

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Riksbyggen bostadsrättsförening  
Umeåhus nr 27  
Org nr: 716415-3525



## Styrelsen har ordet

Styrelsearbetet under verksamhetsåret har kännetecknats av visioner för framtiden kombinerat med planer på hur vi bäst förvaltar vår fastighet. Samarbetet med Riksbyggen har förändrats i och med en omorganisation. Detta innebär att vi har ny ekonom och har tilldelats en kundansvarig som kan bistå styrelsen i dess arbete.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 tagit beslut samt antagit offert om ventilationsbyte. Arbetet har inte genomförts ännu, men väntas komma igång innan sommaren 2018.

Åtgärder som genomförts under 2017:

- \* Anlitande av KinAb för tvätt av sopkärnen 2 ggr/år.
- \* Byte av låssystem i alla föreningens dörrar.
- \* Planering av vårstädningsdag (som tyvärr blev inställd på grund av dåligt väder).
- \* Rensning av förrådet och bortforsling av överblivna grejer.
- \* Inköp av informationstavla

Styrelsen har, sedan förra årsstämman, genomfört 6 möten. Ärenden som behandlats har varit:

- \* Balkonger på husets baksida, förberedande arbete för presentation av förslag till årsstämman.
- \* Soprummet, planering inför ett eventuellt införande av sopsortering.
- \* Andrahandsuthyrning, beslut taget om att långvariga uthyrningar får fortgå så länge bostadsrättsägarna är delaktiga i styrelsearbetet.
- \* Beslut om genomförande av statuskontroll av lägenheterna i föreningen.
- \* Beslut taget om att uteplatsen behöver åtgärdas, förslag kommer behandlas och beslutas på årsstämman.
- \* Budgetplanering
- \* Bokslut
- \* Planering av årsmöte

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning.....	10
Noter .....	12

## Bilagor

Styrelsen har ordet



## DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tisdag den 8 maj 2018 kl 17.00

Riksbyggens kontor, Västra Norrlandsgatan 11 B

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare.  
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.  
.....
- f) Val av rösträknare.  
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.  
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.  
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.  
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.  
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.  
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.  
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.  
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.  
.....
- r) Val av valberedning  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
bostadsrättsförening Umeåhus nr 27 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade drift- och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på inga underhållskostnader. Vattenkostnader har minskat. Däremot har övriga externa kostnader ökat p.g.a. kostnader för bygglov inför byte av ventilationssystem. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatt lån till lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 53 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 235 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Augustbo 1 i Umeå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 10 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Sofiehemsvägen 80-98.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	Summa
10	10

### Dessutom tillkommer:

P-platser
10

Total bostadsarea: 665 m<sup>2</sup>

Föregående års taxeringsvärde 8 259 000 kr

Årets taxeringsvärde 8 259 000 kr

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 21 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2016 och visar på ett underhållsbehov på 688 tkr för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 127 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 130 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadmålning	2008
Elradiatorbyte	2009
Ventilation	2014
Dörrbyte	2014
Fastighetsspolning	2016
Byte av stuprör	2016
Nyttillverkning nya konsoller samt staket	2016

Efter den senaste stämman 2017-04-25 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Arén	Ordförande	Stämman	2018
Peyman Kelk	Vice ordförande	Stämman	2019
Annika Salomonsson	Sekreterare	Stämman	2019
Mikael Sjöström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jesper Grelsson	Stämman	2018
Rolf Erixon	Stämman	2018
Joakim Jansson	Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Sighild Lemar	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Asta Holmberg	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Jesper Grelsson	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 13 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 12 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2017-01-01 då den höjdes med 1 %.

