



Styrelsen för HSB brf Ekorren i Umeå

Org nr: 794000-0974

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

~

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ekorren 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 1978 på fastigheten Böle 7:20 och 7:21 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens finns på Björnbärsvägen och Nyponvägen 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> |
|--------------|-------------------------|------------------------|
| 140 | Lägenheter(bostadsrätt) | 13 236 |
| 1 | Lokal | 12 |
| 2 | Kvartershus | 208 |

På föreningens fastigheter finns 96 parkeringsplatser och 109 garageplatser.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls torsdagen den 18 maj. På stämman deltog 38 medlemmar. Första beslutet vad gäller ändring till HSB Normalstadgar version 5 togs på stämman.

| Styrelse | | Vald till årsstämma, år |
|------------------|---|-------------------------|
| Anders Lind | ordförande | 2018 |
| Kent Johansson | vice ordförande | 2019 |
| John Gustafsson | sekreterare | 2018 |
| Åsa Wågström | vice sekreterare | 2019 |
| Magnus Linder | ledamot | 2018 |
| Joakim Andersson | ledamot utsedd av HSB Norrs fullmäktige | |
| Marie Hallberg | suppleant | 2018 |
| Daniel Karlsson | suppleant | 2018 |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Erika Söderlund med Anna-Lena Fallgren som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma var Anders Lind med Kent Johansson som suppleant.

Valberedningen har varit vakant och styrelsen fick i uppdrag att utse en valberedning.

Föreningens fritidskommitté har bestått av Christina Johansson sammankallande och Sara Olofsson.

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

- Konvertering till vattenburet värmesystem
- Uppskyltning av parkeringsplatserna för besökare
- Asfaltering av cykel/gångbanor
- Garagelängornas baksidor är ombyggda.
- Breddade parkeringsplatser samt flyttade motorvärmastolpar
- Föreningens utebelysning är bytt till moderna led-armaturer
- Ny ventilation i samtliga huskroppar

Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas att föreningens förrådsdörrar ska ses över/bytas samt att föreningens huskroppar ska målas om under åren 2020-2021. Takkuporna i föreningens radhus kommer att behöva renoveras. Inga kända problem finns i nuläget men en plan för renovering ska påbörjas.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Föreningens samtliga stammar är spolade och kontrollerade

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast i maj 2017.

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 573 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter men styrelsen beslöt att höja med 1 % årsavgifterna från och med 2018-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 579 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 123 891 kr. Under året har föreningen amorterat 736 000 kr.

Kommentar till årets resultat

Väsentliga avtal

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

Vicevärd i föreningen har varit Mikael Enqvist.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Ekorren äger 70 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 62 476 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 12,5 kg CO₂e (11,9 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

Medlemsinformation

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 200 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 198. 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 | 8 872 | 8 859 | 8 582 | 8 582 | 8 618 |
| Rörelseresultat, tkr | 2 666 | 2 612 | 2 458 | 2 452 | 2 693 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 938 | 1 792 | 1 505 | 1 485 | 1 791 |
| Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr | 1 703 | 1 444 | 1 050 | 566 | -118 |
| Balansomslutning, tkr | 54 940 | 53 743 | 52 984 | 52 628 | 53 537 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 7 078 | 6 844 | 6 492 | 5 118 | 3 208 |
| Fond för yttre underhåll, kr/kvm | 535 | 517 | 491 | 387 | 242 |
| Avgifts- & hyresbortfall bostäder/lokaler % | 0 | 0 | | | |
| Drift/personalkostnader kr/m ² bostadsyta* | 346 | 351 | 331 | 341 | 297 |
| Drift/personalkostnader kr/m ² total yta* | 340 | 345 | | | |
| Långfristiga skulder per m ² bostadsyta | 2 536 | 2 575 | 2 641 | 2 690 | 2 749 |
| Långfristiga skulder per m ² total yta | 2 534 | 2 573 | | | |
| Genomsnittsränta på lån % | 2,11 | 2,33 | 2,66 | 2,65 | 2,41 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 573 | 570 | 565 | 554 | 548 |
| Soliditet | 35,1% | 32,2% | 29,3% | 26,7% | 23,4% |
| Sparande per m ² total yta** | 262 | 261 | | | |

* Från 2014 inkluderas fastighetsskatt i 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 | 3 043 600 | 0 | 6 843 577 | 5 648 335 | 1 792 327 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 0 | 1 792 327 | -1 792 327 |
| Avsättn enl. styrelsebeslut | | | 518 000 * | -518 000 | |
| Disp enl. styrelsebeslut | | | -283 085 * | 283 085 | |
| Årets resultat | | | | | 1 937 641 |
| Belopp vid årets slut | 3 043 600 | 0 | 7 078 492 | 7 205 747 | 1 937 641 |

* Styrelsen beslutade om avsättning på 518 tkr, vilket överensstämmer med underhållsplanens rekommenderade nivå.

