

ÅRSREDOVISNING

Björnens Samfällighetsförening
716415-1008

17.01.01-17.12.31

Styrelsen avlämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret

17.01.01-17.12.31

Förvaltningsberättelse

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

Föreningen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter	vald t o m
Sandra Linder	2019
Britta Hörnberg	2019
Maria Lundström	2019
Per Lindgren	2018
Tomas Ågren	2018
Lars Jonsson	2019
Sara Isaksson	2018

Suppleanter

Johan Förste	2018
Peter Berggren	2018
Mikael Hallström	2018

Ordinarie revisorer

Deloitte AB	
Torbjörn Sundén	2018

Revisorssuppleant

June Fahlman	2018
Gun Bryggman	2018

Valberedning

Lars Lindqvist	2018
Gudrun Lindström	2018
Jennie Söderlund	2018

Till styrelse har arvoden exklusive sociala kostnader utbetalats med 87 703 kronor.

2(8)

UB

Fastigheten

Föreningen äger gemensamhetsanläggningarna på kv Björnramen, Björnklon och Björnidet i stadsdelen Mariedal.

Lägenhetstyper	antal	total yta
2 rum o kök	28	1 708 kvm
3 rum o kök	83	6 557 kvm
4 rum o kök	20	1 920 kvm
5 rum o kök	50	6 100 kvm
utbyggnad		107 kvm
summa	181	16 362 kvm

Under året har 9 överlåtelser noterats.

Gemensamhetsanläggningarna har fullvärdeförsäkrats i Länsförsäkringar.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum.

I årsavgift för bostäder inklusive värmeavgift har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits 307 kr per kvm lägenhetsyta.

Bokslutsanalys	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Omsättningstillgångar	5 594 374	6 014 540	4 503 069
Kortfristiga skulder	-1 521 184	-1 288 771	-1 219 723
Betalningsförmåga/likviditet	4 073 190	4 725 769	3 283 346

Ovanstående information bör även bedömas mot fastighetens underhållsbehov på kort och lång sikt.

Eget kapital	Bal resultat	Årets resultat
Vid årets ingång	940 555	-229 237
Disposition enligt stämma	-229 237	229 237
Årets resultat		-442 802
Vid årets utgång	711 318	-442 802

Förslag till disposition av årets resultat

Till styrelsens förfogande för disposition står

Balanserat resultat	711 318 kr
Årets resultat	-442 802 kr
Totalt till förfogande	= 268 516 kr

Styrelsen föreslår följande disposition.

Balanserade vinstmedel	268 516 kr
Totalt föreslagen disposition	= 268 516 kr

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet och dess ställning vid räkenskapsårets utgång hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

R E S U L T A T R Ä K N I N G A R

RÖRELSENS INTÄKTER

Kronor

Not	17.01.01-17.12.31	16.01.01-16.12.31
Månadsintäkter fasta	2 348 728	2 289 416
Månadsintäkter rörliga	2 646 404	2 581 682
Kabel-Tv	199 206	198 927
Övriga intäkter	325	226
Summa rörelsens intäkter	5 194 663	5 070 252

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsförsäkringar	-20 647	-20 281
Styrelsearvoden	-87 703	-90 808
Revisionsarvoden	-12 313	-12 813
Förvaltningsarvoden	-111 918	-119 371
Administrationskostnader	-41 790	-39 721
Sociala avgifter	-25 612	-23 542
Fastighetsskötsel	-124 170	-113 370
Service Tvättstugor	-24 893	-7 289
Programavgifter kabel-tv	-197 960	-210 097
Övriga kostnader, inkl kundförluster	-44 372	-19 514
Förbrukningsavgifter vatten	-652 845	-628 158
Förbrukningsavgifter el	-92 488	-72 970
Fjärrvärmeavgifter	-2 503 803	-2 543 474
Sophämtning	-467 266	-316 939
Snöröjning	-418 990	-148 900
Underhåll ovan	-175 725	-307 717
Underhåll under	0	0
Föreningens underhållsfond 1	-300 000	-300 000
Föreningens underhållsfond 2	-200 000	-200 000
Avskrivningar soprum	0	0
Avskrivningar fiberanslutning	-45 273	-45 273
Avskrivningar inventarier	-49 551	-53 469
Avskrivningar tvättstugan	-21 424	0
Summa rörelsens kostnader	-5 618 743	-5 273 706

Resultat	-424 080	-203 454
-----------------	-----------------	-----------------

Resultat från finansiella investeringar

Utdelning fr kortfr. placering	0	0
Ränteintäkter	41 961	43 563
Summa resultat från finansiella investeringar	41 961	43 563

Räntekostnader	-60 684	-69 346
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-60 684	-69 346

Resultat efter finansiella poster	-442 802	-229 237
--	-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT	-442 802	-229 237
-----------------------	-----------------	-----------------

4(8)

