



**Styrelsen för
HSB brf Biologigränd i Umeå**

Org nr: 794000-3697

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Biologigränd 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 1970 på fastigheten Licentiaten 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Biologigränd 1-51 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrätts-tillägg 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>
283	Lägenheter (bostadsrätt)	19 574
<u>67</u>	Lägenheter (hyresrätt)	<u>3 587</u>
350		23 161
2	Lokaler (hyresrätt)	105

Föreningen tillhandahåller parkering enligt följande;

Varmgarage	60
Kallgarage	60
Carport	30
Bilplatser	158
<u>MC-platser</u>	<u>8</u>
Summa	316

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-06-01. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar samt två fullmakter. På stämman beslutades om att införa individuell elmätning i syfte att göra alla medvetna om sin egen elförbrukning. Detta började utföras från och med 2017-10-01.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Bertil Sawert	ordförande	2018
Monica Granholm	vice ordförande	2019
Zaida Holm Gradin	sekreterare	2018
Elisabeth Olivius	vice sekreterare	2018
Richard Dieser	ledamot	2019
Berit Paulinadotter	ledamot	2019
Joakim Andersson	ledamot utsedd av HSB Norrs fullmäktige	
Jan Eirell	suppleant	2019
Jesper Lindkvist	suppleant	2019

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Pär Nyman med Anita Dreyer Perkiömäki som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma var Monica Granholm och Zaida Holm Gradin samt Bertil Sawert som suppleant.

Valberedningen har varit Ulla Öberg sammankallande, Gunnar Dahlberg, Anna-Lisa Eriksson samt Staffan Morin.

Föreningens fritidskommitté har bestått av Elsy Nordström sammankallande, Roland Nydahl, Ulla Öberg, Daizy Bodén, Richard Dieser, Geneth Tekeste, Jang Praisan, och Ligaya Wikström. Fritidskommittén har under verksamhetsåret varit aktiva vid gemensamma aktiviteter inom föreningen såsom årsstämman, städ- och planteringskväll och har då ansvarat för att ordna med fika och tilltugg. Fritidskommittén organiserade under våren en våffeldag och har dukat upp den årliga surströmmingsfesten samt ordnat med adventsfika andra söndagen i december. Därutöver har kommittén ansvarat för inköp av material och utrustning samt skötsel av vår fritidslokal.

"Må bra gympan" med Qi Gong på tisdagseftermiddagar fortsätter även i år, som nu har pågått ett antal år.

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

Stambyte gjordes 1996. Underhållsspolning 2006 och 2015.

År 2016:

- Slutfört fullständig el-renovering i bostadsrätterna och gemensamhetsutrymmen.
- Byte av samtliga köksfläktar
- Målning av golv och väggar i källargångar
- Byte av vitvaror (kyl/frys) i samtliga hyresrätter
- Större trädgårdsupprustning vid Biologigränd 50 - 51.

År 2015:

- Uppgradering av elledningar, kontakter och strömbrytare i samtliga lägenheter, trapphus och gemensamhetslokaler.

År 2014:

- Arbetet med att rusta upp vårt varmgarage och förnyad värme- och ventilationsanläggning slutfördes.
- Energieffektivisering i hus A och B (bio 1-6) *Avp*

- Ny utrustning i undercentraler (bio 6 och 49)
- Vindskydd vid uteplatser på de nedre gårdarna
- Målning av betongmurar vid entréer
- Två större cykelställ med tak och några utan tak byggdes
- Byte av spisar i hyresrätter
- Anläggning av uteplats vid Bio 50 – R-gården

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningens största projekt under året har varit byte av lägenhetsdörrar. I samband med detta har vi monterat postboxar med tillhörande servicebox för större försändelser i samtliga trapphus. Vi har även fått nya dörrar till tvättstugorna. Dessutom har vi gjort stora energiåtgärder i husen på Biologigränd 42 till 51. Vi kan redan se minskade energikostnader vilket var avsikten. Grävningsarbete mot Assistentvägen har ägt rum för att installera en back-ventil mot kommunens dagvattenledning för att förhindra vattenskador i våra fritidslokaler. Under året har vi även infört så kallat tagg-system för bokning av tvättstugorna vilket även går att göra via internet. Slutligen har vi rustat upp gymlokalen med ljuddämpande åtgärder.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2017-05-29.