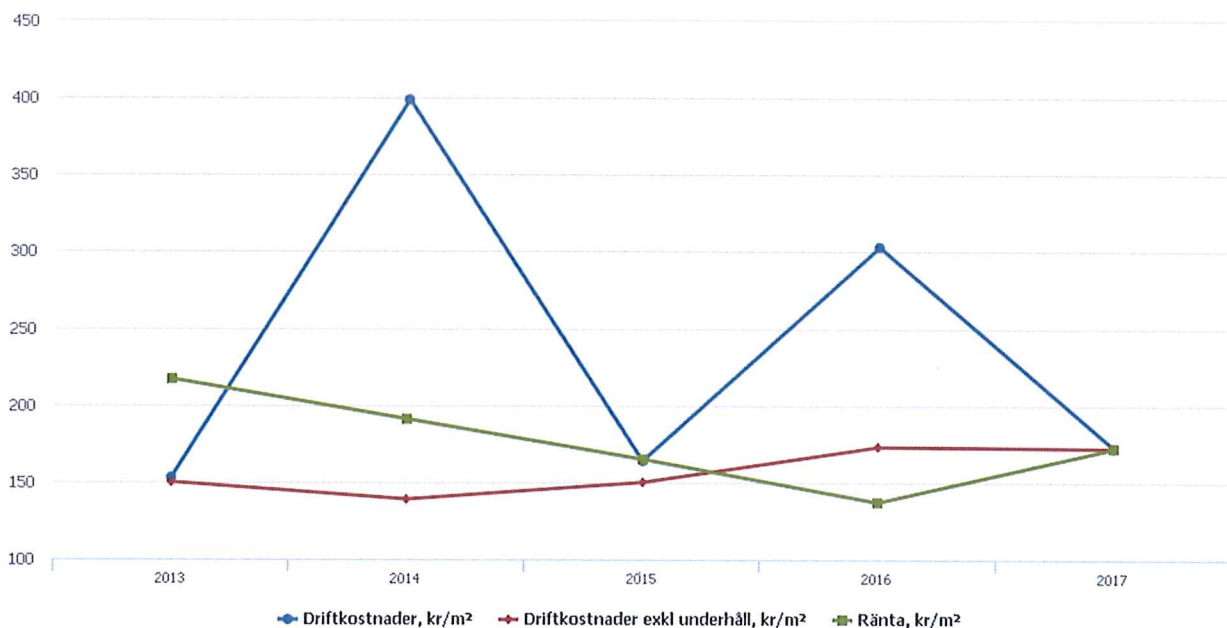
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 778 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhet 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. *M*

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	530	525	524	519	516
Resultat efter finansiella poster	182	105	176	10	173
Balansomslutning	5 956	5 840	5 822	5 735	5 805
Soliditet %	35	33	31	29	30
Likviditet %	961	1 013	932	817	824
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	778	770	770	768	762
Driftkostnader, kr/m²	172	303	164	399	153
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	172	173	150	139	150
Ränta, kr/m²	109	137	165	191	217
Underhållsfond, kr/m²	2 358	2 012	1 871	1 690	1 619
Lån, kr/m²	5 577	5 727	5 848	5 968	6 088

