



Styrelsen för Ängsmarken 4

Org nr: 769621-6857

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängsmarken 4 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 1953 på fastigheten Ängsmarken 4 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Hagmarksvägen 17 A-B. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa via Leif Bolander & Co AB. I försäkringen ingår 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>
11	Lägenheter (bostadsrätter)	654
1	Lägenheter (hyresrätter)	68
2	Lokaler (lagerförråd)	34

På föreningens fastigheter finns 13 parkeringsplatser.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-06-19. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Frida Sjöström	ordförande	2017
Mikael Eriksson	vice ordförande	2017
Erik Gunnarsson	sekreterare	2017
August Strand	ledamot	2017
Hanna Lindström	ledamot	2017
Tobias Brändström	suppleant	2017

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden, samt 1 årsstämma.

Revisor har varit Chatrin Westman.

Valberedningen har varit Marcus Dorsch.

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

- År 2015: Montering av takhuvar.
- År 2014: OVK (obligatorisk ventilations kontroll).
- År 2014: Renovering av tvättstuga (målning av ytskikt, installation av torktumlare och nya tvättmaskiner samt ventilationsförbättringar).
- År 2013: Renovering av värmecentral i källaren, byte av cirkulationspump och nya ventiler till radiatorer.
- År 1986. Stambyte och påbyggnad av vindslägenheter.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under året.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av fönster, utbyggnad inglasade balkonger, OVK och fläktbyten i 10 lägenheter, byte låskolvar i samtliga lägenheter.

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan följande nämnas;

- Målning av takkupor (2018)
- Byte av husets elinstallationer (2018)
-

Planerade åtgärder finansieras med egna medel (lån) samt eventuellt uttag ur yttre fond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast innan ombildning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 812 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % men styrelsen valde att lämna årsavgifterna oförändrade från och med 2018-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften är fortfarande 812 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 065 000 kr. Under året har föreningen amorterat 20 000 kr.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 17 medlemmar. Medlemsantalet förra året var 17. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	645	603	626	644	608
Rörelseresultat, tkr	-2 012	-18	84	116	268
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 081	-87	-36	-41	91
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	-69	-3	-19	-41	91
Balansomslutning, tkr	14 551	15 040	15 013	10 845	10 863
Fond för yttre underhåll, tkr	647	2 743	2 759	0	0
Fond för yttre underhåll kr/m2	896	4 194	4 219	0	0
Drift/personalkostnader kr/m2 bostadsyta*	444	535	529	451	461
Långfristiga skulder per m2 bostadsyta	6 988	4 799	4 848	6 925	356
Genomsnittsränta på lån %	1,61	1,62	2,39	3,16	3,04
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	812	796	783	763	733
Soliditet	64,3	76,1	65,8	52,7	53,3
Sparande per m2 total yta **	347	194	-	-	-

* Från år 2014 har fastighetsskatt lagts till driftskostnaden.

** 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	6 712 472	2 128 569	2 742 628	-53 529	-86 550
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-83 512	-3 038	86 550
Avsättn enl. styrelsebeslut			153 400	-153 400	
Disposition enl. styrelsebeslut			-2 165 613	2 165 613	
Årets resultat					-2 081 239
Belopp vid årets slut	6 712 472	2 128 569	646 903	1 955 646	-2 081 239

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början

2 742 628

Disponering/avsättning till fond enl stämmobeslut 2016

-83 512

Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll

153 400

Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll

-2 165 613

Fondbehållning vid året slut

646 903

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond

1 955 646

Årets resultat

-2 081 239

Summa

-125 593

Balanseras i ny räkning

-125 593



Ångsmarken 4

Resultaträkning		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	644 828	603 391
Summa rörelseintäkter		644 828	603 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 476 484	-461 303
Övriga externa kostnader	Not 4	-4 671	-7 791
Personalkostnader	Not 5	-9 748	-8 749
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-166 114	-143 436
Summa rörelsekostnader		-2 657 017	-621 279
Rörelseresultat		-2 012 189	-17 888
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	57	70
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-69 107	-68 732
Summa finansiella poster		-69 050	-68 662
Resultat efter finansiella poster		-2 081 239	-86 550
Årets resultat	Not 9	-2 081 239	-86 550



Ångsmarken 4

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10

13 902 715

13 075 572

Pågående nyanläggningar

Not 11

0

90 310

13 902 71513 165 882**Summa anläggningstillgångar**13 902 71513 165 882**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

684

Övriga fordringar

Not 12

6 885

5 903

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13

96 390

16 974

103 27523 561*Kassa och bank*

Kassa och bank

544 924

1 850 733

544 9241 850 733**Summa omsättningstillgångar**648 1991 874 294**Summa tillgångar**14 550 91415 040 176**Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