Beslutad avsättning till plan för yttre underhåll för 2017 är 3 883 000 kr vilket överensstämmer med underhållsplanens rekommenderade nivå.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det närmaste året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av maskinparken i samtliga tvättstugor.
- Upprustning av yttre miljö vid A-gården.
- Styrelsen vill även undersöka möjligheten att förstärka "skalskyddet" i föreningens fastigheter, det vill säga att vi undersöker möjligheten att även införa ett tagg-system för våra källarnedgångar och entrédörrar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 582 kr/m² bostadslägenhetsyta under perioden januari till september. Från och med oktober sänktes årsavgifterna med 5% till 553 kr/m² bostadslägenhetsyta som kompensation då stämman beslutat om individuell mätning av el. För hyresrätterna gällde samma höjning som allmännyttan, dvs en höjning av hyrorna med 0,8% från 2017-07-01.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 2% från och med 2018-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 564 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 781 172 kr. Under året har föreningen amorterat 806 936 kr.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående övertagandet av lägenhetsdörrar under projektets gång hölls 2017-04-04 vari 33 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att föreningen utför dörrbyte till säkerhetsdörrar och övertar ansvaret för lägenheternas ytterdörrar. *hr*

Väsentliga avtal

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

Vicevärd i föreningen har varit Per Sörlén 75% tjänsteutrymme.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Biologigränd äger 584 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 521 227 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 104,2 kg CO₂e (99,5 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

Medlemsinformation

Under året har 34 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 366 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 372. 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.

Förvaltningspolicy

Styrelsen har ambitionen att på bästa sätt förvalta föreningens tillgångar. Ett led i detta är att försöka hålla en hög kunskapsnivå inom styrelsen både när det gäller praktiskt styrelsearbete som teknisk och ekonomisk kunskande. Styrelsens grundpolicy är att alla nyinvalda ledamöter skall delta i de förvaltningskurser som leds av HSB Norr. Styrelsen har ökat sin aktivitet i att förvalta föreningens likvida medel. Vi har prövat att placera kapital i räntefonder med låg risk och detta har gett ett gott utfall. Styrelsen avser att fortsätta att titta på korta placeringsalternativ som tillgodoser behovet att hantera likvida medel som ger mer än ingen ränta eller mycket låg sådan. I den ekonomiska redovisningen nedan framgår detta under kapitaldelen.

Miljöpolicy

Föreningens målsättning att hålla en trovärdig miljöprofil innebär att varje enskilt beslut, så långt det är möjligt, skall vara såväl ekonomiskt som socialt och ekologiskt hållbar. Sedan 2005 har vi därför kontinuerligt investerat i åtgärder för att sänka våra el- och värmekostnader. År 2009 tecknade föreningen ett klimatavtal som i stora drag innebär att föreningen har som mål att minska utsläpp av koldioxidekvivalenter med 40 % från 2000 fram till 2023. Följande delmål är uppsatta; att till år 2012 minska med 10 procent, till år 2016 med 20 procent och till år 2020 med 30 procent. Så här långt visar beräkningarna att föreningen uppnått det första delmålet. Föreningen köper sedan 2010 enbart "grön el".

Vi har rörelsestyrd belysning i entréer, trapphus och källargångar samt uppgraderat motorvärmare med timer. Vår utomhusbelysning är försedd med lågenergilampor.

Föreningens miljöarbete startade redan på 1990-talet och innebär att cirka hälften av våra lägenheter idag komposterar sina hushållssopor. Ambitionen att klara av en hög grad av källsortering ligger fast. Våra medlemmar skiljer ut organiskt köksavfall, hushållssopor, lysrör och glödlampor. Sopsorteringen har under åren gett föreningen avsevärt mindre mängd sopor vilket vi är mycket stolta över eftersom vi betalar per kilo sopor som forslas bort. *An*

Föreningens service att låta våra boende lämna grovsopor har även strukturerats upp med tydligare skyltning. Grovsoporna hämtas kontinuerligt av Umeå Returmarknad.

