



# Styrelsen för HSB brf Vittergumman i Umeå

Org nr: 769615-0320

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vittergumman 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 2008 på fastigheten Vittergubben 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vittervägen 103-105 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>
32	lägenheter (bostadsrätt)	2 222

På föreningens fastigheter finns 22 parkeringsplatser i carport samt ytterligare 10 utan carport. Samtliga platser har motorvärmarruttag.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-06-07. På stämman deltog 16 medlemmar.

Under årsstämman beslutades också med acklamation att:

I första läsningen ändra föreningens stadgar till 2011 års normalstadgar för HSB-Bostadsrättsföreningar version 5. Detta innebär att föreningen nu tagit första steget att anpassa föreningens stadgar enligt de nya lagkraven. För att ändringen av stadgarna ska träda i kraft ska de även röstas igenom på ytterligare en stämma. Stämman beslutade att nästa röstningstillfälle kan hållas på den ordinarie föreningsstämman som hålls under 2018.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Henrik Moström	ordförande	2018
Bo Söderström	vice ordförande	2018
Rebecca Donatello	sekreterare	2018
Niklas Fahlgren	ledamot	2018
Rolf Byström	ledamot	2018
Annelie Berg	ledamot utsedd av HSB Norrs fullmäktige	
Erik Berg Marklund	suppleant	2018
Helena Nydahl	suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Lars Wallgren, vald vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma var Henrik Moström med Bo Söderström som suppleant.

Valberedningen har varit Gunhild Söderström sammankallande samt Inga-Lisa Lundqvist.

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

- 2016: Byte av trasiga takpannor, lagade vindskivor på Vittervägen 103 samt förråd. Målning av fasad på carportar, cykelförråd och soprum. Före dess har inga större underhåll behövts.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande investeringar:

- Inköp av gemensam grill, bord och sittbänkar till gården.
- Inköp av cykelställ.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2017-08-30.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 798 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter och styrelsen beslöt att behålla årsavgifterna oförändrade under 2018.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 142 435 kr. Under året har föreningen amorterat 280 850 kr.

### **Kommentar till årets resultat**

Föreningen har bundit om lån som medfört sänkta räntekostnader för föreningen. De låga räntorna fortsätter att gynna föreningen och den goda budgetprognos vi hittills haft håller i sig även under kommande år. Tack vare den goda ekonomin i föreningen finns det inga planer på att höja månadsavgifterna under 2018 och föreningen fortsätter att amortera av lånen enligt plan.

### **Styrelsens övriga kommentarer**

2017 har varit ett lugnt år där vi haft nöjet att kunna investera i saker som kan öka trivselen för alla medlemmar. Vi har investerat i cykelställ, grillplats och bord till gården och ökat tömningsfrekvensen av returglas för att få bättre ordning i soprummet. Vi har också, med medlemmarnas hjälp, rensat bort cyklar som lämnats kvar och saknat ägare för att få bättre plats i cykelförrådet.

I slutet av året bytte föreningen betaltjänstlösning från egna bankgiron i Nordea till HSB Norrs avräkningskonton i Swedbank. HSB Norr tar inga avgifter till skillnad från Nordea vilket kommer att spara medlemmarna både den fasta avgiften på ca 3 000 kr/år och transaktionsavgifter för varje betalning.

Inga större underhållsåtgärder är planerade under det kommande året men föreningen diskuterar frågan att eventuellt investera i laddningsstolpar för el-bilar framöver.

*omu*

### Väsentliga avtal

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

Föreningen har också avtal med TeliaSonera som leverantör av TV och bredband fram till 2020 och med Ragnsells för tömning av sopor.

Vicevärd i föreningen har varit Tomas Tellhammar. Från 2018-01-01 är Kent Stigestad ny vicevärd.

### HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Vittergumman äger 10 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 8 925 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 893 kWh per andel (852 kWh). HSB Vinds elpris under 2017 var 44,0 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2016 och gällde som pris för 2017. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 1,8 kg CO<sub>2</sub>e (1,7 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

## Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 46. 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	1 907	1 902	1 903	1 889	1 904
Rörelseresultat tkr	371	314	427	411	866
Resultat efter finansiella poster tkr	44	-110	-96	-155	249
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	-87	-140	-255	-297	93
Balansomslutning tkr	40 575	40 670	41 627	41 888	42 122
Fond för yttre underhåll tkr	945	815	625	483	327
Fond för yttre underhåll kr/m <sup>2</sup>	425	367	281	-	-
Drifts-/personalkostnader kr/m <sup>2</sup> bostadsyta*	472	460	478	472	432
Långfristiga skulder per m <sup>2</sup> bostadsyta	8 947	9 074	9 424	9 516	9 602
Genomsnittsränta på lån %	1,64	2,06	2,47	2,69	2,94
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	798	798	798	798	798
Soliditet i %	49,2	49,0	48,1	48,0	48,1
Sparande/m <sup>2</sup> **	218	262	-	-	-

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

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

*JMM*

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 600 000	466 380	814 650	141 927	-110 072
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-110 072	110 072
Avs enl. styrelsebeslut			156 000	-156 000	
Disp enl. styrelsebeslut			-25 728	25 728	
Årets resultat					43 704
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>18 600 000</b>	<b>466 380</b>	<b>944 922</b>	<b>-98 417</b>	<b>43 704</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början	814 650
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	156 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll	<u>-25 728</u>
Fondbehållning vid året slut	<b>944 922</b>

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	-98 417
Årets resultat	<u>43 704</u>
Summa	<b>-54 713</b>

Balanseras i ny räkning

**-54 713**

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



## HSB brf Vittergumman 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	1 906 926	1 902 389
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 906 926</b>	<b>1 902 389</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 014 453	-1 094 696
Övriga externa kostnader	Not 4	-46 479	-27 832
Personalkostnader	Not 5	-59 038	-50 712
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-415 561	-415 561
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 535 530</b>	<b>-1 588 801</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>371 396</b>	<b>313 588</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 589	4 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-332 281	-428 028
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-327 692</b>	<b>-423 661</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>43 704</b>	<b>-110 072</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 9	<b>43 704</b>	<b>-110 072</b>



## HSB brf Vittergumman i Umeå

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

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

Byggnader och mark

Not 10

38 952 453  
38 952 45339 368 014  
39 368 014*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11

66 500  
66 50066 500  
66 500**Summa anläggningstillgångar****39 018 953****39 434 514****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

5 452

Avräkning HSB Norr ek för

835 396

0

Övriga fordringar

Not 12

926

884

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13

110 846  
947 16841 655  
47 991*Kassa och bank*

Kassa och bank

608 414

1 187 224

608 4141 187 224**Summa omsättningstillgångar****1 555 581****1 235 216****Summa tillgångar****40 574 534****40 669 730**

GMM



## HSB brf Vittergumman i Umeå

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

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

Not 14

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

19 066 380

19 066 380

Fond för yttre underhåll

Not 15

944 922

814 650

20 011 30219 881 030*Fritt eget kapital*

Balanserad förlust

-98 417

141 927

Årets resultat

43 704-110 072-54 71331 855**Summa eget kapital**19 956 58919 912 885**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16 , 19

19 881 15520 162 005**Summa långfristiga skulder**19 881 15520 162 005**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16

261 280

261 280

Leverantörsskulder

219 277

127 254

Aktuell skatteskuld

993

1 150

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

0

420

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

255 240204 736**Summa kortfristiga skulder**736 790594 840**Summa eget kapital och skulder**40 574 53440 669 730

EMM



**HSB brf Vittergumman 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 100 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 91 år. Årets avskrivning uppgår till 1,1% av anskaffningsvärdet.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i HSB Vind värderas till anskaffningsvärdet.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 dessa likvida medel att betraktas som en "kortfristig fordran" mot HSB Norr i stället för att finnas under "kassa och bank". Föreningen har även ett sparkonto i Collector, vilket även fortsättningsvis redovisas under "kassa och bank".

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på av styrelsen framtagna underhållsplan. Från år 2016 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från yttre underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman varit beslutande organ men efter stadgeändringen 2016 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. Brf Vittergumman betalar halv fastighetsskatt t o m 2019 och avgiftern för 2017 är 657 kr/lägenhet.

**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.

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 0 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.

