



Styrelsen för HSB brf Kontrollen i Umeå

Org nr: 794000-0990

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kontrollen 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 1955 på fastigheten Kontrollen 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skidspåret 3 A-B, Rågången 2 A-D, 4 A-E, Axtorpsvägen 7 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:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
83	lägenheter (bostadsrätt)	5 474
7	lokaler (hyresrätt)	244

På föreningens fastigheter finns 76 parkeringsplatser och 8 garageplatser.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-06-12. På stämman deltog 18 medlemmar varav 16 röstberättigande. Stämman beslutade i första läsningen att anta nya stadgar.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Lennart Glans	ordförande	2018
David Tornberg	vice ordförande	2019
Vanja Bolme	sekreterare	2019
Birgit Enberg	ledamot	2019
Björn Dahlberg	ledamot utsedd av HSB Norrs fullmäktige	
Emma Morén	suppleant	2019
Daniel Hirschberg	suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Thorbjörn Carlsson med Mattias Haglund som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma var Lennart Glans med Margareta Janke som suppleant.

DMML

Valberedningen har varit Gerhard Gröbner sammankallande samt Johan Svensson.

Föreningens fritidskommitté har bestått av Marita Eriksson sammankallande, Jimmy Markström och Matti Erikkoinen.

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

- 2016: Årets stora händelse på underhållsfronten var byte av lägenhetsdörrar, målning av trapphusen samt byte av trapphusarmatur till energisnåla LED-lampor. Ett antal dörrar i källaren har också bytts bl.a. till tvättstugor och torkrum. Tvättstugan på Rågången 2 har fått en ny tvättmaskin och på Rågången 4 har en ny torktumlare installerats. Varmvattensystemet till fastigheten på Skidspåret har justerats så att varmvattnet nu kommer betydligt snabbare i tappkranarna. Denna åtgärd bör på sikt ge energibesparingar.
- 2015: Vår fina innergård har fått en rejäl uppgradering med ny grill, nya bärbuskar och fruktträd, ny flaggstång/julgran m.m. Fasaden på Rågången 2 och 4 har rengjorts/tvättats. Förrådet vid Berghems Blommor och miljöhuset på Rågången 2 har målats. Sist men inte minst, i slutet av året påbörjades bytet av våra lägenhetsdörrar.
- 2014: Förberedelser inför kommande dörrbyte med bl.a. två extra stämmor.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Det har varit ett relativt lugnt år för brf Kontrollen med avseende på underhåll av fastigheterna. Haga Plåt har påbörjat en del mindre plåtarbeten som kommer att slutföras under 2018. Vi fortsätter att succesivt byta ut den gamla lysrörsarmaturen i källarplanet till ny LED teknik. Stämman gav styrelsen i uppdrag att undersöka intresset bland Kontrollens medlemmar att bygga en carport på Skidspåret. Byte av garageportar (8 st.) och källardörrar (6 st.) flyttas fram till 2018/19.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2017-09-01.

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 680 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 11 649 765 kr. Under året har föreningen amorterat 289 550 kr samt gjort en extra amortering på 376 848 kr.

Kommentar till årets resultat

Brf Kontrollen står stark inför framtida utmaningar. I skrivande stund är inte bokslutet klart, men allt pekar på att brf Kontrollen ännu en gång kommer att göra ett mycket bra resultat. Lågt ränteläge, låga elpriser samt en relativt mild vinter är några av de faktorer som gjort att utgiftsnivån hålls på en stabil nivå. Brf Kontrollen gör dessutom relativt stora avsättningar för framtida underhåll av föreningens fastigheter. Under året har brf Kontrollen dessutom gjort en extra amortering på ca 400 000 kr på våra lån. Detta sammantaget gör att styrelsen bedömer framtida höjningar av månadsavgifterna de kommande åren som ytterst måttliga.

Styrelsens övriga kommentarer

Styrelsen har som ambition att på bästa sätt förvalta föreningens tillgångar. Ett led i detta är att kontinuerligt se över alla gällande avtal och där det är möjligt omförhandla till bättre villkor. Vidare försöker vi hålla en hög kunskapsnivå inom både teknisk och ekonomisk förvaltning i styrelsen. Styrelsen har ökat sin aktivitet i att förvalta föreningens likvida medel genom att placera en del i räntefonder med låg risk.

Styrelsen har också som mål att på sikt minska brf Kontrollens el och energiförbrukning. Vi investerar kontinuerligt i bl.a. ny energisnål LED teknik, energieffektiva tvättmaskiner och torktumlare samt ett effektivt styrsystem för vår värmeanläggning.

