



Styrelsen för HSB brf Kaplanen i Umeå

Org nr: 716415-3574

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31 ✓

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kaplanen 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 1989 på fastigheten Kaplanen 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vänskapsgränd 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>
39	Lägenheter(bostadsrätter)	3 597
1	Kvartersgård	84
1	Miljörum med källsortering	33

På föreningens fastigheter finns 40 garage och 8 parkeringsplatser med motorvärmarruttag. Därutöver finns 8 parkeringsplatser för besökande. Kretsloppsrum med källsortering finns på området samt kvarterslokal med samlingslokal och bastu med fri tillgång för medlemmarna.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-06-19. På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Magnus Westin	ordförande	2019
Lars Nyberg	vice ordförande	2019
Thomas Sandström	sekreterare	2018
Nadja Jernelius	vice sekreterare	2019, avgick i januari-18
Magnus Sandberg	ledamot	2018
Lars Elinge	ledamot utsedd av HSB Umeås fullmäktige	
Styrelsesuppleant har varit Therese Ström.		

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ted Sjölund med Marika Liljenberg som suppleant, valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Umeå fullmäktige var Magnus Westin med Lars Nyberg som suppleant.

Valberedningen har varit Catharina Ågren, sammankallande, samt Hans Andersson.

Föreningens fritidskommitté har under året varit vilande, men utemiljögruppen har varit mycket aktiv med skötsel av planteringar med mera samt anordnandet av trivseldag i maj. Vidare har föreningens medlemmar varit aktiva i styrelser och stämmor i HSB Vind, Umedalens intresseförening samt i föreningens egen IT-grupp som sköter datanätverket.

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

- År 2016: Endast smärre reparationer och översyner
- År 2015: Ommålning av samtliga fasader, utbyte av ventilationsaggregat i samtliga lägenheter samt renovering av bastu och duschutrymme i samlingslokal
- År 2014: Takarbeten, större underhåll av balkonger och vindskivor samt ombyggnad av lekplats
- År 2013: Uppgradering av datanätverk

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Spolning och översyn av avloppsstammar genomfördes under 2017 och det kunde konstateras att de var i gott skick. Ny översyn är inlagd i underhållsplanen. Vidare har mindre takarbeten, trädgårdsarbeten och filterbyten för ventilation skett.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2017-08-29.

Avsättning till fond för yttre underhåll har anpassats enligt det nya K3-regelverket.

De närmaste tre åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovering av samlingslokal och hall i kvartersgård
- Markarbeten, särskilt platsättning, i delar av fastigheten
- Byte av hänggrännor, stuprör och andra fasadarbeten
- Behovet av byte av garageportar kommer att utvärderas

Planerade åtgärder finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel.

Styrelsen har också beslutat att se över möjligheter och kostnader för solvärme.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 905 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att sänka avgifterna med 2 % från och med 2018-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 887 kr/m² bostadslägenhetsyta.

I årsavgiften ingår fjärrvärme, garage med motorvärmearuttag, bredbandsuppkoppling, kabel-TV samt bostadsrättstillägg via försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 163 424 kr. Under året har föreningen amorterat 649 980 kr.

Kommentar till årets resultat

Resultatet utföll i stort sett enligt budget, med det undantaget att renovering av kvartersgård kommer att utföras under 2018. Årets resultat faller väl i linje med bilden av att föreningen på senare år uppnått en tryggare ekonomisk situation. Intäkterna svarar mot både drifts- och räntekostnaderna samt mot behoven av att reservera kapital för kommande underhåll och att amortera på lånen. Med hänsyn taget till detta visar långtidsprognosen för de kommande fem åren på ett utrymme för en mindre avgiftssänkning, som beslutades inför 2018. Föreningen har arbetat för att få en fördelaktig räntesituation genom att begära in anbud från långgivare och att regelbundet se över lånestrukturen.