8 841 041

8 841 041

Fond för yttre underhåll

Not 15

646 903

2 742 628

9 487 94411 583 669*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 955 646

-53 529

Årets resultat

-2 081 239

-86 550

-125 593-140 079**Summa eget kapital**9 362 35111 443 590**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16 , 19

5 045 000

3 465 000

Summa långfristiga skulder5 045 0003 465 000**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16

20 000

20 000

Leverantörsskulder

37 884

48 442

Aktuell skatteskuld

30 996

30 132

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

1 763

420

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

52 920

32 592

Summa kortfristiga skulder143 563131 586**Summa eget kapital och skulder**14 550 91415 040 176

**Angsmarken 4****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 74 år. Årets avskrivning uppgår till 1,4% av anskaffningsvärdet. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på av styrelsen framtagna underhållsplan och beslutas av stämman.

Intäktsredovisning

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

Inkomstskatt

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

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 3 100 000 kr 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.



Angsmarken 4

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning	
Årsavgifter bostäder	531 156	494 214
Hyror bostäder	72 948	76 765
Hyror lokaler/förråd	3 444	3 372
Hyror garage, p-platser	36 561	28 956
Övriga intäkter	720	84
Hyresrabatter och diverse avdrag	-1	0
Summa	644 828	603 391
Not 3	Driftskostnader	
Fastighetsskötsel och lokalvård	42 240	40 612
Reparationer och förbrukningsmaterial	4 408	35 588
Underhåll enligt plan	2 165 613	83 512
Snöröjning och sandning	25 951	19 819
El	14 429	15 559
Uppvärmning	82 871	84 385
Vatten	34 652	34 942
Renhållning	11 113	9 886
Internet - datadrift	33 969	31 349
Fastighetsförsäkring	21 123	19 203
Fastighetsskatt	15 780	15 216
Förvaltningsarvoden	24 335	22 532
Övriga driftskostnader	0	48 700
	2 476 484	461 303
	Specifisering underhåll enligt plan	
Ventilationsaggregat	362 500	0
Byte fönster	841 106	0
Renovering balkonger	962 007	0
Byte aggregat	0	36 875
Motorvärmare/eluttag utvändigt	0	20 534
Låsbyte	0	14 997
Renovering lägenhet inför försäljning	0	6 367
Byte köksfläkt	0	4 739
	2 165 613	83 512
Not 4	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier samt interna hyreskostnader	0	850
Annonsering/marknadsföring	0	1 000
Inkassokostnader	0	240
Övriga förvaltningskostnader	4 671	5 701
	4 671	7 791
Not 5	Personalkostnader	
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	5 993	4 995
Föreningsvald revisor	2 857	2 857
Sociala kostnader	898	897
	9 748	8 749

Föreningen har inte haft några anställda under året.



Angsmarken 4

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 6	Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	132 657	132 657
Om- och tillbyggnader	33 457	10 779
	<u>166 114</u>	<u>143 436</u>
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Övriga ränteintäkter	57	70
	<u>57</u>	<u>70</u>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	68 756	68 617
Räntekostnader kortfristiga skulder	351	115
	<u>69 107</u>	<u>68 732</u>
Not 9	Årets resultat	
Årets resultat	-2 081 239	-86 550
Reservering till yttre underhållsfond	-153 400	0
lanspråktagande av yttre underhållsfond	2 165 613	83 512
Underskott efter disposition av underhåll	-69 026	-3 038
lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.		



Ångsmarken 4

Org Nr: 769621-6857

9

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	13 580 472	13 580 472
Årets investeringar	993 257	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 573 729</u>	<u>13 580 472</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-504 900	-361 464
Årets avskrivningar	-166 114	-143 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-671 014</u>	<u>-504 900</u>
Utgående bokfört värde	13 902 715	13 075 572
varav byggnader	10 807 451	9 999 861
varav mark	3 075 711	3 075 711

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 9089000 kr. Värdeår 1953.