Styrelsen uppmanar alla brf Kontrollens medlemmar att delta i föreningens olika aktiviteter såsom stämma, städdag, julbord m.m. Det är utmärkta tillfällen att träffa styrelsen och övriga medlemmar samt att lära sig mer om hur en bostadsrättsförening fungerar i praktiken.

Har du/ni några förslag på hur vi kan göra brf Kontrollen ännu bättre? Ta då kontakt med vicevärd Jari Prosi eller någon i styrelsen.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av HSB Norr ek. för. Den tekniska förvaltningen har utförts av firma Ulf Johansson, trappstädning och inre renhållning har utförts av Samhall AB.

Vicevärd i föreningen har varit Jari Prosi.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Kontrollen äger 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.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 114 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 116. 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.

AME

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	4 216	4 197	4 211	4 204	4 201
Rörelseresultat tkr	1 283	1 223	1 384	1 098	859
Resultat efter finansiella poster tkr	1 226	1 134	1 284	846	461
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	1 028	873	834	3	63
Balansomslutning tkr	19 607	19 070	19 720	17 611	17 084
Fond för yttre underhåll tkr	3 035	2 578	2 127	1 284	886
Fond för yttre underhåll kr/m ²	554	471	389	-	-
Avgifts- och hyresbortfall bostäder i %	0,01	0,10	0,11	0	0
Drifts-/personalkostnader kr/m ² bostadsyta*	415	409	409	414	405
Långfristiga skulder per m ² bostadsyta	2 073	2 191	2 301	2 360	2 419
Genomsnittsränta på lån %	0,56	0,72	0,82	2,02	3,02
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	680	680	680	680	666
Soliditet i %	36,0	30,5	23,7	19,3	14,9
Sparande/m ² **	322	338	-	-	-

* 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.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 405	0	2 577 555	1 954 265	1 133 867
Vinstdisp enl. stämmobeslut			260 703	873 164	-1 133 867
Avs enl. styrelsebeslut			237 000	-237 000	
Disp enl. styrelsebeslut			-39 938	39 938	
Årets resultat					1 224 953
Belopp vid årets slut	147 405	0	3 035 320	2 630 367	1 224 953

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 827 429
Årets resultat	1 224 953
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-237 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	39 938
Summa till stämmans förfogande	3 855 319

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 855 319
-------------------------	------------------

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



HSB brf Kontrollen i Umeå

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 215 950	4 196 725
Summa rörelseintäkter		4 215 950	4 196 725
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 160 846	-2 113 809
Underhåll enligt plan	Not 4	-39 938	-100 297
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 699	-53 939
Personalkostnader	Not 6	-112 720	-127 726
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-577 624	-577 624
Summa rörelsekostnader		-2 932 828	-2 973 395
Rörelseresultat		1 283 122	1 223 331
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 114	1 032
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-67 224	-90 496
Summa finansiella poster		-57 110	-89 464
Resultat efter finansiella poster		1 226 013	1 133 867
Resultat före skatt		1 226 013	1 133 867
Skatt på årets resultat		-1 060	0
Årets resultat		1 224 953	1 133 867
Årets resultat		1 224 953	1 133 867
Reservering till yttre underhållsfond		-237 000	-361 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond		39 938	100 297
Överskott efter disposition av underhåll		1 027 891	873 164
lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.			

mm



HSB brf Kontrollen i Umeå

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10

14 503 826

15 081 450

14 503 82615 081 450*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11

1 660 500

1 860 500

1 660 5001 860 500**Summa anläggningstillgångar****16 164 326****16 941 950****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 908

4 302

Aktuell skattefordran

2 163

7 124

Avräkning HSB Norr ek för

558 460

0

Övriga fordringar

Not 12

4 973

4 064

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13

156 320

122 006

723 824137 496*Kassa och bank*

Kassa och bank

2 719 029

1 990 222

2 719 0291 990 222**Summa omsättningstillgångar****3 442 853****2 127 718****Summa tillgångar****19 607 179****19 069 668**

ame



HSB brf Kontrollen i Umeå

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

147 405

147 405

Fond för yttre underhåll

Not 15

3 035 3202 577 555

3 182 725

2 724 960

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 630 367

1 954 265

Årets resultat

1 224 9531 133 867

3 855 319

3 088 132

Summa eget kapital7 038 0445 813 092**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16 , 19

11 348 92511 993 011**Summa långfristiga skulder**

11 348 925

11 993 011

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

300 840

323 152

Leverantörsskulder

303 256

356 142

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

253 487

269 591

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

362 627314 680**Summa kortfristiga skulder**

1 220 210

1 263 565

Summa eget kapital och skulder19 607 17919 069 668

ame

**HSB brf Kontrollen 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 58 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1% av anskaffningsvärdet.

