



Styrelsen för HSB brf Bågen i Umeå

Org nr: 794000-0842

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bågen 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 1961 på fastigheten Minnet 16 och Minnet 17 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Rådhusplanaden 18 A-D i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. 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>
96	lägenheter (bostadsrätt)	6 415
16	lokaler (bostadsrätt)	1 784
9	lokaler (hyresrätt)	167

På föreningens fastigheter finns 58 garageplatser. Utöver dessa disponeras 9 parkeringsplatser utomhus på innergården.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-06-15. På stämman deltog 38 medlemmar.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Simon Lindehell	ordförande och vice sekreterare	2018
Kristoffer Bjuhr	vice ordförande	2019
Anita Lundberg	sekreterare	2018
John Johansson d.y.	ledamot	2018
Agneta Andersson	ledamot	2019
Olle Karlsson	ledamot utsedd av HSB Norrs fullmäktige	
Kim Ivesund	suppleant	2018
Victor Lindgren	suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Jan-Erik Brännström med Jan Lundberg som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

omu

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma var Simon Lindehell med Kristoffer Bjuhr som suppleant.

Valberedning har varit Viktor Wiklund sammankallande, Östen Burström samt Barbro Kjellberg.

Föreningens fritidskommitté har bestått av Kjerstin Helgstrand sammankallande, Margareta Lundström, Helena From och Samuel Boman. Kommittén har under året genomfört ett antal trivselskapande åtgärder i föreningen, bl.a. arrangerat jullunch.

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

- 2016: Ombyggnad ventilation, två torkskåp och en torktumlare samt LED-belysning-tvättstugan. Ny port och LED-belysning – garaget. Nytt nockräcke på taket. Nytt styrsystem i delad värmecentral
- 2015: Nya entrédörrar (A-D). Nya låssystem för entréportar och garage.
- 2014: Nytt tätskikt på taket till affärslokalerna. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ventilationsåtgärder inför OVK
- Fasadåtgärder vid Bautaflin

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2017-09-20.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Åtgärder för att förbättra långsiktigheten för takterrasserna.
- Ommålning/upprustning trapphus.
- Nytt låssystem för lägenheter.
- Balkongrenovering 2018.

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 427 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 784 183 kr. Under året har föreningen amorterat 307 880 kr.

Kommentar till årets resultat:

Årets överskott ska ses mot bakgrund av det budgeterade överskottet på 363 250 kr.

Förslag till nya stadgar kommer att behandlas av stämman 2018.

Gemensamhetsanläggningen

Under året har Lantmäteriet, Umeå kommun, beslutat om gemensamhetsanläggningar för gemensamma funktioner för bostadsrättsföreningarna Bågen, Minnet och Esplanaden. Beslutet har överklagats av bostadsrättsföreningen Esplanaden och ärendet har därefter överförts till det statliga Lantmäteriet.

smu

Väsentliga avtal

Årsstämman 2016-06-15 beslutade om gruppanslutning till bredband med Bredbandsbolaget till en kostnad av 125 kr per lägenhet. Under året har ett avtal tecknats med Bredbandsbolaget för bostadslägenheterna med start fr.o.m. 2018-03-01.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året utförts av HSB Norr ek för. Trappstädning och inre renhållning har utförts av Städkompetens i Norrland AB.

Vicevärd i föreningen har varit John Johansson d.y.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Bågen har ägt 100 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 89 251 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 17,9 kg CO₂e (17 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

Årsstämman 2016-06-15 uppdrog till styrelsen att besluta om brf Bågen skulle fortsätta sitt engagemang i HSB Vind eller begära utträde. Styrelsen beslutade att begära utträde, vilket har beviljats av styrelsen för HSB Vind 2017-09-05. Återbetalning sker under 2018.