Resultatdisposition

| | |
|---|------------------|
| Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll | |
| Fondbehållning vid årets början | 6 843 577 |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll | 518 000 |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll | <u>-283 085</u> |
| Fondbehållning vid året slut | 7 078 492 |
| Stämman har att ta ställning till | |
| Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond | 7 205 747 |
| Årets resultat | <u>1 937 641</u> |
| Summa | 9 143 388 |
| Balanseras i ny räkning | 9 143 388 |

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



HSB brf Ekorren i Umeå

| Resultaträkning | | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|---|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 8 872 437 | 8 859 420 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 33 802 |
| Summa rörelseintäkter | | 8 872 437 | 8 893 222 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -4 370 366 | -4 394 885 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -283 085 | -272 930 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -94 068 | -108 612 |
| Personalkostnader | Not 7 | -206 563 | -252 765 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 252 333 | -1 252 333 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 206 415 | -6 281 525 |
| Rörelseresultat | | 2 666 022 | 2 611 697 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 463 | 899 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -728 844 | -820 269 |
| Summa finansiella poster | | -728 381 | -819 370 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 937 641 | 1 792 327 |
| Årets resultat | | 1 937 641 | 1 792 327 |
| Årets resultat | | 1 937 641 | 1 792 327 |
| Reservering till yttre underhållsfond | | -518 000 | -624 000 |
| Extra reservering till yttre underhållsfond | | 0 | 0 |
| lanspråktagande av yttre underhållsfond | | 283 085 | 272 930 |
| Överskott/underskott efter disposition av underhåll | | 1 702 726 | 1 441 257 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. | | | |



HSB brf Ekorren i Umeå

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

| | | |
|--------|-------------------|-------------------|
| Not 11 | <u>49 049 878</u> | <u>50 302 211</u> |
| | 49 049 878 | 50 302 211 |

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|--------|----------------|----------------|
| Not 12 | <u>462 500</u> | <u>462 500</u> |
| | 462 500 | 462 500 |

Summa anläggningstillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>49 512 378</u> | <u>50 764 711</u> |
|-------------------|-------------------|

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

3 492 22 200

Avräkning HSB Norr ek för

4 827 043 0

Övriga fordringar

| | | |
|--------|---------|---------|
| Not 13 | 304 633 | 297 423 |
|--------|---------|---------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|--------|---------|---------|
| Not 14 | 292 820 | 248 057 |
|--------|---------|---------|

| | |
|------------------|----------------|
| <u>5 427 988</u> | <u>567 680</u> |
|------------------|----------------|

Kassa och bank

Kassa och bank

0 2 410 998

| | |
|----------|------------------|
| <u>0</u> | <u>2 410 998</u> |
|----------|------------------|

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| <u>5 427 988</u> | <u>2 978 678</u> |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>54 940 366</u> | <u>53 743 389</u> |
|-------------------|-------------------|



HSB brf Ekorren i Umeå

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

3 043 600

3 043 600

Fond för yttre underhåll

Not 16

7 078 492

6 843 577

10 122 0929 887 177*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 205 747

5 648 335

Årets resultat

1 937 641

1 792 327

9 143 3887 440 662**Summa eget kapital**19 265 48017 327 839**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 17 , 21

33 568 891

34 080 891

Summa långfristiga skulder33 568 89134 080 891**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 18

555 000

779 000

Leverantörsskulder

468 624

706 425

Aktuell skatteskuld

34 162

30 590

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

209 606

232 447

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

838 603

586 197

Summa kortfristiga skulder2 105 9952 334 659**Summa eget kapital och skulder**54 940 36653 743 389

**HSB brf Ekorren 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 81 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2% 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

Föreningen har flyttat över sina likvida medel till ett bankkonto som ägs av HSB Norr och kallas för avräkning. Från och med år 2017 kommer föreningens likvida medel att betraktas som en "kortfristig fordran" mot HSB Norr i stället för att finnas under "kassa och bank".

