

**Styrelsen för
Brf Lavskrikan 678 i Umeå**

Org nr: 769633-5590

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lavskrikan 678 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 1955, 1958 och 1968 på fastigheten Lavskrikan 6, 7 och 8 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Jägarvägen 5, Tjärhovsgatan 18 och Orrvägen 8. Säte är Umeå kommun. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-12-16.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår EJ bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
34	lägenheter (bostadsrätt)	1 778
7	lägenheter (hyresrätt)	423

På föreningens fastigheter finns 35 parkeringsplatser.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-04-26. På stämman deltog 32 medlemmar.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Jan Lundqvist	ordförande	2018
Catrine Lindström	ledamot	2018
Nadja Lindgren	ledamot	2018
Alexander Eriksson	ledamot	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Niclas Wärenfeldt, BoRevision AB, som granskar på styrelsens uppdrag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- År 2017: Investering av 2 avfuktare till tvättstugorna på Tjärhovsgatan och Orrvägen

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2017-02-10.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Belysning på parkering vid Orrvägen.
- Byggande av gemensam uteplats.
- Renovering av förråd och cykelparkering vid Tjärhovsgatan/Jägarvägen.
- Renovering av lusthuset på Jägarvägen.

Planerade åtgärder finansieras med överskott av hyresinbetalningar, och eget kapital.

Andra väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång är övergång till källsortering för hushållsavfall medförande minskade kostnader för sophantering.

Ett gemensamt bredbandsavtal har tecknats gällande från 1/7 2018 som kommer läggas direkt på hyrorna.

Ekonomi

Bostadsrättsföreningen har 2017-03-10 förvärvat samtliga andelar i Mellan Broarna 3 AB och Mellan Broarna 4 AB. De aktuella aktiebolagen var vid förvärvet innehavare av fastigheten Lavskrikan 6, 7 och 8. Efter köpet av andelarna genomfördes transportköp varvid bostadsrättsföreningen köpte ut fastigheten Lavskrikan 6, 7 och 8 för det bokförda värdet. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten Lavskrikan 6, 7 och 8.

Vid verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för andelarna ned från 46 826 831 kr och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 610 kr/m² 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 24 916 668 kr. Under året har föreningen amorterat 249 996 kr.

Väsentliga avtal

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

Avtal kring sophantering har ändrats till källsortering av sopor avseende Jägarvägen och Tjärhovsgatan. Orrvägen hade redan detta.

Vicevärd i föreningen har varit Jan Lundqvist, ordförande.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 47 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 47. Anledningen till att

medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>
Nettoomsättning tkr	1 236
Rörelseresultat tkr	-443
Resultat efter finansiella poster tkr	-689
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	-868
Balansomslutning tkr	70 451
Fond för yttre underhåll tkr	179
Fond för yttre underhåll kr/m ² bostadsyta	81
Driftskostnader kr/m ² bostadsyta	224
Långfristiga skulder per m ² bostadsyta	11 207
Genomsnittsränta på lån %	1,53
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	610
Soliditet i %	55,7
Sparande/kvm *	205

* 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	0	0	0	0	0
Årets förändring	39 920 000				
Avsättn enl. styrelsebeslut			178 910	-178 910	0
Årets resultat					-688 742
Belopp vid årets slut	39 920 000	0	178 910	-178 910	-688 742

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll	
Fondbehållning vid årets början	0
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	178 910
Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll	0
Fondbehållning vid året slut	178 910
Stämman har att ta ställning till	
Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	-178 910
Årets resultat	<u>-688 742</u>
Summa	-867 652
Balanseras i ny räkning	-867 652

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

Brf Lavskrikan 678 i Umeå

Resultaträkning2017-01-01
2017-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2 1 235 900

Summa rörelseintäkter**1 235 900****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3 -463 621

Övriga externa kostnader

Not 4 -46 917

Personalkostnader

Not 5 -28 912

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

Not 6 -1 138 980

Summa rörelsekostnader**-1 678 431****Rörelseresultat****-442 531****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 7 -246 211

Summa finansiella poster**-246 211****Resultat efter finansiella poster****-688 742****Årets resultat****-688 742**

Årets resultat

-688 742

Reservering till yttre underhållsfond

-178 910

Underskott efter disposition av underhåll

-867 652

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens ekonomiska plan.