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Vind värderas till anskaffningsvärdet.

Finansiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärde om inte annat anges.

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 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 11 650 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.

DM



HSB brf Kontrollen i Umeå

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 720 288	3 728 368
	Hyror lokaler/förråd	176 946	172 127
	Hyror garage, p-platser	132 740	138 346
	Elavgifter	176 811	163 567
	Övriga avgifter	0	2 500
	Övriga intäkter	25 568	8 220
	Summa	4 232 353	4 213 128
	Avsättning till inre fond	-16 403	-16 403
		4 215 950	4 196 725
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	322 472	291 530
	Reparationer och förbrukningsmaterial	91 378	119 685
	Snöröjning och sandning	63 449	49 581
	El	243 292	234 314
	Uppvärmning	624 643	662 546
	Vatten	211 586	194 464
	Renhållning	93 755	81 183
	Kabel-TV	71 217	69 852
	Internet - datadrift	126 000	105 000
	Fastighetsförsäkring	36 678	35 688
	Fastighetsskatt	122 155	118 254
	Förvaltningsarvoden	139 790	139 149
	Övriga driftskostnader	14 431	12 563
		2 160 846	2 113 809
Not 4	Underhåll enligt plan		
	Måning trapphus	39 938	0
	Torkumlare	0	58 686
	Tvättmaskin	0	41 611
		39 938	100 297
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data	0	5 026
	Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader	239	630
	Utbildning	0	1 931
	Fritidsverksamhet, medlemskap	28 900	30 356
	Övriga förvaltningskostnader	12 560	15 995
		41 699	53 939
Not 6	Personalkostnader		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	29 089	34 671
	Föreningsvald revisor	2 808	0
	Andra ersättningar	6 200	14 800
	Vicevärdsarvode	50 000	50 000
	Sociala kostnader	24 623	28 255
		112 720	127 726

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Handwritten signature



HSB brf Kontrollen i Umeå

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 7	Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	577 624	577 624
		<u>577 624</u>	<u>577 624</u>
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	0	556
	Övriga ränteintäkter	193	476
	Vinst vid försäljning aktier och andelar	9 921	0
		<u>10 114</u>	<u>1 032</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	67 224	90 487
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	9
		<u>67 224</u>	<u>90 496</u>

Umeå



HSB brf Kontrollen i Umeå

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	28 161 519	25 519 937			
Årets investeringar	0	2 641 582			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 161 519	28 161 519			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 080 069	-12 502 445			
Årets avskrivningar	-577 624	-577 624			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 657 693	-13 080 069			
Utgående bokfört värde	14 503 826	15 081 450			
varav byggnader	14 399 556	14 977 180			
varav mark	104 270	104 270			
Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 64 101 000 kr. Värdeår 1964.					
	Byggnader	Mark	Totalt		
F. familjhus/bostäder	41 000 000	21 800 000	62 800 000		
F. familjhus/lokaler	898 000	403 000	1 301 000		
	41 898 000	22 203 000	64 101 000		
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Andel i HSB Norr	500	500			
Andel i HSB Vind Umeå	660 000	660 000			
Spiltan högräntefond ¹⁾	1 000 000	1 200 000			
	1 660 500	1 860 500			
1) Marknadsvärde 2017-12-31 är 1 000 545 kr.					
Not 12 Övriga fordringar					
Skattekonto	1 861	1 860			
Övriga fordringar	3 112	2 204			
	4 973	4 064			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Fastighetsförsäkring	38 174	36 678			
Förutbetalda kostnader	118 146	85 328			
	156 320	122 006			
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 405	0	2 577 555	1 954 265	1 133 867
Vinstdisp enl. stämmobeslut			260 703	873 164	-1 133 867
Avsättn enl styrelsebeslut			237 000	-237 000	
Disposition enl. styrelsebeslut			-39 938	39 938	
Årets resultat					1 224 953
Belopp vid årets slut	147 405	0	3 035 320	2 630 367	1 224 953
Not 15 Fond för yttre underhåll					
Belopp vid årets ingång			2 577 555		2 127 368
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut			260 703		450 187
Beslutad avsättning enl underhållsplan			237 000		361 000
Beslutad disposition motsvarande årets kostnad			-39 938		-100 297
Summa			3 035 320		2 838 258