Fond för yttre underhåll

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/lgh för 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. För småhus blir avgiften 7 687 kr/st för 2017, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet för småhus.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 7 396 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.

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 20 715 982 kr, (20 715 982 kr).

Ovrigt

Ovriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.



HSB brf Ekorren i Umeå

| Noter | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 | | |
| Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter bostäder | 7 584 780 | 7 546 920 |
| Hyror lokaler/förråd | 3 132 | 3 120 |
| Hyror garage, p-platser | 469 676 | 462 642 |
| Elavgifter | -16 020 | -23 380 |
| Övriga avgifter | 830 509 | 867 740 |
| Övriga intäkter | 360 | 2 498 |
| Hyresrabatter och diverse avdrag | 0 | -120 |
| Summa | 8 872 437 | 8 859 420 |
| Not 3 | | |
| Övriga rörelseintäkter | | |
| Ersättning för försäkringsskador | 0 | 33 802 |
| | 0 | 33 802 |
| Not 4 | | |
| Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 460 677 | 442 916 |
| Reparationer och förbrukningsmaterial | 234 140 | 140 543 |
| Försäkringsskador | 0 | 34 687 |
| Snöröjning och sandning | 244 745 | 278 470 |
| El | 168 516 | 186 430 |
| Uppvärmning | 1 254 143 | 1 346 834 |
| Vatten | 394 104 | 373 848 |
| Renhållning | 229 634 | 209 577 |
| Kabel-TV | 50 583 | 50 568 |
| Internet - datadrift | 225 654 | 226 074 |
| Fastighetsförsäkring | 163 799 | 160 883 |
| Fastighetsskatt | 578 177 | 581 184 |
| Förvaltningsarvoden | 229 965 | 224 361 |
| Gemensamhetsanläggning | 52 500 | 45 000 |
| Övriga driftskostnader | 83 729 | 93 509 |
| | 4 370 366 | 4 394 885 |
| Not 5 | | |
| Underhåll enligt plan | | |
| Byte golvbrunn 3 st | 10 500 | 0 |
| Belysning | 27 529 | 0 |
| Avloppsspölning stammar | 245 056 | 0 |
| Övrigt genomfört planerat periodiskt underhåll | 0 | 272 930 |
| | 283 085 | 272 930 |
| Not 6 | | |
| Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader | 0 | 12 072 |
| Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data | 3 817 | 3 959 |
| Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader | 1 037 | 3 789 |
| Fritidsverksamhet, medlemskap | 53 761 | 50 501 |
| Övriga förvaltningskostnader | 35 453 | 38 291 |
| | 94 068 | 108 612 |
| Not 7 | | |
| Personalkostnader | | |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 62 047 | 81 379 |
| Föreningsvald revisor | 4 550 | 4 320 |
| Andra ersättningar | 30 199 | 50 222 |
| Vicevärdsarvode | 62 004 | 61 504 |
| Sociala kostnader | 47 563 | 54 890 |
| Pensionskostnader och förpliktelser | 200 | 450 |
| | 206 563 | 252 765 |

Föreningen har inte haft några anställda under året.



HSB brf Ekorren i Umeå

| Noter | | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|---------------|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 8 | Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | |
| | Byggnader | 1 114 321 | 1 114 321 |
| | Markanläggningar | 138 012 | 138 012 |
| | | <u>1 252 333</u> | <u>1 252 333</u> |
| Not 9 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Övriga ränteintäkter | 463 | 899 |
| | | <u>463</u> | <u>899</u> |
| Not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 728 844 | 820 269 |
| | | <u>728 844</u> | <u>820 269</u> |

6



HSB brf Ekorren i Umeå

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 11 Byggnader och mark

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 64 979 444 | 61 062 658 |
| Årets investeringar | 0 | 3 916 786 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>64 979 444</u> | <u>64 979 444</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -14 677 233 | -13 424 900 |
| Årets avskrivningar | -1 252 333 | -1 252 333 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-15 929 566</u> | <u>-14 677 233</u> |
| Utgående bokfört värde | 49 049 878 | 50 302 211 |
| varav byggnader | 45 154 144 | 46 268 465 |
| varav mark | 2 147 390 | 2 147 390 |
| varav markanläggning | 1 748 344 | 1 886 356 |

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 126615000 kr. Värdeår 1978.