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 137 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 135. 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	4 993	4 980	4 983	5 019	5 001
Rörelseresultat tkr	964	446	708	856	25
Resultat efter finansiella poster tkr	812	199	304	343	-520
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	567	216	323	182	-3
Balansomslutning tkr	25 799	25 303	25 386	25 383	26 540
Fond för yttre underhåll tkr	2 052	1 825	1 844	1 683	2 200
Fond för yttre underhåll kr/m ² bostadsyta	320	284	288	-	-
Avgifts- och hyresbortfall bostäder i %	0	0	0,05	0	0
Drifts-/personalkostnader kr/m ² bostadsyta*	484	509	485	474	456
Långfristiga skulder per m ² bostadsyta	2 721	2 771	2 820	2 908	2 997
Genomsnittsränta på lån %	0,86	1,37	2,20	2,72	2,85
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	427	427	427	427	427
Soliditet i %	26,0	23,3	22,4	21,2	19,0
Sparande m ² **	182	232	-	-	-

* Från år 2014 har fastighetsskatt lagts till och föreningsavgäld dragits från driftskostnaden. Planerat underhåll är ej medräknat.

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

dm

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	729 795	0	1 825 047	3 141 486	198 665
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-17 765	216 429	-198 665
Avs enl. styrelsebeslut			398 200	-398 200	
Disp enl. styrelsebeslut			-153 510	153 510	
Årets resultat					812 140
Belopp vid årets slut	729 795	0	2 051 972	3 113 225	812 140

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 357 915
Årets resultat	812 140
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-398 200
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	<u>153 510</u>
Summa till stämmans förfogande	3 925 365

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 925 365
-------------------------	------------------

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

one



HSB brf Bågen i Umeå

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 993 096	4 980 108
Summa rörelseintäkter		4 993 096	4 980 108
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 854 130	-3 016 183
Underhåll enligt plan	Not 4	-153 510	-617 765
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 292	-138 201
Personalkostnader	Not 6	-251 580	-246 618
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-554 932	-514 904
Summa rörelsekostnader		-4 029 444	-4 533 670
Rörelseresultat		963 652	446 438
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 717	2 600
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-154 229	-250 373
Summa finansiella poster		-151 512	-247 773
Resultat efter finansiella poster		812 140	198 665
Årets resultat		812 140	198 665
Årets resultat			
Årets resultat		812 140	198 665
Reservering till yttre underhållsfond		-398 200	-600 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond		153 510	617 765
Överskott/underskott efter disposition av underhåll		567 450	216 430
lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.			



HSB brf Bågen i Umeå

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10

21 486 245

21 870 196

Pågående nyanläggningar

Not 11

236 247

110 577

21 722 49221 980 773*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12

500

660 500

500660 500**Summa anläggningstillgångar**21 722 99222 641 273**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

27 783

186 857

Aktuell skattefordran

49 522

54 034

Övriga fordringar

Not 13

665 403

5 053

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14

125 271

166 569

867 979412 513*Kassa och bank*

Kassa och bank

3 208 181

2 249 601

3 208 1812 249 601**Summa omsättningstillgångar**4 076 1602 662 114**Summa tillgångar**25 799 15225 303 387

aml



HSB brf Bågen i Umeå

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

729 795

729 795

Fond för yttre underhåll

Not 16

2 051 972

1 825 047

2 781 7672 554 842*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 113 225

3 141 486

Årets resultat

812 140

198 665

3 925 3663 340 150**Summa eget kapital**6 707 1335 894 992**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 17 , 20

17 453 803

17 774 889

Summa långfristiga skulder17 453 80317 774 889**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 17

330 380

317 174

Leverantörsskulder

534 744

767 433

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

93 274

7 493

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

679 818

541 405

Summa kortfristiga skulder1 638 2161 633 505**Summa eget kapital och skulder**25 799 15225 303 387

rdm

**HSB brf Bågen 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 64 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6% av anskaffningsvärdet.

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 2017 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från yttre underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman varit beslutande organ men efter stadgeändringen 2017 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.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 6 887 545 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.