Brf Lavskrikan 678 i Umeå

Balansräkning

2017-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 68 911 020
68 911 020**Summa anläggningstillgångar**68 911 020**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

8 059

Avräkning HSB Norr ek för

76 349

Övriga fordringar

Not 9 384 217

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 97 465
566 090*Kassa och bank*

Kassa och bank

974 018
974 018**Summa omsättningstillgångar**1 540 108**Summa tillgångar**70 451 128

Brf Lavskrikan 678 i Umeå

Balansräkning

2017-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

39 920 000

Fond för yttre underhåll

Not 12

178 910

40 098 910*Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust

-178 910

Årets resultat

-688 742-867 652**Summa eget kapital**39 231 258**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13 , 16

24 666 672**Summa långfristiga skulder**24 666 672**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13

249 996

Leverantörsskulder

166 983

Aktuell skatteskuld

53 915

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

5 812 921

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

269 382**Summa kortfristiga skulder**6 553 197**Summa eget kapital och skulder**70 451 128

Brf Lavskrikan 678 i Umeå**Noter****Not 1 Redovisningsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar**Byggnader**

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

Kvarvarande redovisningsmässig nyttjandeperiod för byggnaderna har bedömts vara 120 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,2% av anskaffningsvärdet. Fastighetens värdeår är 1955, 1958 och 1968.

Fastigheten förvärvades via ett bolag en sk. bolagspaketering, under 2017. Förvärvet är redovisat i enlighet med Redu9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgående till ca 46,8 mkr mellan fastigheternas skattemässiga och redovisade värde. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid eventuell försäljning till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

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

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut.

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.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 16 625 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum 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.

Brf Lavskrikan 678 i Umeå

Noter		2017-01-01	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	835 192	
	Hyror bostäder	324 058	
	Hyror garage, p-platser	76 650	
	Summa	<u>1 235 900</u>	
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	28 895	
	Reparationer och förbrukningsmaterial	20 511	
	Snöröjning och sandning	25 229	
	El	21 984	
	Uppvärmning	156 805	
	Vatten	66 686	
	Renhållning	29 286	
	Kabel-TV	5 994	
	Fastighetsförsäkring	21 574	
	Fastighetsskatt	53 915	
	Förvaltningsarvoden	32 742	
		<u>463 621</u>	
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier	8 440	
	Fritidsverksamhet, medlemskap	3 085	
	Övriga förvaltningskostnader	35 392	
		<u>46 917</u>	
Not 5	Personalkostnader		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	16 000	
	Andra ersättningar	5 000	
	Vicevärdarvode	1 000	
	Sociala kostnader	6 912	
		<u>28 912</u>	
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 138 980	
		<u>1 138 980</u>	
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	245 916	
	Räntekostnader kortfristiga skulder	295	
		<u>246 211</u>	

Brf Lavskrikan 678 i Umeå

Noter

2017-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Årets investeringar	70 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>70 050 000</u>

Årets avskrivningar	-1 138 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 138 980</u>

Utgående bokfört värde	68 911 020
varav byggnader	50 467 020
varav mark	18 444 000

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 27418000 kr. Värdeår 1955, 1958 samt 1968.

	Byggnader	Mark	Totalt
F. familjhus/bostäder	<u>20 200 000</u>	<u>7 218 000</u>	<u>27 418 000</u>
	20 200 000	7 218 000	27 418 000

Not 9 Övriga fordringar

Övriga fordringar	384 217
	<u>384 217</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	97 465
	<u>97 465</u>

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Årets förändring	39 920 000		0	0	0
Avsättn enl styrelsebeslut			178 910	-178 910	
Årets resultat					-688 742
Belopp vid årets slut	<u>39 920 000</u>	<u>0</u>	<u>178 910</u>	<u>-178 910</u>	<u>-688 742</u>

Not 12 Fond för yttre underhåll

Beslutad avsättning enl ekonomisk plan	178 910
Summa	<u>178 910</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring	
Swedbank 9306036 2859170496	1,25%	90-d rörligt	8 291 667
Swedbank 9306036 2859170520	1,49%	2018-06-30	8 312 500
Swedbank 9306036 2859170538	1,49%	2018-06-30	8 312 501
			<u>24 916 668</u>

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år	-249 996
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<u>24 666 672</u>

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år	23 666 688
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen	Nej