**Övrigt**

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



## HSB brf Vittergumman i Umeå

<b>Noter</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	1 772 976	1 772 964
	Hyror garage, p-platser	133 950	129 425
	<b>Summa</b>	<b>1 906 926</b>	<b>1 902 389</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetskötsel och lokalvård	178 041	171 176
	Reparationer och förbrukningsmaterial	91 299	98 410
	Underhåll enligt plan	25 728	123 708
	Snöröjning och sandning	61 067	59 545
	Hissbesiktning och underhållsavtal	13 134	12 974
	El	52 085	51 007
	Uppvärmning	217 657	226 351
	Vatten	91 508	76 170
	Renhållning	45 879	42 915
	Internet - datadrift	81 557	81 544
	Fastighetsförsäkring	28 063	27 498
	Fastighets beskatt	21 440	19 872
	Förvaltningsarvoden	73 241	71 041
	Övriga driftskostnader	33 753	32 485
		<b>1 014 453</b>	<b>1 094 696</b>
	<b>Specifisering underhåll enligt plan</b>		
	Stuprör, vindskivor	25 728	0
	Målningsarbete	0	123 708
		<b>25 728</b>	<b>123 708</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader	11 713	0
	Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader	275	0
	Utbildning	2 750	0
	Fritidsverksamhet, medlemskap	13 600	12 700
	Övriga förvaltningskostnader	18 141	15 132
		<b>46 479</b>	<b>27 832</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	38 437	33 278
	Föreningsvald revisor	3 420	3 320
	Andra ersättningar	3 900	3 570
	Sociala kostnader	13 281	10 544
		<b>59 038</b>	<b>50 712</b>
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivning av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	415 561	415 561
		<b>415 561</b>	<b>415 561</b>
<b>Not 7</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter från bank	4 459	3 954
	Ränteintäkter placeringar	0	316
	Övriga ränteintäkter	130	97
		<b>4 589</b>	<b>4 367</b>

omu



## HSB brf Vittergumman i Umeå

<b>Noter</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	332 268	427 900
	Räntekostnader kortfristiga skulder	13	128
		<u>332 281</u>	<u>428 028</u>
<b>Not 9</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Årets resultat	43 704	-110 072
	Reservering till yttre underhållsfond	-156 000	-154 000
	Extra reservering till yttre underhållsfond	0	0
	lanspråktagande av yttre underhållsfond	25 728	123 708
	<b>Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-86 568</b>	<b>-140 364</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 Vittergumman i Umeå

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 10</b>	<b>Byggnader och mark</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	41 048 000	41 048 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>41 048 000</u>	<u>41 048 000</u>			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 679 986	-1 264 425			
	Årets avskrivningar	-415 561	-415 561			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 095 547</u>	<u>-1 679 986</u>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>38 952 453</b>	<b>39 368 014</b>			
	varav byggnader	37 400 453	37 816 014			
	varav mark	1 552 000	1 552 000			
	Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 27 600 000 kr. Värdeår 2008.					
		<b>Byggnader</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>		
	F. familjhus/bostäder	22 200 000	5 400 000	27 600 000		
		<u>22 200 000</u>	<u>5 400 000</u>	<u>27 600 000</u>		
<b>Not 11</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Andel i HSB Norr	500	500			
	Andel i HSB Vind Umeå	66 000	66 000			
		<u>66 500</u>	<u>66 500</u>			
<b>Not 12</b>	<b>Övriga fordringar</b>					
	Skattekonto	12	5			
	Övriga fordringar	914	879			
		<u>926</u>	<u>884</u>			
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Fastighetsförsäkring	28 482	28 063			
	Förutbetalda kostnader	82 364	13 592			
		<u>110 846</u>	<u>41 655</u>			
<b>Not 14</b>	<b>Eget kapital</b>					
		<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Underhålls-fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
	Belopp vid årets ingång	18 600 000	466 380	814 650	141 927	-110 072
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-110 072	110 072
	Avsättn enl. styrelsebeslut			156 000	-156 000	
	Disposition enl. styrelsebeslut			-25 728	25 728	
	Årets resultat					43 704
	Belopp vid årets slut	<u>18 600 000</u>	<u>466 380</u>	<u>944 922</u>	<u>-98 417</u>	<u>43 704</u>
<b>Not 15</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>					
	Belopp vid årets ingång				814 650	625 358
	Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut				0	159 000
	Beslutad avsättning enl underhållsplan				156 000	154 000
	Beslutat disposition motsvarande årets kostnad				-25 728	-123 708
	<b>Summa</b>				<u>944 922</u>	<u>814 650</u>