wml



HSB brf Kontrollen i Umeå

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut		Räntesats	Villkorsändring		
Nordea Hypotek	39788473040	0,30%	2018-01-15	2 014 500	2 065 500
Nordea Hypotek	39788484018	0,30%	2018-01-15	1 144 787	1 197 931
Nordea Hypotek	39788780369	0,30%	2018-01-15	554 444	0
Nordea Hypotek	39788780768	0,30%	2018-01-15	4 780 634	0
Nordea Hypotek	39788387845	0,75%	2018-06-20	1 992 900	2 047 500
Nordea Hypotek	39788445608	0,75%	2018-06-20	1 162 500	1 192 500
Nordea Hypotek	39788514930	löst		0	948 227
Nordea Hypotek	39788551912	löst		0	4 864 505
				11 649 765	12 316 163

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

-300 840
11 348 925

-323 152
11 993 011

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen

10 145 565
Nej

10 700 403
Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Inre fond	239 546	228 880
Källskatt	7 500	16 191
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	3 927	15 230
Övriga kortfristiga skulder	2 514	9 290
	253 487	269 591

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	228 880	220 856
Årets avsättning	16 403	16 403
Uttag under året	-5 737	-8 378
Belopp vid årets utgång	239 546	228 880

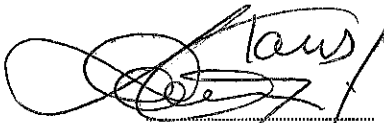
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

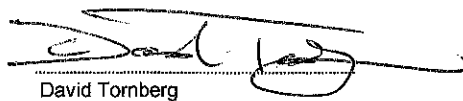
Upplupna räntekostnader	9 745	10 040
Övriga upplupna kostnader	157 483	157 693
Förutbetalda hyror och avgifter	195 399	146 947
	362 627	314 680

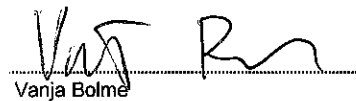
Not 19 Ställda säkerheter

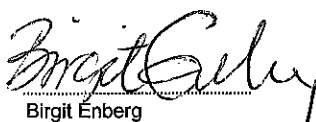
Uttagna pantbrev i fastighet	16 872 200	16 872 200
------------------------------	------------	------------

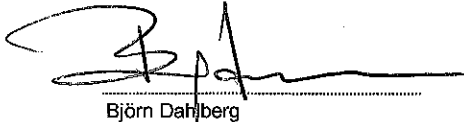
Umeå 2018 - 05 - 05


Lennart Glans


David Tornberg


Vanja Bolme


Birgit Enberg


Björn Dahberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 09


Thorbjörn Carlsson


Anna Maria Christiansson

Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Kontrollen i Umeå

Organisationsnummer 794000-0990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kontrollen 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 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 har identifierat.

ume

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 Kontrollen 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 revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsmed i Sverige. Revisor 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

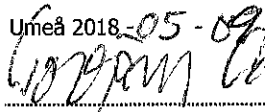
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

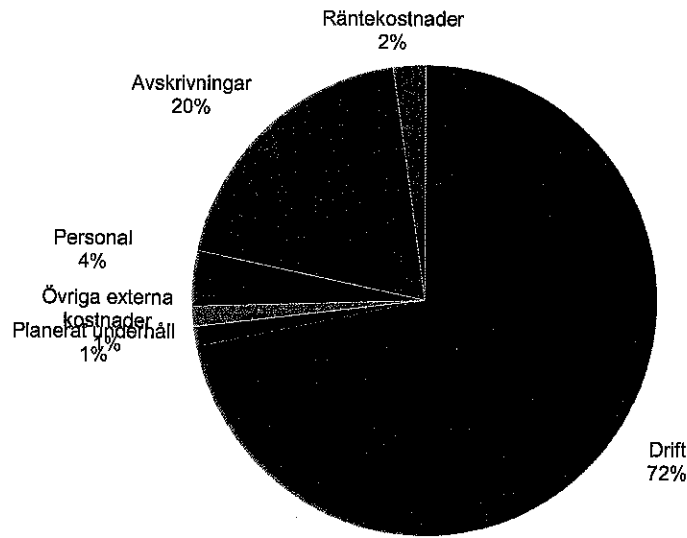
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed 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 2018-05-09

.....
Thorbjörn Carlsson
Av föreningen vald revisor


.....
Anna Maria Christiansson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