| | Byggnader | Mark | Totalt |
|-----------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Småhus/bostäder | 39 362 000 | 22 400 000 | 61 762 000 |
| F. familjhus/bostäder | 47 000 000 | 16 200 000 | 63 200 000 |
| F. familjhus/lokaler | 460 000 | 1 193 000 | 1 653 000 |
| | <u>86 822 000</u> | <u>39 793 000</u> | <u>126 615 000</u> |

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Andel i HSB Norr | 500 | 500 |
| Andelar i HSB Vind Umeå | 462 000 | 462 000 |
| | <u>462 500</u> | <u>462 500</u> |



HSB brf Ekorren i Umeå

| Noter | | 2017-12-31 | 2016-12-31 | | | |
|---------------|---|------------------|---------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| Not 13 | Övriga fordringar | | | | | |
| | Skattekonto | 69 643 | 69 613 | | | |
| | Övriga fordringar | 234 990 | 227 810 | | | |
| | | 304 633 | 297 423 | | | |
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| | Fastighetsförsäkring | 166 548 | 163 799 | | | |
| | Förutbetalda kostnader | 126 272 | 84 258 | | | |
| | | 292 820 | 248 057 | | | |
| Not 15 | Eget kapital | | | | | |
| | | Insatser | Upplåtelse-avgifter | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| | Belopp vid årets ingång | 3 043 600 | 0 | 6 843 577 | 5 648 335 | 1 792 327 |
| | Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 0 | 1 792 327 | -1 792 327 |
| | Avsättn enl styrelsebeslut | | | 518 000 | -518 000 | |
| | Disposition enl. styrelsebeslut | | | -283 085 | 283 085 | |
| | Årets resultat | | | | | 1 937 641 |
| | Belopp vid årets slut | 3 043 600 | 0 | 7 078 492 | 7 205 747 | 1 937 641 |
| Not 16 | Fond för yttre underhåll | | | | | |
| | Belopp vid årets ingång | | | | 6 843 577 | 6 492 407 |
| | Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut | | | | 0 | 0 |
| | Beslutad/Föreslagen avsättning enl underhållsplan | | | | 518 000 | 624 000 |
| | Beslutad/Föreslaget disposition motsvarande årets kostnad | | | | -283 085 | -272 830 |
| | Summa | | | | 7 078 492 | 6 843 577 |
| Not 17 | Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | Låneinstitut | | Räntesats | Villkorsändring | | |
| | Stadshypotek 83200 491099 | | 1,19% | 2020-01-30 | 12 757 500 | 12 892 500 |
| | Stadshypotek 83200 521453 | | 1,36% | 2022-01-30 | 5 768 585 | 0 |
| | Nordea Hypotek 997 39788287875 | | 2,95% | 2018-01-17 | 7 395 812 | 7 619 812 |
| | Nordea Hypotek 997 39788290582 | | 2,50% | Löst | 0 | 5 897 585 |
| | Nordea Hypotek 997 39788287883 | | 3,25% | 2019-01-16 | 8 201 994 | 8 449 994 |
| | | | | | 34 123 891 | 34 859 891 |
| | Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år | | | | -555 000 | -779 000 |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 33 568 891 | 34 080 891 |
| | Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år | | | | 31 348 891 | 30 964 891 |
| | Finns SWAP-avtal knutna till föreningen | | | | Nej | Nej |



HSB brf Ekorren i Umeå

| Noter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Not 19 Övriga kortfristiga skulder | | |
| Inre fond | 200 666 | 212 917 |
| Källskatt | 4 894 | 11 763 |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatt december | 3 461 | 7 207 |
| Övriga kortfristiga skulder | 585 | 560 |
| | 209 606 | 232 447 |
| Specifikation av förändring i fond för inre underhåll | | |
| Belopp vid årets ingång | 212 917 | 224 906 |
| Uttag under året | -12 251 | -11 989 |
| Belopp vid årets utgång | 200 666 | 212 917 |
| Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 39 723 | 39 244 |
| Övriga upplupna kostnader | 267 495 | 233 720 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 531 385 | 313 233 |
| | 838 603 | 586 197 |
| Not 21 Ställda säkerheter | | |
| Uttagna pantbrev i fastighet | 43 466 391 | 43 466 391 |

Umeå 2018 - 03 - 20

Anders Lind
Kent Johansson
John Gustafsson
Åsa Wågström
Magnus Linder
Joakim Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 27

Erika Söderlund
Pia Andersson

Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Ekorren i Umeå

Organisationsnummer 794000-0974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Ekorren 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Revisionsberättelse