AMU



HSB brf Bågen i Umeå

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 743 357	2 739 725
	Årsavgifter lokaler	1 873 164	1 873 164
	Hyror lokaler/förråd	109 936	110 097
	Hyror garage, p-platser	264 576	257 122
	Övriga intäkter	2 063	0
	Summa	4 993 096	4 980 108
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	184 324	183 241
	Reparationer och förbrukningsmaterial	209 129	331 244
	Hissbesiktningar och underhållsavtal	42 312	41 299
	El	234 098	220 159
	Uppvärmning	851 517	907 378
	Vatten	254 707	335 032
	Kabel-TV	79 508	78 104
	Internet - datadrift	7 818	7 719
	Fastighetsförsäkring	74 345	72 284
	Fastighetsskatt	286 440	281 928
	Förvaltningsarvoden	170 436	167 960
	Gemensamhetsanläggning	416 263	337 748
	Övriga driftskostnader	43 233	52 087
		2 854 130	3 016 183
Not 4	Underhåll enligt plan		
	Inkoppling ny funktion arbetsdörrar	2 538	0
	OVK	76 188	0
	Fasadåtgärder vid Bautafilm	74 784	0
	Passersystem	0	249 158
	Ventilation tvättstuga	0	89 685
	Portdörrar	0	68 529
	Besiktning balkonger	0	68 813
	Nockräcke	0	60 662
	Kredit tak, arbete utfört 2014, besiktning tak 2015	0	-31 250
	Två torkskåp, en torktumlare	0	112 168
		153 510	617 765
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader	14 048	22 271
	Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data	29 503	7 990
	Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader	83 496	9 603
	Utbildning	0	1 875
	Fritidsverksamhet, medlemskap	56 216	45 846
	Övriga förvaltningskostnader	32 029	50 617
		215 292	138 201
Not 6	Personalkostnader		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	144 568	122 948
	Föreningsvald revisor	4 100	4 100
	Andra ersättningar	15 100	36 998
	Vicevärdarvode	33 083	31 400
	Sociala kostnader	54 529	50 722
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
		251 580	246 618

Föreningen har inte haft några anställda under året.

DM



HSB brf Bågen i Umeå

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 7	Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	513 494	490 564
	Om- och tillbyggnader	41 438	24 340
		<u>554 932</u>	<u>514 904</u>
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	0	417
	Övriga ränteintäkter	2 717	2 183
		<u>2 717</u>	<u>2 600</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	154 229	250 230
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	143
		<u>154 229</u>	<u>250 373</u>

2014



HSB brf Bågen i Umeå

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	35 313 285	35 069 286
Årets investeringar, styrsystem	170 981	243 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 484 266	35 313 285

Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 443 089	-12 928 185
Årets avskrivningar	-554 932	-514 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 998 021	-13 443 089

Utgående bokfört värde

varav byggnader	20 309 858	20 693 809
varav mark	1 044 000	1 044 000
varav markanläggning	132 387	132 387

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 93 020 000 kr. Värdeår 1961.

	Byggnader	Mark	Totalt
F. familjhus/bostäder	50 000 000	27 000 000	77 000 000
F. familjhus/lokaler	11 200 000	4 820 000	16 020 000
	61 200 000	31 820 000	93 020 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående anskaffningsvärde, upprustning innergård	110 577	0
Årets anskaffning, balkongrenovering	125 670	110 577
Utgående bokfört värde	236 247	110 577

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	0	660 000
	500	660 500

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	3 855	3 853
Övriga fordringar, varav fordran vindandelar 660'	661 548	1 200
	665 403	5 053

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	78 029	74 345
Förutbetalda kostnader	47 242	92 224
	125 271	166 569

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	729 795	0	1 825 047	3 141 486	198 665
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-17 765	216 429	-198 665
Avsättn enl. styrelsebeslut			398 200	-398 200	
Disposition enl. styrelsebeslut			-153 510	153 510	
Årets resultat					812 140
Belopp vid årets slut	729 795	0	2 051 972	3 113 225	812 140