Arbete med yttre grön miljö

Träd och planterade buskar har beskurits eller stammats upp så att grenar inte är i vägen för infart av exempelvis flyttbussar eller snötraktorer. På större träd har döda grenar tagits bort. Underhållsbeskärning sker kontinuerligt. Beskärning av träd med korrekta sågsnitt är nödvändig för att inte grenar skall fläka av och utgöra grogrund för skadesvampar som tar död på träden. Träd och gröna växter är värdefulla för vår trevnad och bidrar positivt till vår yttre estetiska boendemiljö.

Kultur

Inför kulturhuvudstadsåret 2014 fick styrelsen, med stämmans godkännande, möjlighet att använda medel för konst och utsmyckning av föreningens mark och byggnader. I ett samarbete med konsthögskolan här i Umeå resulterade detta i en installation/konstverk med namnet Bio 52, som är placerat på västra gaveln av hus A samma år. Stämman biföll även under 2015 och 2016 styrelsens förslag att utveckla denna idé. Samarbetet med konsthögskolan har fortsatt och resultatet av konstutsmyckningen ledde till att den 14 oktober 2017 invigdes konstverket "Transition Transmission" vid kullen.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning tkr	15 872	15 946	15 758	15 570	15 398
Rörelseresultat tkr	-5 416	-3 690	-961	3 059	399
Resultat efter finansiella poster tkr	-5 824	-4 231	-1 543	2 361	-613
Resultat efter föreslagen vinstdisp tkr	-321	381	909	415	61
Balansomslutning tkr	61 783	65 676	72 150	73 717	72 002
Fond för yttre underhåll tkr	10 736	20 859	23 327	21 408	22 086
Fond för yttre underhåll kr/m ² bostadsyta	464	901	1 007	924	
Drifts-/personalkostnader kr/m ² bostadsyta*	454	440	417	455	491
Långfristiga skulder kr per bostäder m ²	1 553	1 588	1 621	1 656	2 001
Genomsnittsränta på lån	1,22	1,53	1,75	2,30	2,85
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per m ²	553	582	571	571	560
Soliditet i %	28,5	35,7	38,4	39,7	37,4
Sparande per m ² **	202	145			

* 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	1 026 700	0	20 858 729	5 784 851	-4 235 103
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-4 615 908	380 805	4 235 103
Avsättn enl. styrelsebeslut			3 883 000	-3 883 000	
Disposition enl. styrelsebeslut			-9 390 176	9 390 176	
Årets resultat					-5 827 698
Belopp vid årets slut	1 026 700	0	10 735 645	11 672 831	-5 827 698

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll	20 858 729
Fondbehållning vid årets början	-4 615 908
Disponering/avsättning till fond enl stämmobeslut 2017	3 883 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll	<u>-9 390 176</u>
Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll	
Fondbehållning vid året slut	10 735 645

Stämman har att ta ställning till	
Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond	11 672 831
Årets resultat	<u>-5 827 698</u>
Summa	5 845 133

Balanseras i ny räkning **5 845 133**

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



HSB brf Biologigränd i Umeå

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 871 730	15 946 287
Summa rörelseintäkter		15 871 730	15 946 287
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-19 242 926	-17 654 603
Övriga externa kostnader	Not 4	-253 329	-232 849
Personalkostnader	Not 5	-662 096	-640 844
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 129 097	-1 108 388
Summa rörelsekostnader		-21 287 447	-19 636 683
Rörelseresultat		-5 415 718	-3 690 396
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	46 225	38 703
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-454 223	-579 557
Summa finansiella poster		-407 998	-540 854
Resultat efter finansiella poster		-5 823 716	-4 231 250
Resultat före skatt		-5 823 716	-4 231 250
Skatt på årets resultat		-3 982	-3 853
Årets resultat	Not 9	-5 827 698	-4 235 103



HSB brf Biologigränd i Umeå

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	49 290 805	50 399 193
Inventarier	Not 11	<u>328 458</u>	<u>31 278</u>
		49 619 263	50 430 471
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	<u>7 962 733</u>	<u>7 962 733</u>
		7 962 733	7 962 733
Summa anläggningstillgångar		57 581 996	58 393 204
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		48 638	34 502
Övriga fordringar	Not 13	43 979	30 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	<u>1 106 766</u>	<u>500 432</u>
		1 199 383	565 523
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>3 001 331</u>	<u>6 717 486</u>
		3 001 331	6 717 486
Summa omsättningstillgångar		4 200 714	7 283 009
Summa tillgångar		61 782 710	65 676 213