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Ekorren i Umeå för 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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:

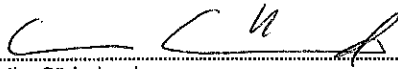
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

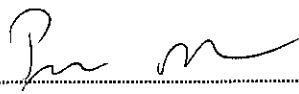
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 - 03 - 27



Erika Söderlund

Av föreningen vald revisor



Pia Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB brf Ekorren i Umeå

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01
2017-12-312016-01-01
2016-12-31**Not 4 Driftskostnader****Fastighetsskötsel och lokalvård**

| | | |
|--|----------------|----------------|
| 4480 Arvode teknisk förvaltning | 460 677 | 442 916 |
| S:a Fastighetsskötsel och lokalvård | 460 677 | 442 916 |

Reparationer och förbrukningsmaterial

| | | |
|--|----------------|----------------|
| 4010 Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel | 2 420 | 3 233 |
| 4110 Rep av bostäder | 231 720 | 137 311 |
| S:a Reparationer och förbrukningsmaterial | 234 140 | 140 543 |

Försäkringsskador

| | | |
|------------------------------|----------|---------------|
| 4181 Försäkringsskador | 0 | 34 687 |
| S:a Försäkringsskador | 0 | 34 687 |

Snöröjning och sandning

| | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 4070 Snöröjning, sandning, saltning | 244 745 | 278 470 |
| S:a Snöröjning och sandning | 244 745 | 278 470 |

*Taxebundna kostnader:***EI**

| | | |
|-----------------|----------------|----------------|
| 4310 Elavgifter | 168 516 | 186 430 |
| S:a EI | 168 516 | 186 430 |

Uppvärmning

| | | |
|------------------------|------------------|------------------|
| 4323 Fjärrvärme | 1 254 143 | 1 346 834 |
| S:a Uppvärmning | 1 254 143 | 1 346 834 |

Vatten

| | | |
|-------------------|----------------|----------------|
| 4330 Vatten | 394 104 | 373 848 |
| S:a Vatten | 394 104 | 373 848 |

Renhållning

| | | |
|------------------------|----------------|----------------|
| 4340 Sophämtning | 229 634 | 209 577 |
| S:a Renhållning | 229 634 | 209 577 |

Kabel-TV

| | | |
|---------------------|---------------|---------------|
| 4460 Kabel-TV | 50 583 | 50 568 |
| S:a Kabel-TV | 50 583 | 50 568 |

Internet - datadrift

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 4461 Bredband | 225 654 | 226 074 |
| S:a Internet - datadrift | 225 654 | 226 074 |

Fastighetsförsäkring

| | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| 4410 Fastighetsförsäkringsspremier | 163 799 | 160 883 |
| S:a Fastighetsförsäkring | 163 799 | 160 883 |

Fastighetsskatt

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 4470 Fastighetsskatt | 578 177 | 581 184 |
| S:a Fastighetsskatt | 578 177 | 581 184 |

Förvaltningsarvoden

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| 6420 Revisionsarvoden | 11 675 | 11 188 |
| 6480 Arvode administrativ förvaltning | 207 628 | 201 256 |
| 6482 Administrativ förvaltning extra | 0 | 1 550 |
| 6485 Kostnader underhållsplan | 10 662 | 10 367 |
| S:a Förvaltningsarvoden | 229 965 | 224 361 |

Gemensamhetsanläggning

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| 4485 Gemensamhetsanläggningar | 52 500 | 45 000 |
| S:a Gemensamhetsanläggning | 52 500 | 45 000 |

