



# Styrelsen för HSB brf Spjutet i Umeå

Org nr: 716464-1040

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spjutet 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 1992 på fastigheten Spjutet 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Södra Ersmarksgatan 14. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra, ansvarsförsäkring för styrelse samt kollektivt olycksfall för boende och förtroendevalda.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
8	lägenheter (bostadsrätt)	571,5

På föreningens fastigheter finns 8 parkeringsplatser.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-31. På stämman deltog 7 medlemmar.

Under stämman beslutats att i första läsningen anta HSB nornastadgar 2011, version 5.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Mats Allard	ordförande	2018
Per-Anders Daerga	vice ordförande/ Sekreterare	2018
Yvonne Rittvall	ledamot	2018
Ann-Katrine Eriksson	ledamot utsedd av HSB Norrs fullmäktige	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 4\_ protokollförda sammanträden.

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

Valberedningen har varit Katarina Norberg som även varit sammankallande.

Föreningens fritidskommitté har utgjorts av styrelsen som tidigare.

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

- År 2016: Byte av varmvattenpump.
- År 2015: Ommålning av trapphus och ytterdörr förråd, byte köksfläktar i lägenheterna, byte av cirkulationspump för värme samt inspektion och spolning av alla avlopp.
- År 2014: Uppgradering av ventilationssystem med två nya huvudfläktar och ny reglercentral för fläktstyrning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser att redovisa

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2017-09-12.

#### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 974 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 483 122 kr. Under året har föreningen amorterat 85 000 kr.

#### Styrelsens övriga kommentarer

Maj 2018 planerar styrelsen att genomföra en total av genomgång fastighetens ytskikt och driftsfunktioner.

#### Väsentliga avtal

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

Vicevärd i föreningen har varit Mats Allard.

### **Medlemsinformation**

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 12 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 12. 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	562	589	618	625	615
Rörelseresultat tkr	232	264	269	88	339
Resultat efter finansiella poster tkr	157	173	120	-112	126
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	84	109		30	21
Balansomslutning tkr	7 162	7 032	6 995	6 935	7 059
Fond för yttre underhåll tkr	490	417	353	470	366
Fond för yttre underhåll kr/kvm	858	731	619	823	
Avgifts- & hyresbortfall bostäder i %	0	0	0	0	0
Drifts-/personalkostnader kr/m2 bostadsyta*	409	402	383	414	402
Långfristiga skulder per m2 bostadsyta	9 446	9 603	9 782	9 865	9 934
Genomsnittsränta på lån %	1,37	1,63	2,67	3,66	3,79
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	974	1 026	1 080	1 091	1 075
Soliditet i %	21,9	20,0	17,7	16,1	17,4
Sparande per m2 total yta	415	415			

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

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	573 002	146 028	417 445	99 973	173 350
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	173 350	-173 350
Avsättn/disp. enl. styrelsebeslut			73 000 *	-73 000	
Årets resultat					156 946
Belopp vid årets slut	<b>573 002</b>	<b>146 028</b>	<b>490 445</b>	<b>200 324</b>	<b>156 946</b>

\* Styrelsen beslutade om avsättning på 73 tkr, vilket överensstämmer med underhållsplanens rekommenderade nivå.

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll	
Fondbehållning vid årets början	417 445
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	73 000
Fondbehållning vid året slut	<b>490 445</b>

Stämman har att ta ställning till	
Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	200 324
Årets resultat	<u>156 946</u>
Summa	<b>357 270</b>

Balanseras i ny räkning **357 270**

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



## HSB brf Spjutet i Umeå

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	562 090	589 079
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>562 090</b>	<b>589 079</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-232 614	-227 904
Övriga externa kostnader	Not 4	-15 516	-15 085
Personalkostnader	Not 5	-1 200	-1 450
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-80 268	-80 268
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-329 598</b>	<b>-324 707</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>232 492</b>	<b>264 373</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	270	271
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-75 816	-91 293
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-75 546</b>	<b>-91 022</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>156 946</b>	<b>173 350</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 9	<b>156 946</b>	<b>173 350</b>



## HSB brf Spjutet i Umeå

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	5 941 494	6 021 762
	<u>5 941 494</u>	<u>6 021 762</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

**Summa anläggningstillgångar**

<u>5 941 994</u>	<u>6 022 262</u>
------------------	------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkning HSB Norr ek för

1 164 757	0
-----------	---

Övriga fordringar

Not 12	29 506	7 890
--------	--------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	25 299	12 547
--------	--------	--------