Brf Lavskrikan 678 i Umeå

Noter

2017-12-31

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder

5 812 921

5 812 921**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

44 274

Övriga upplupna kostnader

92 863

Förutbetalda hyror och avgifter

132 245**269 382****Not 16 Ställda säkerheter**

Uttagna pantbrev i fastighet

25 000 000

Umeå 2018 -

-

.....
Jan Lundqvist.....
Catrine Lindström.....
Nadja Lindgren.....
Alexander Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -

-

.....
Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lavskrikan 678 i Umeå

Organisationsnummer 769633-5590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lavskrikan 678 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. 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. Risker 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 samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lavskrikan 678 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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.

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.

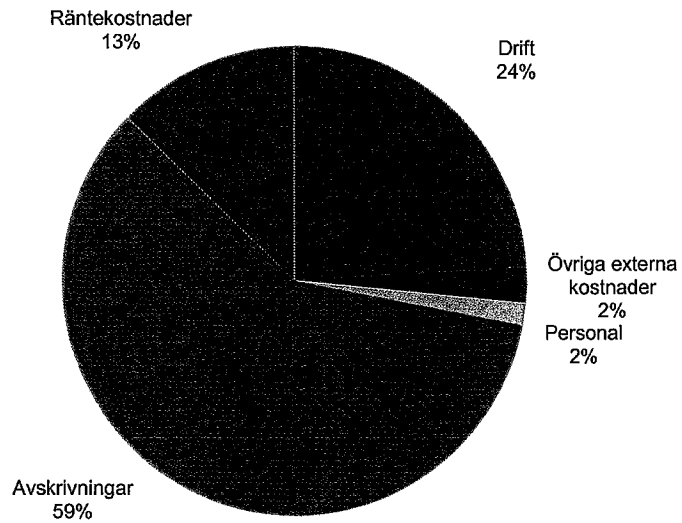
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

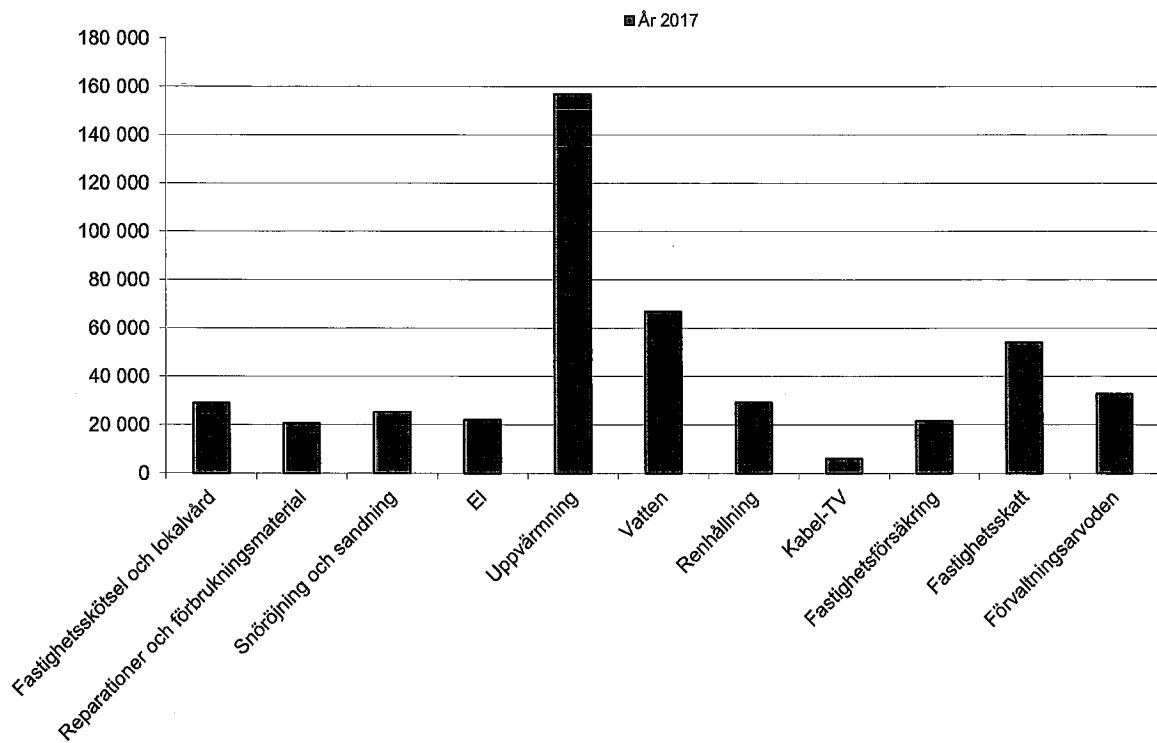
Umeå 2018 - -

Niclas Wärenfeldt
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Till revisorn i Brf Lavskrikan 678 i Umeå