HSB brf Biologigränd i Umeå

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 026 700	1 026 700
Fond för yttre underhåll	Not 16	10 735 645	20 858 729
		<u>11 762 345</u>	<u>21 885 429</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 672 831	5 784 851
Årets resultat		-5 827 698	-4 235 103
		<u>5 845 134</u>	<u>1 549 747</u>
Summa eget kapital		<u>17 607 478</u>	<u>23 435 176</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17, 20	35 974 536	36 781 072
Summa långfristiga skulder		<u>35 974 536</u>	<u>36 781 072</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	806 636	807 036
Leverantörsskulder		3 648 591	1 603 538
Aktuell skatteskuld		9 201	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 837 252	1 767 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 899 015	1 281 995
Summa kortfristiga skulder		<u>8 200 695</u>	<u>5 459 965</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>61 782 710</u>	<u>65 676 213</u>

**HSB brf Biologigränd i Umeå****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar**Byggnader**

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 61 år. Årets avskrivning uppgår till 1,4% av anskaffningsvärdet. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år. För konst sker ingen avskrivning.

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. 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 13 172 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum 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 Biologigränd i Umeå

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	11 251 203	11 393 565
	Hyror bostäder	3 792 108	3 764 382
	Hyror lokaler/förråd	74 508	74 508
	Hyror garage, p-platser	653 942	660 840
	Elavgifter	223 954	171 019
	Övriga intäkter	86 708	92 546
	Avsättning till inre fond	-210 520	-210 518
	Diverse avdrag	-174	-55
	Summa	15 871 730	15 946 287
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 764 688	1 696 648
	Reparationer och förbrukningsmaterial	547 383	484 899
	Underhåll enligt plan	9 390 176	8 103 908
	Försäkringsskador	83 121	22 200
	Snöröjning och sandning	375 912	358 063
	Hissbesiktning och underhållsavtal	85 350	80 318
	El	1 395 254	1 334 360
	Uppvärmning	2 595 910	2 654 813
	Vatten	746 726	720 485
	Renhållning	320 083	294 042
	Kabel-TV	234 444	230 200
	Internet - datadrift	310 744	300 674
	Fastighetsförsäkring	268 701	266 855
	Fastighetskatt	490 260	473 810
	Förvaltningsarvoden	624 262	604 398
	Övriga driftskostnader	9 913	28 931
		19 242 926	17 654 603
	Specifisering underhåll enligt plan		
	Byte ytterdörrar	5 528 659	99 431
	Energibesparande åtgärder	3 275 705	62 194
	Markarbeten	183 609	121 138
	Renovering gym	162 417	0
	Målning, tapetsering i hyresrätter	117 152	53 652
	Byte spisar i hyresrätter	77 753	135 315
	Byte tak på förråd	36 250	0
	Målning källare	8 631	100 803
	Byte el	0	4 744 291
	Ventilationsarbeten	0	1 536 171
	Byte kallvattenledning	0	709 060
	Byte passersystem	0	451 124
	Byte armaturer	0	33 908
	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	31 621
	Byte tegelpannor	0	25 200
		9 390 176	8 103 908
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier, leasing	36 856	18 828
	Telefon, kontorsmaterial	30 048	17 078
	Inkassokostnader	9 657	13 558
	Utbildning	4 000	1 931
	Fritidsverksamhet, medlemskap	105 923	104 522
	Övriga förvaltningskostnader	66 845	76 931
		253 329	232 849