<u>1 219 562</u>	<u>20 437</u>
------------------	---------------

*Kassa och bank*

Kassa och bank

0	989 163
---	---------

<u>0</u>	<u>989 163</u>
----------	----------------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>1 219 562</u>	<u>1 009 600</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>7 161 556</u>	<u>7 031 862</u>
------------------	------------------

**Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

719 030	719 030
---------	---------

Fond för yttre underhåll

Not 15	490 445	417 445
--------	---------	---------

<u>1 209 475</u>	<u>1 136 475</u>
------------------	------------------

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

200 324	99 973
---------	--------

Årets resultat

156 946	173 350
---------	---------

<u>357 270</u>	<u>273 324</u>
----------------	----------------

**Summa eget kapital**

<u>1 566 745</u>	<u>1 409 799</u>
------------------	------------------

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16 , 19	5 398 122	5 483 122
-------------	-----------	-----------

**Summa långfristiga skulder**

<u>5 398 122</u>	<u>5 483 122</u>
------------------	------------------

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16	85 000	85 000
--------	--------	--------

Leverantörsskulder

40 799	13 942
--------	--------

Övriga kortfristiga skulder

Not 17	4 650	3 764
--------	-------	-------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18	66 240	36 235
--------	--------	--------

**Summa kortfristiga skulder**

<u>196 689</u>	<u>138 941</u>
----------------	----------------

**Summa eget kapital och skulder**

<u>7 161 556</u>	<u>7 031 862</u>
------------------	------------------

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

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

**Materiella anläggningstillgångar****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. Fastighetens livslängd bedöms vara 80 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 55 år. Årets avskrivning uppgår till 1,2% av anskaffningsvärdet. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

**Maskiner och inventarier**

Avskrivning sker linjärt med 20% 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 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).

**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 2 029 831 kr, (2 029 831 kr).

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 1 987 tkr till omförhandling under 2018. 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.

**Ovrigt**

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



## HSB brf Spjutet i Umeå

<b>Noter</b>		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	556 464	585 753
	Hyror garage, p-platser	0	1 836
	Övriga intäkter	5 626	1 490
	<b>Summa</b>	<b>562 090</b>	<b>589 079</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	26 131	25 571
	Reparationer och förbrukningsmaterial	18 739	17 015
	Snöröjning och sandning	18 741	17 605
	El	12 406	12 422
	Uppvärmning	58 463	57 459
	Vatten	21 945	24 209
	Renhållning	7 836	7 039
	Kabel-TV	14 119	13 985
	Fastighetsförsäkring	9 024	8 845
	Fastighetskatt	10 520	10 144
	Förvaltningsarvoden	34 691	33 610
		<b>232 614</b>	<b>227 904</b>
	<b>Specificering underhåll enligt plan</b>		
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förbrukningsinventarier	303	0
	Kontorsmaterial	476	199
	Inkassokostnader	447	200
	Medlemskap	6 400	6 400
	Övriga förvaltningskostnader	7 890	8 286
		<b>15 516</b>	<b>15 085</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Andra ersättningar	1 000	1 000
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
		<b>1 200</b>	<b>1 450</b>
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivning av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	73 000	73 000
	Om- och tillbyggnader	7 268	7 268
		<b>80 268</b>	<b>80 268</b>
<b>Not 7</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter placeringar	0	152
	Övriga ränteintäkter	270	119
		<b>270</b>	<b>271</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	75 770	91 293
	Räntekostnader kortfristiga skulder	46	0
		<b>75 816</b>	<b>91 293</b>
<b>Not 9</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Årets resultat	156 946	173 350
	Reservering till yttre underhållsfond	-73 000	-64 000
	<b>Överskott efter disposition av underhåll</b>	<b>83 946</b>	<b>109 350</b>
	lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.		





## HSB brf Spjutet i Umeå

## Noter

2017-12-31

2016-12-31

**Not 10 Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde	6 891 511	6 891 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>6 891 511</b>	<b>6 891 511</b>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-869 749	-789 481
Årets avskrivningar	-80 268	-80 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-950 017	-869 749

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>5 941 494</b>	<b>6 021 762</b>
varav byggnader	5 562 214	5 642 482
varav mark	379 280	379 280

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 7484000 kr. Värdeår 1992.