UB

BALANSRÄKNINGAR

TILLGÅNGAR	Not	17.12.31	16.12.31
Kronor			
Anläggningstillgångar			
Sophus	1	0	0
Kabel-Tv	2	0	0
Inventarier	3	215 825	265 376
Fiberanslutning	4	135 612	180 885
Kullvertbyte	5	400 000	600 000
Tvättstuga investering	6	444 052	0
Summa anläggningstillgångar		1 195 489	1 046 261
Omsättningstillgångar			
Obligation/likviditetsfond		237 478	237 478
Fordran månadsavgifter		62	57 856
Utlägg takbyggnation		962 302	1 077 371
Interima fordringar		148 834	146 656
Kassa		3 000	3 000
Postgiro		109 706	109 706
Bankräkningar		4 132 992	4 382 473
Summa omsättningstillgångar		5 594 374	6 014 540
SUMMA TILLGÅNGAR		6 789 863	7 060 801
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget Kapital			
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		711 318	940 555
Årets resultat		-442 802	-229 237
Summa fritt eget kapital		268 516	711 318
Reserveringar			
Underhållsfond 1	7	1 957 585	1 958 614
Underhållsfond 2	8	422 961	422 961
Summa reserveringar		2 380 546	2 381 575
Långfristiga skulder			
Reverslån		2 619 617	2 679 137
Summa långfristiga skulder		2 619 617	2 679 137
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		610 688	377 467
Förskott månadsavgifter		406 277	401 294
Kortfristig del av lån		59 520	59 520
Interima skulder		390 506	395 345
Övriga kortfristiga skulder		54 193	55 145
Summa kortfristiga skulder		1 521 184	1 288 771
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 789 863	7 060 801

CP

BOKSLUTSKOMMENTARER

Kronor

Tilläggsupplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper mm

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Inventarier

Sophus, avskriven till fullo

Kabel-TV, avskriven till fullo.

Inventarier, 10-20 %

Fiberanslutning, 6,67 %

Kullvertbyte, 10 %

Tvättstuge investering, 10%

1 Sophus	Detta år	Föreg år
Ingående anskaffningsvärde	903 535	903 535
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	903 535	903 535
Ingående avskrivningar	-903 535	-903 535
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-903 535	-903 535
Utgående planenligt restvärde	0	0

2 Kabel-Tv	Detta år	Föreg år
Ingående anskaffningsvärde	1 295 899	1 295 899
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 295 899	1 295 899
Ingående avskrivningar	-1 295 899	-1 295 899
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 295 899	-1 295 899
Utgående planenligt restvärde	0	0

3 Inventarier	Detta år	Föreg år
Ingående anskaffningsvärde	1 309 645	1 309 645
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 309 645	1 309 645
Ingående avskrivningar	-1 044 269	-990 800
Årets avskrivningar	-49 551	-53 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 093 820	-1 044 269
Utgående planenligt restvärde	215 825	265 376

4 Fiberanslutning	Detta år	Föreg år
Ingående anskaffningsvärde	678 750	678 750
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	678 750	678 750
Ingående avskrivningar	-497 865	-452 592
Årets avskrivningar	-45 273	-45 273
Utgående ackumulerade avskrivningar	-543 138	-497 865
Utgående planenligt restvärde	135 612	180 885

CP

5 Kullvertbyte

	Detta år	Föreg år
Ingående anskaffningsvärde	2 000 000	2 000 000
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000 000	2 000 000
Ingående avskrivningar	-1 400 000	-1 200 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 600 000	-1 400 000
Utgående planenligt restvärde	400 000	600 000

6 Tvättstuge investering

	Detta år	Föreg år
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	465 476	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	465 476	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-21 424	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 424	0
Utgående planenligt restvärde	444 052	0

För reparation av kvartershus ,garage, grönytor,asfalt,ytterbelysning

7 Underhållsfond 1

	Detta år	Föreg år
Ingående behållning	1 958 614	1 658 614
Avsatt enl budget	300 000	300 000
Avsatt enligt stämman		
Summa	2 258 614	1 958 614
Avgår underhåll	-301 029	0
Utgående behållning	1 957 585	1 958 614

För reparation av serviceledningar vatten,el telefon, fjärrvärme

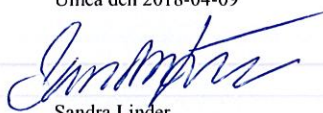
8 Underhållsfond 2

	Detta år	Föreg år
Ingående behållning	422 961	422 961
Avsatt enl budget	200 000	200 000
Avsatt enligt stämman	0	0
Summa	622 961	622 961
Avgår underhåll	-200 000	-200 000
Utgående behållning	422 961	422 961

CB

Underskrifter

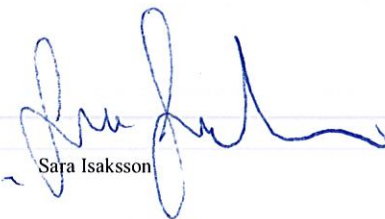
Umeå den 2018-04-09



Sandra Linder



Per Lindgren



Sara Isaksson



Britta Hörnberg



Tomas Ågren



Maria Lundström

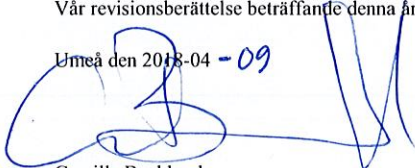


Lars Jonsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits denna dag.

Umeå den 2018-04-09



Camilla Backlund
Aukt revisor
Deloitte AB



Torbjörn Sundén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Björnens Samfällighetsförening
organisationsnummer 716415-1008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Björnens Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.

CB

- utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Björnens Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den 9 april 2018

Deloitte AB



Camilla Backlund
Auktoriserad revisor