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse - avgifter	Medlems- insatser	Underhåll s- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	0	248 000	1 337 878	241 724	104 679
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			100 000	-100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				104 679	-104 679
Reservering underhållsfond			130 000	-130 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					182 054
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>248 000</b>	<b>1 567 878</b>	<b>116 403</b>	<b>182 054</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	246 403
Årets resultat	182 054
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-130 000
<b>Summa</b>	<b>298 457</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>298 457</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	529 811	524 704
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 710	176
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>539 521</b>	<b>524 880</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-114 313	-201 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 545	-72 585
Personalkostnader	Not 6	-21 213	-4 024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-52 779	-58 798
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-292 850</b>	<b>-337 087</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>246 671</b>	<b>187 793</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 380	1 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 421	6 466
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-72 417	-90 960
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-64 616</b>	<b>-83 114</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>182 054</b>	<b>104 679</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>182 054</b>	<b>104 679</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	3 963 048	4 015 827
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 963 048</b>	<b>4 015 827</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	15 000	15 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 978 048</b>	<b>4 030 827</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		897	897
Övriga fordringar		1 119	13 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 170	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 186</b>	<b>14 546</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 970 641	1 794 313
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 970 641</b>	<b>1 794 313</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 977 827</b>	<b>1 808 859</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>5 955 875</b>	<b>5 839 686</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	248 000	248 000	
Fond för yttre underhåll	1 567 878	1 337 878	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 815 878</b>	<b>1 585 878</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	116 403	241 724	
Årets resultat	182 054	104 679	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>298 457</b>	<b>346 403</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 114 335</b>	<b>1 932 281</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 635 778	3 728 778
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 635 778</b>	<b>3 728 778</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	73 000	80 000
Leverantörsskulder		7 279	3 958
Skatteskulder		25 830	25 110
Övriga skulder	Not 13	21 553	17 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	78 101	52 283
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>205 763</b>	<b>178 628</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>5 955 875</b>	<b>5 839 686</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	517 208	512 097
Hyror, p-platser	18 004	18 010
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 401	-5 403
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>529 811</b>	<b>524 704</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 120	0
Inkassointäkter	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-4
Övriga rörelseintäkter	8 602	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>9 710</b>	<b>176</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	0	-86 459
Reparationer	-20 861	-23 607
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-13 150	-12 680
Försäkringspremier	0	-4 924
Kabel- och digital-TV	-16 680	-12 550
Återbäring från Riksbyggen	1 400	1 000
Bevakningskostnader	-1 102	-885
Snö- och halkbekämpning	-25 356	-21 867
Förbrukningsinventarier	-1 966	0
Vatten	-16 958	-24 761
Fastighetsel	-6 000	-6 636
Sophantering och återvinning	-10 113	-8 311
Förvaltningsarvode drift	-3 527	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-114 313</b>	<b>-201 680</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-64 191	-62 280
Arvode, yrkesrevisorer	-7 500	-6 178
Övriga förvaltningskostnader	-900	0
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 120	0
Kontorsmateriel	0	-1 482
Medlems- och föreningsavgifter	-840	-840
Bankkostnader	-344	-180
Övriga externa kostnader	-29 650	-1 400
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-104 545</b>	<b>-72 585</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-4 000	-600
Sammanträdesarvoden	-11 000	-2 600
Föreningsvald revisor	-1 000	-300
Utbildning, förtroendevalda	-500	0
Sociala kostnader	-4 713	-524
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-21 213</b>	<b>-4 024</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-52 779	-52 809
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-5 989
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-52 779</b>	<b>-58 798</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1 296
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	19
Övriga ränteintäkter	6 421	5 151
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 421</b>	<b>6 466</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-72 317	-90 870
Övriga räntekostnader	-100	-90
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-72 417</b>	<b>-90 960</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 606 548	3 606 548
Mark	1 402 546	1 402 546
Anslutningsavgifter	59 890	59 890
Tillkommande utgifter	21 555	21 555
	<b>5 090 539</b>	<b>5 090 539</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 090 539</b>	<b>5 090 539</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-993 267	-940 458
Anslutningsavgifter	-59 890	-53 901
Tillkommande utgifter	-21 555	-21 555
	<b>- 1 074 712</b>	<b>- 1 015 914</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-52 779	-52 809
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-5 989
	<b>- 52 779</b>	<b>- 58 798</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****- 1 127 491 - 1 074 712****Restvärde enligt plan vid årets slut****3 963 048 4 015 827****Varav**

Byggnader	2 560 502	2 613 281
Mark	1 402 546	1 402 546
Anslutningsavgifter	0	0

**Taxeringsvärden**

Byggnader	5 600 000	5 600 000
Mark	2 659 000	2 659 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>8 259 000</b>	<b>8 259 000</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2017-12-31	2016-12-31
30 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	15 000	15 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>



**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	3 708 778	3 808 778
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-73 000	-80 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 635 778</b>	<b>3 728 778</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,36 %	2020-06-01	953 258,00	0,00	0,00	953 258,00
SWEDBANK	1,12 %	2021-09-24	1 298 190,00	0,00	0,00	1 298 190,00
STADSHYPOTEK	1,26 %	2021-12-30	1 557 330,00	0,00	100 000,00	1 457 330,00
<b>Summa</b>			<b>3 808 778,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>3 708 778,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 73 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 292 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 343 778 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 13 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	17 277	17 277
Övriga skulder	4 276	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>21 553</b>	<b>17 277</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 713	0
Upplupna räntekostnader	4 463	12 146
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 968	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	1 390	0
Upplupna revisionsarvoden	1 000	0
Upplupna styrelsearvoden	15 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	35 567	40 137
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>78 101</b>	<b>52 283</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	4 938 000	4 938 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Umeå 2018-04-24

Ort och datum

Katarina Arén

Katarina Arén

Annika Sal

Annika Salomonsson

Peyman Kelk

Peyman Kelk

Mikael Sjöström

Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2018

Anders Uretzlow

Auktoriserad revisor, KPMG AB

ANDERS URETZLOW

Signhild Lemar

Signhild Lemar

Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Umeåhus 27, org. nr 716415-3225

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Umeåhus 27 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt 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 den 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. Den 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Umeåhus 27 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar **vinsten** 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. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorns 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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 den 25 april 2018

KPMG AB

ANDERS UREDLÖW  
Auktoriserad revisor

Signhild Lemar  
Föreningsvald revisor