Styrelsens övriga kommentarer

Föreningens fastighet har stora värden i sina vackra hus, sina stora allmänna ytor och sin trevliga utemiljö. Fastigheten ligger dessutom i en vacker omgivning med god service och goda kommunikationer. Dessa värden är viktiga att bevara och utveckla vidare. Med en allt stabilare ekonomi, långsiktighet i budgetarbetet, löpande underhåll enligt 30-årig plan samt aktiva kommittéer och enskilda medlemmar, anser styrelsen att föreningen är på rätt väg i det avseendet och kan möta framtiden med tillförsikt.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av HSB Norr ek för. Den tekniska förvaltningen och inre renhållning har utförts av HSB Norr ek för. Partneravtal har tecknats med HSB Norr ek för avseende större underhållsåtgärder. En ny upphandling av snöröjning och halkbekämpning har genomförts.

Vicevärd i föreningen har varit Kerstin Fjällberg.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Kaplanen äger 20 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 17 850 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 3,6 kg CO₂e (3,4 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 58 medlemmar. Medlemsantalet förra året var 57 st. 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

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	3 270	3 405	3 474	3 474	3 474
Rörelseresultat tkr	1 075	1 401	-2 704	923	1 795
Resultat efter finansiella poster tkr	687	951	-3 220	300	1 074
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	525	690	292	250	432
Balansomslutning tkr	31 505	31 282	31 577	34 913	34 958
Fond för yttre underhåll, tkr	1 954	1 792	1 531	4 994	4 351
Fond för yttre underhåll, kr/m2	543	498	426	1 388	1 210
Avgifts- och hyresbortfall bostäder i %	0	0	0	0	0
Drifts-/personalkostnader kr/m ² bostadsyta*	353	334	350	354	324
Drifts-/personalkostnader kr/m2 total yta*	342	324			
Långfristiga skulder per m ² bostadsyta	6 120	6 447	6 787	6 793	6 917
Långfristiga skulder per m2 total yta	5 927	6 244			
Genomsnittsränta på lån %	1,65	1,85	2,11	2,67	2,94
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	905	943	962	962	962
Soliditet i %	24,6%	22,6%	19,4%	26,7%	25,8%
Sparande per m2 total yta **	422	389			

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

**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	2 435 002	0	1 791 855	1 884 764	951 201
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	951 201	-951 201
Avs enl. styrelsebeslut			373 000	-373 000	
Disp enl. styrelsebeslut			-211 227	211 227	
Årets resultat					686 884
Belopp vid årets slut	2 435 002	0	1 953 628	2 674 192	686 884

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll	
Fondbehållning vid årets början	1 791 855
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	373 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll	-211 227
Fondbehållning vid året slut	1 953 628

Stämman har att ta ställning till	
Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	2 674 192
Årets resultat	686 884
Summa	3 361 076

Balanseras i ny räkning	3 361 076
-------------------------	------------------

~



HSB brf Kaplanen i Umeå

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	<u>3 270 112</u>	<u>3 404 662</u>
Summa rörelseintäkter		3 270 112	3 404 662
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 157 253	-1 059 118
Underhåll enligt plan	Not 4	-211 227	-139 994
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 520	-41 847
Personalkostnader	Not 6	-112 226	-144 014
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-670 613</u>	<u>-618 523</u>
Summa rörelsekostnader		-2 194 840	-2 003 496
Rörelseresultat		1 075 272	1 401 166
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	94	258
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	<u>-388 482</u>	<u>-450 223</u>
Summa finansiella poster		-388 388	-449 965
Resultat efter finansiella poster		686 884	951 201
Årets resultat		686 884	951 201
Årets resultat		686 884	951 201
Reservering till yttre underhållsfond		-373 000	-401 000
Extra reservering till yttre underhållsfond		0	0
lanspråktagande av yttre underhållsfond		211 227	139 994
Överskott efter disposition av underhåll lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.		525 111	690 195



HSB brf Kaplanen i Umeå

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	<u>28 853 517</u>	<u>29 524 130</u>
	28 853 517	29 524 130

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	<u>192 500</u>	<u>192 500</u>
	192 500	192 500

Summa anläggningstillgångar

<u>29 046 017</u>	<u>29 716 630</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

60	1 108
----	-------

Aktuell skattefordran

18 972	26 540
--------	--------

Övriga fordringar

Not 12	1 852	2 732
--------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	<u>126 228</u>	<u>78 290</u>
	147 112	108 670

Kassa och bank

Kassa och bank

<u>2 312 226</u>	<u>1 457 106</u>
2 312 226	1 457 106

Summa omsättningstillgångar

<u>2 459 338</u>	<u>1 565 777</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>31 505 355</u>	<u>31 282 407</u>
-------------------	-------------------