Not 16 Fond för yttre underhåll

Belopp vid årets ingång	1 825 047	1 844 448
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut	-17 765	-19 401
Beslutad avsättning enl. underhållsplan	398 200	600 000
Beslutad disposition motsvarande årets kostnad	-153 510	-617 765
Summa	2 051 972	1 807 282

xmu



HSB brf Bågen i Umeå

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring	2017-12-31	2016-12-31
Nordea Hypotek 39788737080	0,88%	2020-09-15	4 859 704	4 912 528
Nordea Hypotek 39788736696		löst	0	4 610 000
Nordea Hypotek 39788803806	0,90%	2020-10-14	4 542 500	0
Nordea Hypotek 39788807186	0,36%	2018-02-28	3 406 669	0
Nordea Hypotek 39788409482	0,68%	2019-08-14	1 494 434	1 605 546
Swedbank 2754157648	0,94%	2018-09-25	3 480 876	3 519 988
Swedbank 2757658568		löst	0	3 444 001
			17 784 183	18 092 063

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år	-330 380	-317 174
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	17 453 803	17 774 889

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år	16 132 283	16 506 193
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen	Nej	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	2 797	3 214
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	2 929	3 666
Övriga kortfristiga skulder	87 548	613
	93 274	7 493

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 820	13 502
Övriga upplupna kostnader	332 604	368 587
Förutbetalda hyror och avgifter	338 394	159 316
	679 818	541 405

Not 20 Ställda säkerheter

Uttagna pantbrev i fastighet	23 855 600	23 855 600
------------------------------	------------	------------


Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat att genomföra balkongreovering under 2018.

Umeå 2018 - 03 - 24



Simon Lindehell


Kristoffer Bjuhr

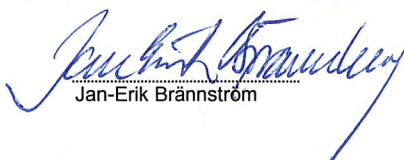

Anita Lundberg


John Johansson d.y.


Agneta Andersson


Olle Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 25


Jan-Erik Brännström


Anna Maria Christiansson

Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Bågen i Umeå

Organisationsnummer 794000-0842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen.

Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten.

Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Revisionsberättelse

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Bågen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Umeå 2018 - 03-25