	Byggnader	Mark	Totalt
F. familjhus/bostäder	<u>6 200 000</u>	<u>2 889 000</u>	<u>9 089 000</u>
	6 200 000	2 889 000	9 089 000

Not 11 Pågående nyanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	90 310	0
Årets anskaffning	0	90 310
Överfört till byggnader och mark	-90 310	
Utgående bokfört värde	0	90 310

Not 12 Övriga fordringar		
Skattekonto	4 679	4 795
Övriga fordringar	<u>2 206</u>	<u>1 108</u>
	6 885	5 903

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	<u>96 390</u>	<u>16 974</u>
	96 390	16 974

Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 712 472	2 128 569	2 742 628	-53 529	-86 550
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-83 512	-3 038	86 550
Avsättn enl. styrelsebeslut			153 400	-153 400	
Disposition enl. styrelsebeslut			-2 165 613	2 165 613	
Årets resultat					-2 081 239
Belopp vid årets slut	6 712 472	2 128 569	646 903	1 955 646	-2 081 239

Not 15 Fond för yttre underhåll					
Belopp vid årets ingång			2 742 628		2 759 000
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut			-83 512		-16 372
Beslutad avsättning enl underhållsplan			153 400		0
Beslutad disposition motsvarande årets kostnad			-2 165 613		-83 512
Summa			646 903		2 659 116



Angsmarken 4

Org Nr: 769621-6857

10

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
Stadshypotek i 230440	1,35%	2018-04-25	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek i 230556	2,03%	2021-03-01	1 965 000	1 985 000
Stadshypotek i 235085	0,95%	2018-04-25	1 600 000	0
			5 065 000	3 485 000

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

	-20 000	-20 000
	5 045 000	3 465 000

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen

	4 965 000	
	Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	1 763	420
	1 763	420

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	2 180	1 631
Övriga upplupna kostnader	11 660	12 871
Förutbetalda hyror och avgifter	39 080	18 090
	52 920	32 592

Not 19 Ställda säkerheter

Uttagna pantbrev i fastighet	6 100 000	6 100 000
------------------------------	-----------	-----------

Umeå 2018 - 26 - 6

Frida Sjöström

Mikael Eriksson

Erik Gunnarsson

August Strand

Hanna Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 26 - 6

Chatrin Westman

Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 4, org.nr. 769621-6857

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 4 för år 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 4 för år 2017.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

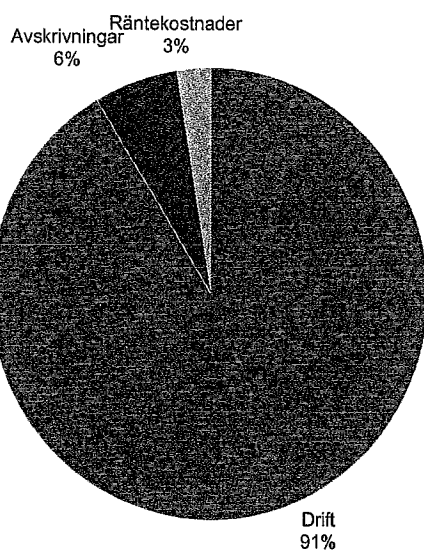
Umeå 2018-11-26/6



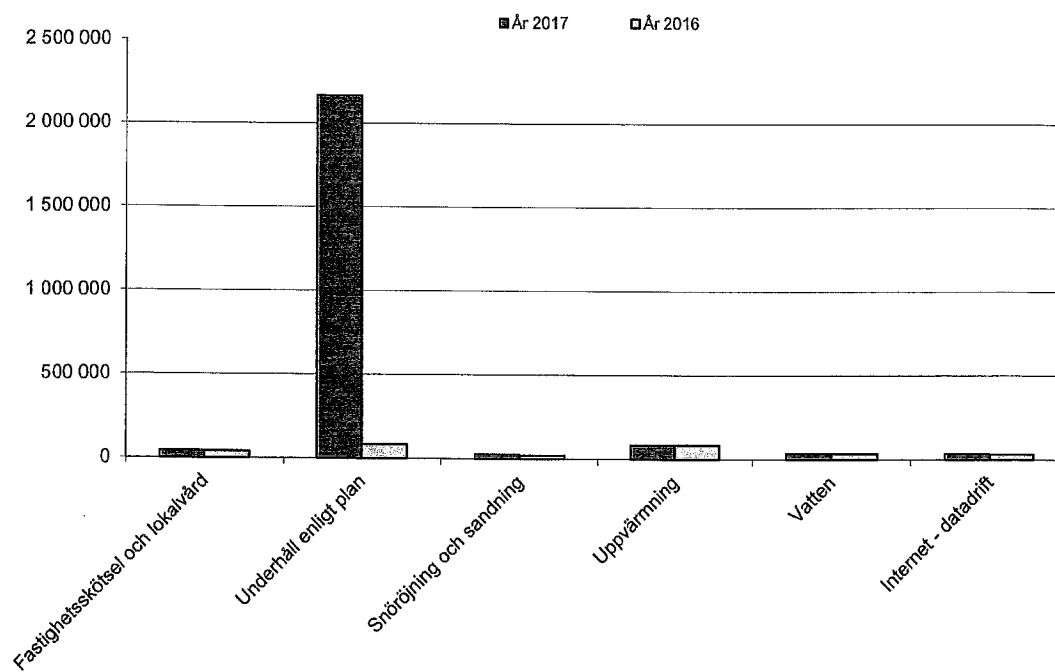
Chatrin Westman

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Till revisorn i Ängsmarken 4