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Lavskrikan 678 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 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 s k 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 (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Umeå 2018 - -

Brf Lavskrikan 678 i Umeå

Jan Lundqvist
Styrelsens ordförande

Brf Lavskrikan 678 i Umeå

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01

2017-12-31

Not 3 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4480	Arvode teknisk förvaltning	28 895
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		28 895

Reparationer och förbrukningsmaterial

4010	Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	3 288
4110	Rep av bostäder	17 223
S:a Reparationer och förbrukningsmaterial		20 511

Snöröjning och sandning

4070	Snöröjning, sandning, saltning	25 229
S:a Snöröjning och sandning		25 229

*Taxebundna kostnader:***EI**

4310	Elavgifter	21 984
S:a EI		21 984

Uppvärmning

4323	Fjärrvärme	156 805
S:a Uppvärmning		156 805

Vatten

4330	Vatten	66 686
S:a Vatten		66 686

Renhållning

4340	Sophämtning	29 286
S:a Renhållning		29 286

Kabel-TV

4460	Kabel-TV	5 994
S:a Kabel-TV		5 994

Fastighetsförsäkring

4410	Fastighetsförsäkringsspremier	21 574
S:a Fastighetsförsäkring		21 574

Fastighetsskatt

4470	Fastighetsskatt	53 915
S:a Fastighetsskatt		53 915

Förvaltningsarvoden

6420	Revisionsarvoden	11 910
6480	Arvode administrativ förvaltning	20 832
S:a Förvaltningsarvoden		32 742

Not Underhåll enligt plan**Not 4 Övriga externa kostnader****Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader**

5410	Förbrukningsinventarier	8 440
------	-------------------------	-------

Brf Lavskrikan 678 i Umeå

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01

2017-12-31

S:a Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader	8 440
Fritidsverksamhet, medlemskap	
7650 Möteskostnader	2 500
7660 Medlemsaktiviteter	585
S:a Fritidsverksamhet, medlemskap	3 085
Övriga förvaltningskostnader	
6490 Övriga förvaltningskostnader	1 222
6570 Bankkostnader	34 170
S:a Övriga förvaltningskostnader	35 392
Not 5 Personalkostnader	
Personalkostnader	
7210 Styrelsearvode	16 000
7212 Arvode vicevärd	1 000
7219 Övriga arvoden	5 000
7512 Arbetsgivaravgifter styrelse	6 912
S:a Personalkostnader	28 912
Jämförelsetal, uträkning senaste året	
	2017-01-01
	2017-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 236
Rörelseresultat, tkr	-443
Resultat efter finansiella poster, tkr	-689
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	-868
Balansomslutning, tkr	70 451
Fond för yttre underhåll, tkr	179
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	81
Avgifts- & hyresbortfall bostäder och lokaler i %	0,00
Drifts-/personalkostnader kr/m2 bostadsyta*	224
Drifts-/personalkostnader kr/m2 total yta *	224
Långfristiga skulder per m2 bostadsyta	11 207
Långfristiga skulder per m2 total yta	11 207
Genomsnittsränta på lån %	1,53
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	610
Hyresnivå för hyresrätt, kr/m2	766
Soliditet i %	55,7%
Sparande per m2 total yta **	205
* Från 2014 inkluderas fastighetsskatt i driftskostnaden (och föreningsavgälden har tagits bort).	
** Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll	
Bostadsyta, bostadsrätt m2	1 778
Lokalyta m2 (hyresrätt & bostadsrätt)	
Bostadsyta, hyresrätt yta m2	423
Byggnadernas anskaffningsvärde kr	51 606 000
Årets avskrivning kr	1 138 980
Årets avskrivning i % av ansk värdet	2,2
Byggår	2017
Total livslängd	120
Kvarvarande livslängd	120