HSB brf Biologigränd i Umeå

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 5	Personalkostnader		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	104 818	93 409
	Föreningsvald revisor	5 600	5 895
	Andra ersättningar	39 297	34 682
	Löner och ersättningar	349 860	347 627
	Sociala kostnader	143 532	139 882
	Pensionskostnader och förpliktelser	18 989	19 348
		<u>662 096</u>	<u>640 844</u>
	Föreningen har under året haft en timanställd lokalvårdare och en vicevärd anställd med 75% tjänstegrad.		
Not 6	Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	202 391	202 391
	Om- och tillbyggnader	905 997	905 997
	Inventarier	20 709	0
		<u>1 129 097</u>	<u>1 108 388</u>
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter från bank	23 447	35 734
	Ränteintäkter placeringar	0	1 138
	Övriga ränteintäkter	22 778	1 831
		<u>46 225</u>	<u>38 703</u>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	454 223	579 557
		<u>454 223</u>	<u>579 557</u>
Not 9	Årets resultat		
	Årets resultat	-5 827 698	-4 235 103
	Reservering till yttre underhållsfond	-3 883 000	-3 488 000
	lanspråktagande av yttre underhållsfond	9 390 176	8 103 908
	Överskott/underskott efter disposition av underhåll	-320 522	380 805
	lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.		



HSB brf Biologigränd i Umeå

Noter

	2017-12-31	2016-12-31	
Not 10 Byggnader och mark			
Ingående anskaffningsvärde	81 495 991	81 495 991	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>81 495 991</u>	<u>81 495 991</u>	
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 096 798	-29 988 410	
Årets avskrivningar	<u>-1 108 388</u>	<u>-1 108 388</u>	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 205 186	-31 096 798	
Utgående bokfört värde	49 290 805	50 399 193	
varav byggnader	48 246 349	49 354 737	
varav mark	1 044 456	1 044 456	
Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 284001000 kr. Värdeår 1975.			
	Byggnader	Mark	Totalt
F. familjhus/bostäder	189 000 000	92 000 000	281 000 000
F. familjhus/lokaler	<u>1 302 000</u>	<u>1 699 000</u>	<u>3 001 000</u>
	190 302 000	93 699 000	284 001 000
Not 11 Inventarier			
Ingående anskaffningsvärde	468 633	468 633	
Årets investeringar	<u>317 889</u>	<u>0</u>	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	786 522	468 633	
Ingående avskrivningar	-437 355	-437 355	
Årets avskrivningar	<u>-20 709</u>	<u>0</u>	
Utgående avskrivningar	-458 064	-437 355	
Utgående bokfört värde	328 458 *	31 278	
<i>* Av utgående värde står konst för 142080 kr. Under året har konsten utökats med 110 802 kr.</i>			
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Andel i HSB Norr	500	500	
Andel i HSB Vind Umeå	3 854 400	3 854 400	
Nordea Stratega Ränta 1)	<u>4 107 833</u>	<u>4 107 833</u>	
	7 962 733	7 962 733	
1) Marknadsvärde 2017-12-31 är 4 598 148 kr.			
Not 13 Övriga fordringar			
Skattefordringar	0	7 515	
Skattekonto	15 558	15 551	
Övriga fordringar	<u>28 421</u>	<u>7 523</u>	
	43 979	30 589	
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Ränta	0	6 727	
Fastighetsförsäkring	270 745	268 701	
Upplupna intäkter	17 991	8 482	
Förutbetalda kostnader	<u>818 030</u>	<u>216 522</u>	
	1 106 766	500 432	



HSB brf Biologigränd i Umeå

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 026 700	0	20 858 729	5 784 851	-4 235 103
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-4 615 908	380 805	4 235 103
Avsättn enl. styrelsebeslut			3 883 000	-3 883 000	
Disposition enl. styrelsebeslut			-9 390 176	9 390 176	
Årets resultat					-5 827 698
Belopp vid årets slut	1 026 700	0	10 735 645	11 672 831	-5 827 698

Not 16 Fond för yttre underhåll

Belopp vid årets ingång				20 858 729	23 327 151
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut				-4 615 908	-2 468 422
Beslutad avsättning enl underhållsplan				3 883 000	3 488 000
Beslutad disposition motsvarande årets kostnad				-9 390 176	-8 103 908
Summa				10 735 645	16 242 821