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Ängsmarken 4 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 teckningar 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 skattefria 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 - -

Ängsmarken 4


Frida Sjöström
Styrelsens ordförande

Ängsmarken 4

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	40 612
4482	Fastighetsskötsel enligt avtal	42 240	0
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		42 240	40 612

Reparationer och förbrukningsmaterial

4010	Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	1 378	111
4110	Rep av bostäder	3 030	35 477
S:a Reparationer och förbrukningsmaterial		4 408	35 588

Planerat underhåll

4210	Underhåll enligt plan, bostadsrätt bostäder	1 280 113	70 159
4211	Underhåll enligt plan, hyresrätt bostäder	0	6 367
4250	Underhåll huskropp utvändigt	885 500	0
4270	Underhåll av garage och p-platser	0	6 986
S:a Planerat underhåll		2 165 613	83 512

Snöröjning och sandning

4070	Snöröjning, sandning, saltning	25 951	19 819
S:a Snöröjning och sandning		25 951	19 819

*Taxebundna kostnader:***EI**

4310	Elavgifter	14 429	14 752
4312	Elavgifter tomma lägenheter	0	807
S:a EI		14 429	15 559

Uppvärmning

4323	Fjärrvärme	82 871	84 385
S:a Uppvärmning		82 871	84 385

Vatten

4330	Vatten	34 652	34 942
S:a Vatten		34 652	34 942

Renhållning

4340	Sophämtning	11 113	9 886
S:a Renhållning		11 113	9 886

Internet - datadrift

4461	Bredband	33 969	31 349
S:a Internet - datadrift		33 969	31 349

Fastighetsförsäkring

4410	Fastighetsförsäkringsspremier	21 123	19 203
S:a Fastighetsförsäkring		21 123	19 203

Fastighetsskatt

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

Förvaltningsarvoden

6480	Arvode administrativ förvaltning	23 320	22 532
6482	Administrativ förvaltning extra	1 015	0
S:a Förvaltningsarvoden		24 335	22 532

Övriga driftskostnader

6590	Övriga externa tjänster	0	48 700
S:a Övriga driftskostnader		0	48 700

Ängsmarken 4

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01
2017-12-312016-01-01
2016-12-31**Not 4 Övriga externa kostnader****Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader**

5410 Förbrukningsinventarier	0	850
S:a Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader	0	850

Annonsering/marknadsföring

5910 Annonsering	0	1 000
S:a Annonsering/marknadsföring	0	1 000

Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader

6321 Inkasso	0	240
S:a Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader	0	240

Övriga förvaltningskostnader

6490 Övriga förvaltningskostnader	1 028	5 701
6570 Bankkostnader	3 643	0
S:a Övriga förvaltningskostnader	4 671	5 701

Not 5 Personalkostnader**Personalkostnader**

7210 Styrelsearvode	5 993	4 995
7211 Arvode förtroendevald revisor	2 857	2 857
7510 Arbetsgivaravgifter anställda	0	897
7512 Arbetsgivaravgifter styrelse	898	0
S:a Personalkostnader	9 748	8 749

Jämförelsetal, uträkning senaste året

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning, tkr	645	603
Rörelseresultat, tkr	-2 012	-18
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 081	-87
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	-69	-3
Balansomslutning, tkr	14 551	15 040
Fond för yttre underhåll, tkr	647	2 743
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	896	3 799
Avgifts- & hyresbortfall bostäder och lokaler i %	0,00	5,17
Drifts-/personalkostnader kr/m2 bostadsyta *	444	535
Drifts-/personalkostnader kr/m2 total yta *	444	535
Långfristiga skulder per m2 bostadsyta	6 988	4 799
Långfristiga skulder per m2 total yta	6 988	4 799
Genomsnittsränta på lån %	1,61	1,62
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	812	756
Hyresnivå för hyresrätt, kr/m2	1 073	1 566
Soliditet	64,3%	76,1%
Sparande per m2 total yta **	347	194

* 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

654

Lokalyta m2 (hyresrätt & bostadsrätt)

Bostadsyta, hyresrätt yta m2

68

Byggnadernas anskaffningsvärde kr

11 498 018

10 504 761

Årets avskrivning kr

166 114

143 436

Årets avskrivning i % av ansk värdet

1,4

1,4

Byggår

2011

Total livslängd

80

Kvarvarande livslängd

74