	Byggnader	Mark	Totalt
F. familjhus/bostäder	5 200 000	2 284 000	7 484 000
	<b>5 200 000</b>	<b>2 284 000</b>	<b>7 484 000</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i HSB Norr	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

Skattefordringar	6 585	6 961
Skattekonto	22 861	426
Övriga fordringar	60	503
	<b>29 506</b>	<b>7 890</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Fastighetsförsäkring	9 278	9 024
Förutbetalda kostnader	16 021	3 523
	<b>25 299</b>	<b>12 547</b>

**Not 14 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	573 002	146 028	417 445	99 973	173 350
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	173 350	-173 350
Avsättn enl. styrelsebeslut			73 000	-73 000	
Årets resultat					156 946
Belopp vid årets slut	<b>573 002</b>	<b>146 028</b>	<b>490 445</b>	<b>200 324</b>	<b>156 946</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

Belopp vid årets ingång	353 445	328 252
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut	64 000	25 193
Beslutad/Föreslagen avsättning enl underhållsplan	73 000	64 000
<b>Summa</b>	<b>490 445</b>	<b>417 445</b>



## HSB brf Spjutet i Umeå

## Noter

2017-12-31

2016-12-31

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut		Räntesats	Villkorsändring		
Swedbank	2852684758	0,81%	2018-04-25	1 986 657	2 021 657
Swedbank	2855448664	1,86%	2019-09-25	1 941 150	1 966 150
Stadshypotek	474324	1,48%	2020-07-30	1 555 315	1 580 315
				<b>5 483 122</b>	<b>5 568 122</b>

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år	-85 000	-85 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 398 122	5 483 122

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år	5 058 122	5 143 122
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen	Nej	Nej

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Inre fond	2 656	2 656
Övriga kortfristiga skulder	1 994	1 108
	<b>4 650</b>	<b>3 764</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	2 656	2 656
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 656</b>	<b>2 656</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	9 116	9 260
Övriga upplupna kostnader	23 185	18 225
Förutbetalda hyror och avgifter	33 939	8 750
	<b>66 240</b>	<b>36 235</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

Uttagna pantbrev i fastighet	5 980 000	5 980 000
------------------------------	-----------	-----------

Umeå 2018 -

Mats Allard

Per-Anders Daerga

Yvonne Ritvall

Ann-Katrine Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -

Tony Andersen

Föreningsvald revisor

BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

**HSB brf Spjutet 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****Fastighetsskötsel och lokalvård**

4480	Arvode teknisk förvaltning	0	25 571
4482	Fastighetsskötsel enligt avtal	26 131	0
<b>S:a Fastighetsskötsel och lokalvård</b>		<b>26 131</b>	<b>25 571</b>

**Reparationer och förbrukningsmaterial**

4010	Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	5 996	1 642
4110	Rep av bostäder	12 743	15 373
<b>S:a Reparationer och förbrukningsmaterial</b>		<b>18 739</b>	<b>17 015</b>

**Snöröjning och sandning**

4070	Snöröjning, sandning, saltning	18 741	17 605
<b>S:a Snöröjning och sandning</b>		<b>18 741</b>	<b>17 605</b>

*Taxebundna kostnader:***EI**

4310	Elavgifter	12 406	12 422
<b>S:a EI</b>		<b>12 406</b>	<b>12 422</b>

**Uppvärmning**

4323	Fjärrvärme	58 463	57 459
<b>S:a Uppvärmning</b>		<b>58 463</b>	<b>57 459</b>

**Vatten**

4330	Vatten	21 945	24 209
<b>S:a Vatten</b>		<b>21 945</b>	<b>24 209</b>

**Renhållning**

4340	Sophämtning	7 836	7 039
<b>S:a Renhållning</b>		<b>7 836</b>	<b>7 039</b>

**Kabel-TV**

4460	Kabel-TV	14 119	13 985
<b>S:a Kabel-TV</b>		<b>14 119</b>	<b>13 985</b>

**Fastighetsförsäkring**

4410	Fastighetsförsäkringsspremier	9 024	8 845
<b>S:a Fastighetsförsäkring</b>		<b>9 024</b>	<b>8 845</b>

**Fastighetsskatt**

4470	Fastighetsskatt	10 520	10 144
<b>S:a Fastighetsskatt</b>		<b>10 520</b>	<b>10 144</b>

**Förvaltningsarvoden**

6420	Revisionsarvoden	7 825	7 500
6480	Arvode administrativ förvaltning	23 824	23 152
6485	Kostnader underhållsplan	3 042	2 958
<b>S:a Förvaltningsarvoden</b>		<b>34 691</b>	<b>33 610</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader****Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader**

5410	Förbrukningsinventarier	303	0
<b>S:a Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader</b>		<b>303</b>	<b>0</b>

**Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data**

6100	Kontorsmaterial och trycksaker	476	199
<b>S:a Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data</b>		<b>476</b>	<b>199</b>

**HSB brf Spjutet i Umeå**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01  
2017-12-312016-01-01  
2016-12-31**Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader**

6321 Inkasso	447	200
<b>S:a Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader</b>	<b>447</b>	<b>200</b>

**Fritidsverksamhet, medlemskap**

6985 Medlemsavgift HSB	6 400	6 400
<b>S:a Fritidsverksamhet, medlemskap</b>	<b>6 400</b>	<b>6 400</b>

**Övriga förvaltningskostnader**

6490 Övriga förvaltningskostnader	4 941	8 286
6570 Bankkostnader	2 950	0
<b>S:a Övriga förvaltningskostnader</b>	<b>7 890</b>	<b>8 286</b>

**Not 5 Personalkostnader****Personalkostnader**

7331 Bilersättningar, skattefria	1 000	1 000
7401 Pensionskostnader Fora	200	450
<b>S:a Personalkostnader</b>	<b>1 200</b>	<b>1 450</b>

**Jämförelsetal, uträkning senaste året**2017-01-01  
2017-12-312016-01-01  
2016-12-31

Nettoomsättning, tkr	562	589
Rörelseresultat, tkr	232	264
Resultat efter finansiella poster, tkr	157	173
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	84	109
Balansomslutning, tkr	7 162	7 032
Fond för yttre underhåll, tkr	490	417
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	858	730
Avgifts- & hyresbortfall bostäder och lokaler i %	0,00	0,00
Drifts-/personalkostnader kr/m2 bostadsyta *	409	401
Drifts-/personalkostnader kr/m2 total yta *	409	401
Långfristiga skulder per m2 bostadsyta	9 446	9 594
Långfristiga skulder per m2 total yta	9 446	9 594
Genomsnittsränta på lån %	1,37	1,63
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	974	1 025
Hyresnivå för hyresrätt, kr/m2	0	0
Soliditet	21,9%	20,0%
Sparande per m2 total yta **	415	415

\* Från 2014 inkluderas fastighetsskatt i driftskostnaden (och föreningsavgälden har tagits bort). Planerat underhåll är ej medräknat.

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

Bostadsyta, bostadsrätt m2

571,5

Lokalyta m2

Hyresrätt yta m2

Byggnadernas anskaffningsvärde kr

6 512 231

6 512 231

Årets avskrivning kr

80 268

80 268

Årets avskrivning i % av ansk värdet

1,2

1,2

Byggår

1992

Total livslängd

80

Kvarvarande livslängd

55

## Till revisorn i HSB brf Spjutet i Umeå

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB brf Spjutet i Umeå för det räkenskapsår som avslutas 2017-12-31.

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 revisionsd 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 öka 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 2018 - -

HSB brf Spjutet i Umeå

---

Mats Allard  
Styrelsens ordförande

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i HSB brf Spjutet i Umeå

Organisationsnummer 716464-1040

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Spjutet 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 Revisor utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utseende av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisor utseende 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 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 och stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Spjutet i Umeå för 2017 samt 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 revisors sed 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå 2018 - -

---

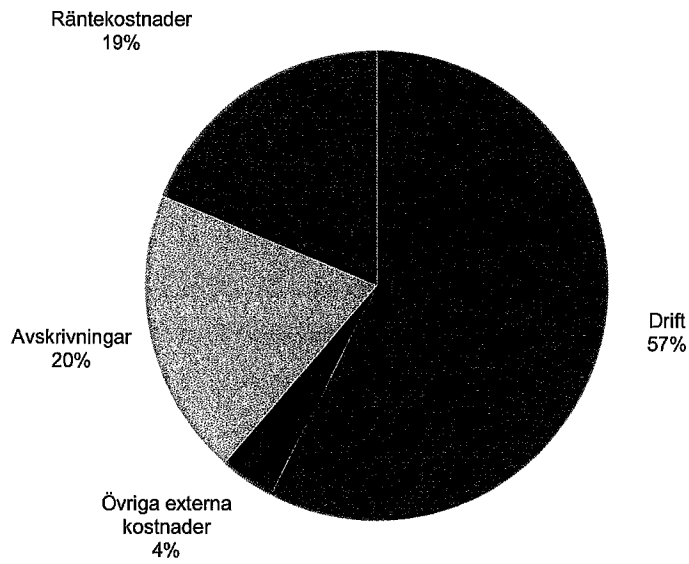
Erik Lundmark

Av föreningen vald revisor

---

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