HSB brf Kaplanen i Umeå

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 435 002

2 435 002

Fond för yttre underhåll

Not 15

1 953 628

1 791 855

4 388 6304 226 857*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 674 192

1 884 764

Årets resultat

686 884

951 201

3 361 0762 835 965**Summa eget kapital**7 749 7067 062 822**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16 , 19

22 013 444

23 188 424

Summa långfristiga skulder22 013 44423 188 424**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 149 980

624 980

Leverantörsskulder

203 655

143 965

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

52 698

53 938

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

335 873

208 278

Summa kortfristiga skulder1 742 2051 031 161**Summa eget kapital och skulder**31 505 35531 282 407



HSB brf Kaplanen i Umeå

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Från och med 2017 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2014 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överrensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheter mellan åren.

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 92 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9% av anskaffningsvärdet.

Maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Vind värderas till anskaffningsvärdet.

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. Från år 2015 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från yttre underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman varit beslutande organ men efter stadgeändringen 2015 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 315 kr/lägenhet för 2017, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Avgiften för lokaler är 1% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 477 638 kr, oförändrat jämfört med föregående år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 12 086 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 Kaplanen i Umeå

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 255 432	3 391 095
	Hyror garage, p-platser	14 400	14 400
	Elavgifter	0	-1 388
	Övriga intäkter	280	555
	Summa	3 270 112	3 404 662
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel och lokalvård	128 663	128 402
	Reparationer och förbrukningsmaterial	78 000	30 736
	Snöröjning och sandning	110 749	74 632
	El	31 040	32 454
	Uppvärmning	340 875	347 205
	Vatten	137 782	135 430
	Renhållning	48 485	44 665
	Kabel-TV	34 921	34 308
	Internet - datadrift	38 032	37 832
	Fastighetsförsäkring	46 670	45 975
	Fastighetskatt	75 500	62 197
	Förvaltningsarvoden	84 725	83 708
	Övriga driftskostnader	1 811	1 574
		1 157 253	1 059 118
Not 4	Underhåll enligt plan		
	Stubbfräsning	8 125	0
	Byte filter	43 125	0
	Avloppsspöling	71 120	0
	Beskärning lindar	8 000	0
	Div takarbeten	38 394	0
	Belysning parkering	42 463	0
	Ventilationsarbeten	0	68 392
	Tak-plåt-tegel och hängrännor	0	63 852
	Trädfällning	0	7 000
	Markplanering	0	750
		211 227	139 994
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data	851	1 347
	Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader	50	0
	Utbildning	0	1 875
	Fritidsverksamhet, medlemskap	16 904	16 768
	Övriga förvaltningskostnader	25 716	21 857
		43 520	41 847
Not 6	Personalkostnader		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	58 136	72 310
	Föreningsvald revisor	220	3 320
	Andra ersättningar	8 507	17 224
	Vicevärdsarvode	18 000	16 750
	Sociala kostnader	27 163	33 960
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
		112 226	144 014

Föreningen har inte haft några anställda under året.

n



HSB brf Kaplanen i Umeå

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 7	Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	670 613	476 676
	Om- och tillbyggnader	0	141 847
		<u>670 613</u>	<u>618 523</u>
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	94	258
		<u>94</u>	<u>258</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	388 482	449 924
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	299
		<u>388 482</u>	<u>450 223</u>

r



HSB brf Kaplanen i Umeå

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	36 733 654	36 733 654
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>36 733 654</u>	<u>36 733 654</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 209 524	-6 591 001
Årets avskrivningar	<u>-670 613</u>	<u>-618 523</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 880 137	-7 209 524
Utgående bokfört värde	28 853 517	29 524 130
varav byggnader	27 537 011	28 207 624
varav mark	1 316 506	1 316 506

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 35848000 kr. Värdeår 1989.