HSB brf Ekorren i Umeå

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

| | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga driftskostnader | | |
| 6590 Övriga externa tjänster | 83 729 | 93 509 |
| S:a Övriga driftskostnader | 83 729 | 93 509 |
| Not 5 Underhåll enligt plan | | |
| Planerat underhåll | | |
| 4210 Underhåll enligt plan, bostadsrätt bostäder | 283 085 | 272 930 |
| S:a Planerat underhåll | 283 085 | 272 930 |
| Not 6 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader | | |
| 5410 Förbrukningsinventarier | 0 | 12 072 |
| S:a Förbrukningsinventarier, leasing samt hyreskostnader | 0 | 12 072 |
| Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data | | |
| 6211 Telefon | 3 817 | 3 959 |
| S:a Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data | 3 817 | 3 959 |
| Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader | | |
| 6321 Inkasso | 1 037 | 3 789 |
| S:a Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader | 1 037 | 3 789 |
| Fritidsverksamhet, medlemskap | | |
| 6985 Medlemsavgift HSB | 46 000 | 46 000 |
| 7660 Medlemsaktiviteter | 7 761 | 4 501 |
| S:a Fritidsverksamhet, medlemskap | 53 761 | 50 501 |
| Övriga förvaltningskostnader | | |
| 6490 Övriga förvaltningskostnader | 31 718 | 38 115 |
| 6570 Bankkostnader | 3 736 | 176 |
| S:a Övriga förvaltningskostnader | 35 453 | 38 291 |
| Not 7 Personalkostnader | | |
| Personalkostnader | | |
| 7210 Styrelsearvode | 62 047 | 81 379 |
| 7211 Arvode förtroendevald revisor | 4 550 | 4 320 |
| 7212 Arvode vicevärd | 62 004 | 61 504 |
| 7219 Övriga arvoden | 27 529 | 49 022 |
| 7390 Övriga kostnadsersättningar mm | 2 670 | 1 200 |
| 7401 Pensionskostnader Fora | 0 | 450 |
| 7510 Arbetsgivaravgifter anställda | 366 | 47 142 |
| 7512 Arbetsgivaravgifter styrelse | 47 197 | 0 |
| S:a Personalkostnader | 206 563 | 252 765 |
| Jämförelsetal, uträkning senaste året | | |
| | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
| Nettoomsättning, tkr | 8 872 | 8 859 |
| Rörelseresultat, tkr | 2 666 | 2 612 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 938 | 1 792 |
| Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr | 1 703 | 1 441 |
| Balansomslutning, tkr | 54 940 | 53 743 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 7 078 | 6 844 |
| Fond för yttre underhåll, kr/kvm | 535 | 517 |
| Avgifts- & hyresbortfall bostäder och lokaler i % | 0,00 | 0,00 |
| Drifts-/personalkostnader kr/m2 bostadsyta* | 346 | 351 |
| Drifts-/personalkostnader kr/m2 total yta * | 345 | 351 |
| Långfristiga skulder per m2 bostadsyta | 2 536 | 2 575 |
| Långfristiga skulder per m2 total yta | 2 534 | 2 573 |
| Genomsnittsränta på lån % | 2,11 | 2,33 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2 | 573 | 570 |
| Hyresnivå för hyresrätt, kr/m2 | 0 | 0 |
| Soliditet i % | 35,1% | 32,2% |
| Sparande per m2 total yta ** | 262 | 261 |

HSB brf Ekorren i Umeå

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01

2016-01-01

2017-12-31

2016-12-31

* Från 2014 inkluderas fastighetskatt i driftskostnaden (och föreningsavgälden har tagits bort).

** Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planrat underhåll

Bostadsyta, bostadsrätt m2

13 236

Lokalyta m2

12

Hyresrätt yta m2

Byggnadernas anskaffningsvärde kr

62 832 054

62 832 054

Årets avskrivning kr

1 252 333

1 252 333

Årets avskrivning i % av ansk värdet

2,0

2,0

Byggår

1978

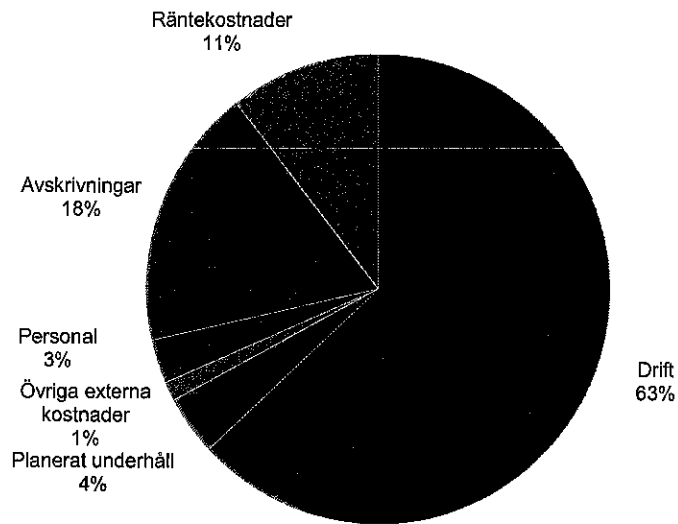
Total livslängd

120

Kvarvarande livslängd

81

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