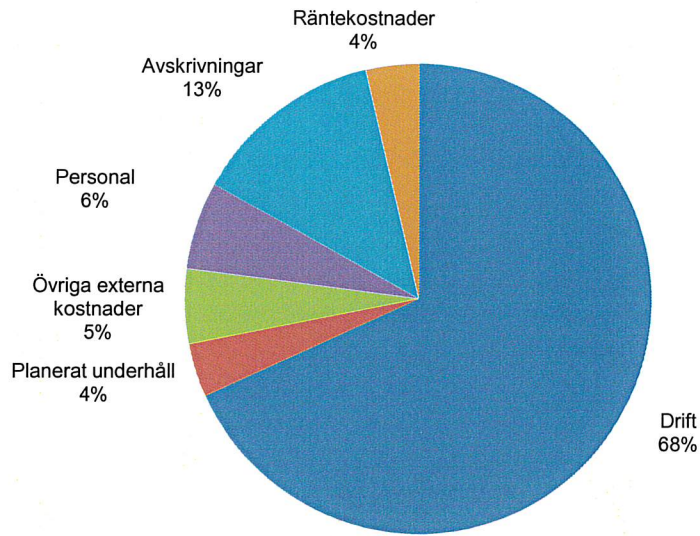
Jan-Erik Brännström

Av föreningen vald revisor

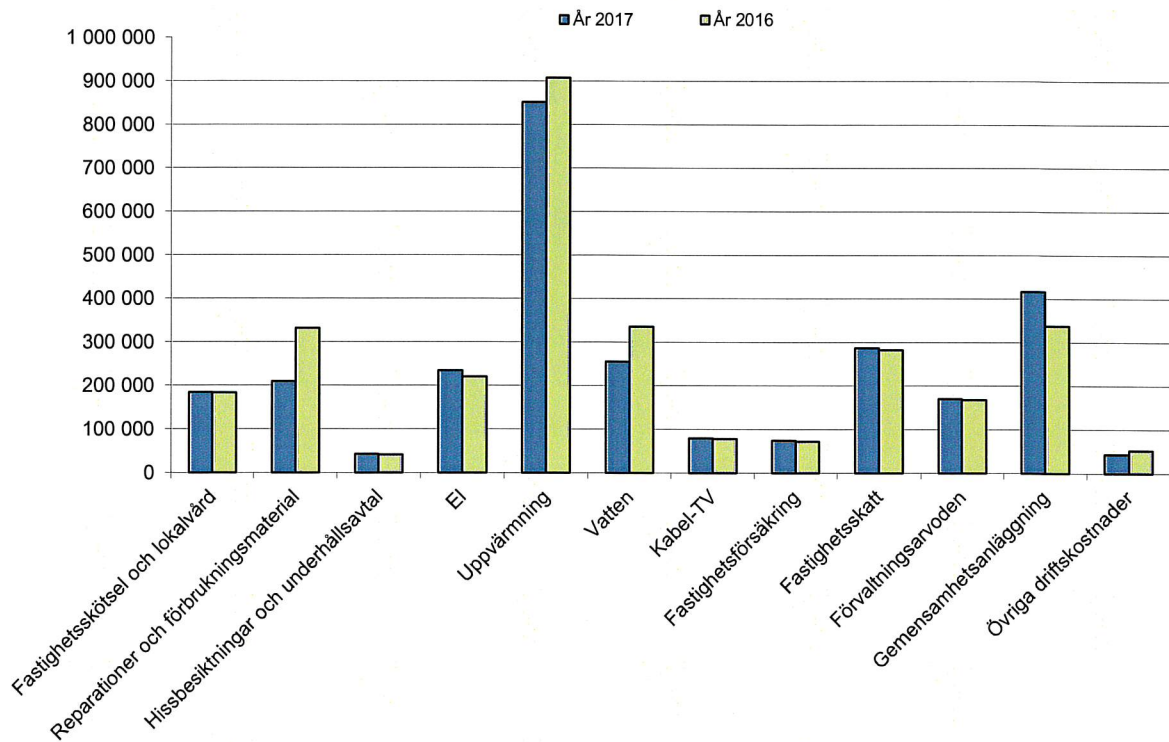
Arina Maria Christiansson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Minnet-Bågen- Esplanaden

Gemensamhetsanläggning

	Bokslut	Bokslut	Budget
	2016-12-31	2017-12-31	2017
Driftskostnader			
Fastighetsskötsel	76 096	76 995	78 400
Fastighets: 15,246% av skattekostnad	16 236	16 609	16 435
Arvoden inkl soc avg	0	0	0
Snöröjn.+ sandning	189 902	143 905	150 000
Underhåll	178 186	383 930	180 000
Pågående byggnadsverksamhet		0	0
Renhållning	217 106	219 852	219 700
Internet	1 069	0	0
Tömn o sei	34 256	0	36 000
El till geme Avläsn Minnet + Esplanaden	65 000	30 400	65 000
Främmande tjänster/Hyra Skylift	0	0	0
Administrativt arvode	13 297	13 447	13 600
Summa ber driftskostnader	791 148	885 139	759 135
Beräknade intäkter			
Hyra bilplatser / lokal	-63 028	-68 509	-61 100
Parkeringsavgifter	-47 501	0	-36 000
Affärssopor	-46 728	-44 714	-54 000
Övrigt			
Summa beräknade intäkter	-164 529	-113 223	-151 100
Summa	626 619	771 916	608 035
FÖRDELNING			
Brf Minnet 18,70%	117 178	144 348	113 703
Brf Bågen 53,90%	337 748	416 063	327 731
Brf Esplan: 27,40%	171 694	211 505	166 602
	626 619	771 916	608 035