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
Swedbank 2853095426		Lånet löst	0	6 182 400
Nordea Hypotek 39788646220	1,80%	2018-08-15	7 041 660	7 217 660
Nordea Hypotek 39788740618	0,70%	2019-09-16	7 242 780	7 412 200
Nordea Hypotek 39788765793	1,35%	2020-02-12	3 412 745	0
Nordea Hypotek 39788775969	0,49%	90 d rörligt	6 126 927	0
Stadshypotek 543287	1,07%	2020-09-30	6 048 100	0
Stadshypotek 231276		Lånet löst	0	6 191 423
Swedbank 2653999918		Lånet löst	0	3 512 745
Nordea Hypotek 39788364276	0,59%	90 d rörligt	6 908 960	7 071 680
			36 781 172	37 588 108

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år	-806 636	-807 036
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	35 974 536	36 781 072

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år	32 747 992	
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen	Nej	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Inre fond	1 781 165	1 710 495
Källskatt	7 474	7 004
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	8 577	8 122
Övriga kortfristiga skulder	40 036	41 774
	1 837 252	1 767 395

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	1 710 495	1 763 387
Årets avsättning	210 520	210 518
Uttag under året	-139 850	-263 409
Belopp vid årets utgång	1 781 165	1 710 495

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	18 545	40 532
Övriga upplupna kostnader	689 255	621 363
Förutbetalda hyror och avgifter	1 191 215	620 100
	1 899 015	1 281 995

Not 20 Ställda säkerheter

Uttagna pantbrev i fastighet	74 620 000	74 620 000
------------------------------	------------	------------



HSB brf Biologigränd i Umeå

Noter

2017-12-31

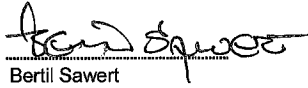
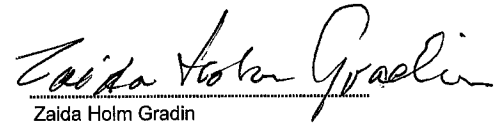
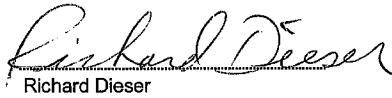
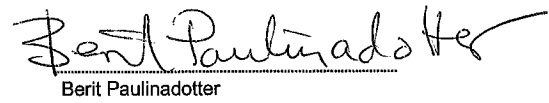
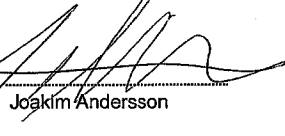
2016-12-31

Not 21 Eventualförpliktelser
Fastigo

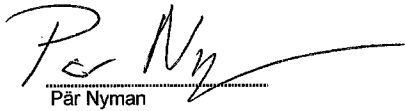
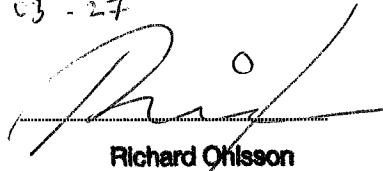
5 837

5 710

Umeå 2018 - 03 - 19


Bertil Sawert
Monica Granholm
Zaida Holm Gradin
Elisabeth Olivius
Richard Dieser
Berit Paulinadotter
Joakim Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 27


Pär Nyman
Richard Ohlsson

Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Biologigränd i Umeå

Organisationsnummer 794000-3697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Biologigränd 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 revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Biologigränd i Umeå för 2017 samt 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 trygghande 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 - 27

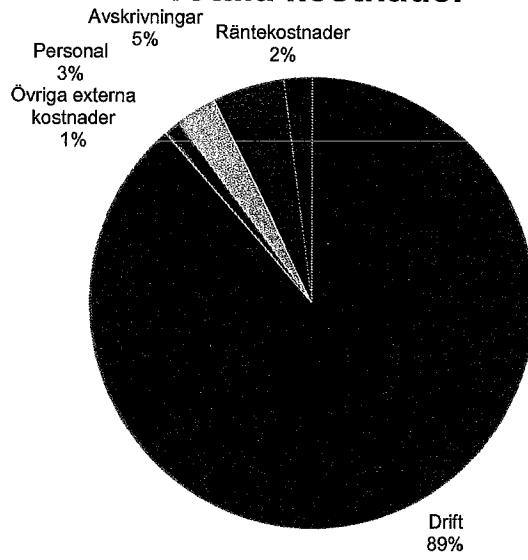
Pär Nyman

Av föreningen vald revisor

Richard Ohlsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