## HSB brf Vittergumman i Umeå

## Noter

2017-12-31

2016-12-31

## Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut		Räntesats	Villkorsändring		
Stadshypotek	514984	1,04%	2021-10-30	4 827 012	4 875 012
Stadshypotek	499939	1,05%	2020-06-01	4 903 967	4 963 967
Stadshypotek	477938	1,35%	2020-09-30	4 850 000	4 925 000
Stadshypotek	551697	1,42%	2022-12-30	5 561 456	5 659 306
				<b>20 142 435</b>	<b>20 423 285</b>

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år	-261 280	-261 280
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	19 881 155	20 162 005

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år	18 836 035	19 116 885
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen	Nej	Nej

## Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	420
	<b>0</b>	<b>420</b>


## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntekostnader	19 280	47 355
Övriga upplupna kostnader	109 807	95 730
Förutbetalda hyror och avgifter	126 153	61 651
	<b>255 240</b>	<b>204 736</b>

## Not 19 Ställda säkerheter


Uttagna pantbrev i fastighet	22 000 000	22 000 000
------------------------------	------------	------------

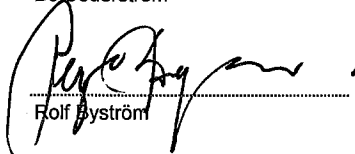
Umeå 2018 - 04 - 26

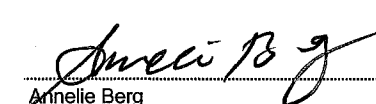
  
Henrik Moström

  
Bo Söderström

  
Rebecca Donatello

  
Niklas Fahlgren

  
Rolf Byström

  
Annelie Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 30

  
Lars Wallgren

  
Anna Maria Christiansson

Föreningsvald revisor

BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i HSB brf Vittergumman i Umeå

Organisationsnummer 769615-0320

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Vittergumman 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisor 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.

EMM

# 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 och stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Vittergumman 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 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. 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:

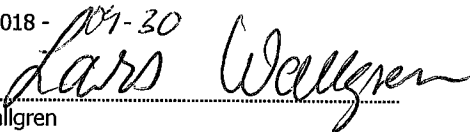
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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.

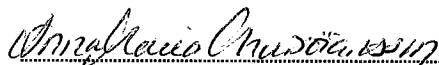
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Umeå 2018 -

2018-30  


Lars Wallgren

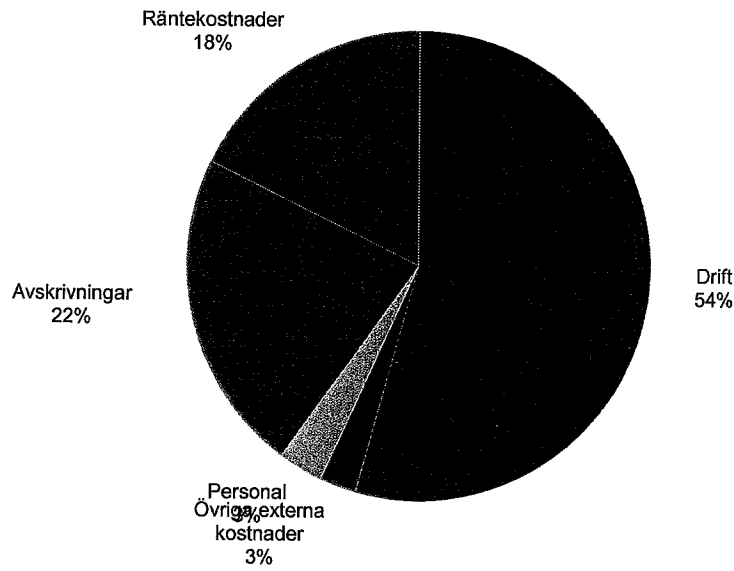
Av föreningen vald revisor



Anna Maria Christiansson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

