarande årets kostnad				<u>-60 548</u>	<u>-25 223</u>
Summa				887 492	937 040



HSB brf Banvakten i Umeå

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut		Räntesats	Villkorsändring		
Swedbank	2853736870	3,91%	2023-04-13	820 000	860 000
Swedbank	2853736821	3,38%	2018-04-13	820 000	860 000
Swedbank	2853736763	0,95%	2018-03-01	820 000	860 000
Stadshypotek	228167	1,36%	2020-09-30	1 454 241	1 499 241
				3 914 241	4 079 241

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år	-165 000	-165 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 749 241	3 914 241

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år	3 089 241	3 254 241
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen	Nej	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Inre fond	17 054	17 054
Övriga kortfristiga skulder	1	1 632
	17 055	18 686

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	17 054	17 054
Belopp vid årets utgång	17 054	17 054

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 539	4 751
Övriga upplupna kostnader	30 548	7 500
Förutbetalda hyror och avgifter	24 392	10 598
	59 479	22 849

Not 19 Ställda säkerheter

Uttagna pantbrev i fastighet	7 402 610	7 402 610
------------------------------	-----------	-----------

Umeå 2018 -

Eva Forslöf

Kent Åberg

Ingall Stenmark

Peter Wallin

Lars Elinge

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -

Gustaf Forsberg

Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

HSB brf Banvakten i Umeå

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01
2017-12-312016-01-01
2016-12-31**Not 3 Driftskostnader****Reparationer och förbrukningsmaterial**

4010 Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	919	872
4110 Rep av bostäder	24 004	11 021
S:a Reparationer och förbrukningsmaterial	24 923	11 893

Snöröjning och sandning

4070 Snöröjning, sandning, saltning	43 296	39 733
S:a Snöröjning och sandning	43 296	39 733

*Taxebundna kostnader:***Ei**

4310 Elavgifter	18 058	9 592
S:a Ei	18 058	9 592

Uppvärmning

4323 Fjärrvärme	99 189	78 650
S:a Uppvärmning	99 189	78 650

Vatten

4330 Vatten	31 732	36 841
S:a Vatten	31 732	36 841

Renhållning

4340 Sophämtning	16 708	15 358
S:a Renhållning	16 708	15 358

Kabel-TV

4460 Kabel-TV	11 757	11 404
S:a Kabel-TV	11 757	11 404

Internet - datadrift

4461 Bredband	18 000	18 000
S:a Internet - datadrift	18 000	18 000

Fastighetsförsäkring

4410 Fastighetsförsäkringsspremier	12 098	11 843
S:a Fastighetsförsäkring	12 098	11 843

Fastighetsskatt

4470 Fastighetsskatt	15 780	15 216
S:a Fastighetsskatt	15 780	15 216

Förvaltningsarvoden

6420 Revisionsarvoden	7 825	7 500
6480 Arvode administrativ förvaltning	22 705	22 064
S:a Förvaltningsarvoden	30 530	29 564

Not 4 Underhåll enligt plan**Planerat underhåll**

4210 Underhåll enligt plan, bostadsrätt bostäder	60 548	25 223
S:a Planerat underhåll	60 548	25 223

Not 5 Övriga externa kostnader**Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader**

5410 Förbrukningsinventarier	549	18 460
S:a Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader	549	18 460

Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data

HSB brf Banvakten i Umeå

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
6100 Kontorsmaterial och trycksaker	448	0
S:a Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data	448	0
Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader		
6321 Inkasso	45	450
S:a Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader	45	450
Utbildning		
7610 Utbildning/konferencer för egna anställda	0	1 000
S:a Utbildning	0	1 000
Fritidsverksamhet, medlemskap		
6985 Medlemsavgift HSB	7 600	7 600
7660 Medlemsaktiviteter	329	769
S:a Fritidsverksamhet, medlemskap	7 929	8 369
Övriga förvaltningskostnader		
6490 Övriga förvaltningskostnader	1 191	6 032
6570 Bankkostnader	3 280	62
S:a Övriga förvaltningskostnader	4 471	6 093

Not Personalkostnader**Jämförelsetal, uträkning senaste året**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning, tkr	687	724
Rörelseresultat, tkr	157	252
Resultat efter finansiella poster, tkr	75	167
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	124	173
Balansomslutning, tkr	7 453	7 540
Fond för yttre underhåll, tkr	887	937
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	932	984
Avgifts- & hyresbortfall bostäder och lokaler i %	0,00	0,00
Drifts-/personalkostnader kr/m2 bostadsyta*	338	292
Drifts-/personalkostnader kr/m2 total yta *	338	292
Långfristiga skulder per m2 bostadsyta	3 938	4 112
Långfristiga skulder per m2 total yta	3 938	4 112
Genomsnittsränta på lån %	2,22	2,18
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	689	725
Hyresnivå för hyresrätt, kr/m2	0	0
Soliditet i %	46,1%	44,6%
Sparande per m2 total yta **	284	246

* Från 2014 inkluderas fastighetsskatt i driftskostnaden (och föreningsavgälden har tagits bort).

** Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Bostadsyta, bostadsrätt m2

Lokalyta m2 (hyresrätt & bostadsrätt)

Bostadsyta, hyresrätt yta m2

Byggnadernas anskaffningsvärde kr

Årets avskrivning kr

Årets avskrivning i % av ansk värdet

Byggår

Total livslängd

Kvarvarande livslängd

952
7 183 930
130 501
1,8
1985
120
88

7 183 930

130 501

1,8

Till Revisorn i Brf Banvakten

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Banvakten för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en sk oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Umeå den / 2018

Brf Banvakten

Eva Forslöf
Styrelsens ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Banvakten i Umeå

Organisationsnummer 716415-2972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Banvakten i Umeå för år 2017.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisionssed 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 eventuella 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 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 HSB brf Banvakten i Umeå för 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 revisorssed 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.

Revisorenas 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.

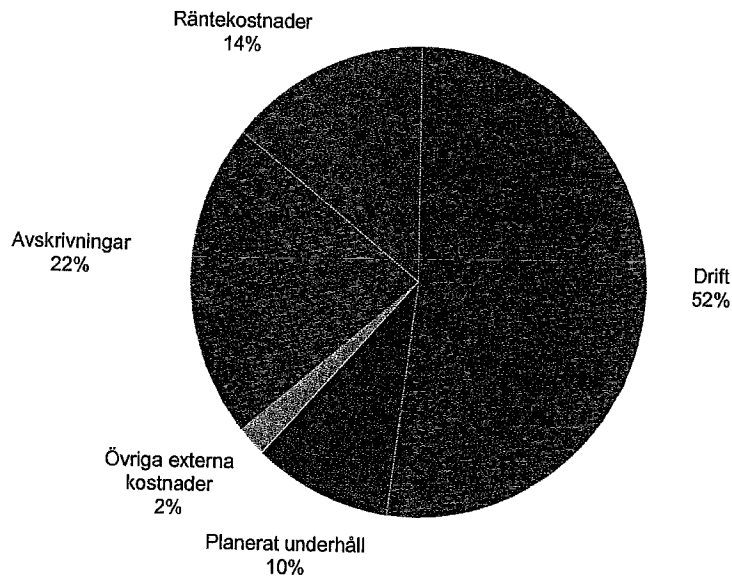
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå 2018 - -

Gustaf Forsberg
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