	Byggnader	Mark	Totalt
F. familjhus/bostäder	26 000 000	8 000 000	34 000 000
F. familjhus/lokaler	<u>922 000</u>	<u>926 000</u>	<u>1 848 000</u>
	26 922 000	8 926 000	35 848 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	<u>192 000</u>	<u>192 000</u>
	192 500	192 500

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	1 404	1 403
Övriga fordringar	<u>448</u>	<u>1 329</u>
	1 852	2 732



HSB brf Kaplanen i Umeå

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring		47 339	46 670
Förutbetalda kostnader		78 889	31 620
		<u>126 228</u>	<u>78 290</u>

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 435 002	0	1 791 855	1 884 764	951 201
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	951 201	-951 201
Avsättn enl styrelsebeslut			373 000	-373 000	
Disposition enl. styrelsebeslut			-211 227	211 227	
Årets resultat					686 884
Belopp vid årets slut	<u>2 435 002</u>	<u>0</u>	<u>1 953 628</u>	<u>2 674 192</u>	<u>686 884</u>

Not 15 Fond för yttre underhåll

Belopp vid årets ingång		1 530 849	1 530 849
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut		261 006	0
Beslutad/Föreslagen avsättning enl underhållsplan		373 000	401 000
Beslutat/Föreslaget disposition motsvarande årets kostnad		-211 227	-139 994
Summa		<u>1 953 628</u>	<u>1 791 855</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
Stadshypotek 83200 428931	2,72%	2018-02-28	6 811 500	7 161 480
Stadshypotek 83200 532576	1,13%	2021-06-01	5 059 000	0
Stadshypotek 83200 434294>498494	1,06%	2020-04-30	4 974 377	5 174 377
Stadshypotek 83200 462487	1,00%	2018-01-26	5 275 000	5 275 000
Stadshypotek 83200 488140	1,05%	90 d rörligt	1 043 547	1 143 547
Stadshypotek 83200 434681	2,16%	Upphört 201706	0	5 059 000
			<u>23 163 424</u>	<u>23 813 404</u>
Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år			-1 149 980	-624 980
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<u>22 013 444</u>	<u>23 188 424</u>
Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år			17 413 524	20 688 504
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen			Nej	Nej

✓

HSB brf Kaplanen i Umeå

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	47 725	53 017
Källskatt	450	450
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	471	471
Övriga kortfristiga skulder	4 052	0
	52 698	53 938
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	53 017	53 017
Uttag under året	-5 292	0
Belopp vid årets utgång	47 725	53 017
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	18 566	23 088
Övriga upplupna kostnader	82 053	62 863
Förutbetalda hyror och avgifter	235 254	122 327
	335 873	208 278
Not 19 Ställda säkerheter		
Uttagna pantbrev i fastighet	31 033 000	31 033 000

Umeå 2018 - 04 - 23

Magnus Westin
~~Nadja Jernelius~~
Lars Nyberg
Magnus Sandberg
Lars Elinge
Thomas Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 27

Ted Sjölund
Pia Andersson

Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

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 HSB brf Kaplanen 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 revisionssed 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett beträffande sätt.

Revisoreernas 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

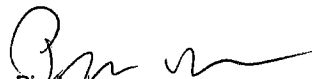
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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 - 104 - 25



Ted Sjölund

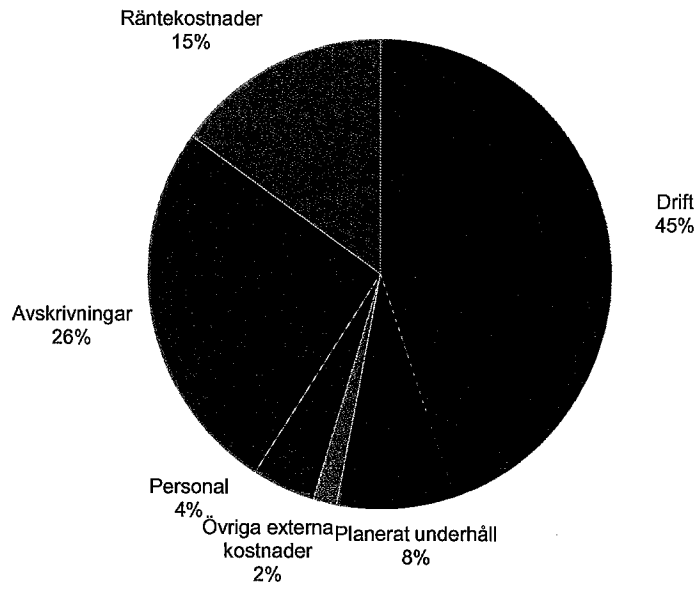
Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

