

Bostadsrättsföreningen Umeälven

Org nr 769602-1901

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och i förekommande fall lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheterna Bågen 2, Bågen 24, Bågen 25 och Bågen 26 i Umeå kommun som byggdes 1998-1999. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar, Västerbotten.

Föreningens fastigheter består av 145 st bostadsrätterslägenheter. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 10 259 kvm.

Lägenhetsfördelning:

50 st 2 rum och kök

72 st 3 rum och kök

23 st 4 rum och kök

Förvaltning

Föreningen har ett avtal med Samhall om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningen har ett avtal med ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers om ekonomisk förvaltning.

Fastigheten tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid ordinarie föreningsstämma beslutades om en avgiftssänkning med 6% fr.o.m. 1 juli 2015. Dessutom beslutades om att ingen månadsavgift skulle tas ut för december.

En omfattande fasadrenovering har utförts på 3 K. Under sommaren målades staketstolparna. En värmeväxlare har bytts ut och en ny porttelefon har satts in på 3 B. Dessutom har en extra amortering på 300 000 kr gjorts.

Medlemsinformation

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i>Förändringar i medlemsantalet</i>		
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	173	173
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	11
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-9	-11
	—	—
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	173	173

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2015-05-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tage Ekbäck	Ledamot	Ordförande
Christian Holmgren	Ledamot	Sekreterare
Hans-Erik Johansson	Ledamot	
Sture Burström	Ledamot	
Benno Lilja	Ledamot	
Lena Moström	Suppleant	

-Vid föreningsstämman avgick Birgitta Mukkavaara ur styrelsen.

-Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.

-Till rätten att attestera kostnader för utbetalning har under året varit Tage Ekbäck och Christian Holmgren.

-Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Håkan Ohlson (huvudansvarig)
Från föreningen	Per-Arne Leijerholt

Valberedning

Ulf Meyer (sammanställande) och Birgitta Mukkavaara

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2005-09-23.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	7 314	7 512	8 161	8 146
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 169	1 196	1 314	1 166
Soliditet	%	49	47	46	44
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea	kr	11 976	12 095	12 214	12 452
Lån per m ² boarea	kr	6 037	6 485	6 600	6 997
Genomsnittlig skuldränta	%	2,0	2,6	3,0	3,0
Årsavgift per m ² bostadsarea	kr	683	703	767	767

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	14 596 452
Årets resultat	1 168 966
Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	-300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	171 250
	<hr/>
	15 636 668

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	200 000
Balanseras i ny räkning	15 436 668
	<hr/>
	15 636 668

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 314 277	7 512 483
Summa rörelseintäkter		7 314 277	7 512 483
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 406 473	-3 067 655
Övriga externa kostnader		-166 289	-198 207
Personalkostnader	4	-105 322	-115 764
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 216 779	-1 216 779
Summa rörelsens kostnader		-4 894 863	-4 598 405
Rörelseresultat		2 419 414	2 914 078
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 414	19 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 254 862	-1 738 312
Summa finansiella poster		-1 250 448	-1 718 562
Resultat efter finansiella poster		1 168 966	1 195 516
Årets resultat	6	1 168 966	1 195 516

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	122 862 102	124 078 881
Summa anläggningstillgångar		<u>122 862 102</u>	<u>124 078 881</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		16 497	69
Övriga kortfristiga fordringar		176 445	173 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	207 191	100 443
		<u>400 133</u>	<u>273 913</u>
<u>Kassa och bank</u>		1 250 782	3 434 943
Summa omsättningstillgångar		<u>1 650 915</u>	<u>3 708 856</u>
Summa tillgångar		<u>124 513 017</u>	<u>127 787 737</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		38 899 374	38 899 374
Fond för yttre underhåll		6 221 519	5 721 519
		<u>45 120 893</u>	<u>44 620 893</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		14 596 452	13 900 936
Årets resultat		1 168 966	1 195 516
		<u>15 765 418</u>	<u>15 096 452</u>
Summa eget kapital		<u>60 886 311</u>	<u>59 717 345</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	60 495 362	65 228 843
Summa långfristiga skulder		<u>60 495 362</u>	<u>65 228 843</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 433 448	1 299 324
Leverantörsskulder		461 346	230 407
Skatteskulder		357 811	353 670
Övriga skulder		27 989	29 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	850 750	928 222
Summa kortfristiga skulder		<u>3 131 344</u>	<u>2 841 549</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>124 513 017</u>	<u>127 787 737</u>
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		101 800 000	101 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader och mark 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna utifrån underhållsplanen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Årsavgifter och andra intäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter bostäder	7 011 742	7 208 333
Hyror parkering	302 535	304 150
	<hr/>	<hr/>
Summa	7 314 277	7 512 483

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsskötsel och städ	351 120	342 228
Reparationer och underhåll, löpande	367 868	243 351
Reparationer och underhåll, enligt plan	171 250	-
El	241 796	247 762
Uppvärmning	931 187	1 018 048
Energiretur	108 683	113 689
Vatten och avlopp	339 252	310 811
Renhållning	171 384	167 647
Snöröjning	119 219	50 646
Fastighetsskatt	180 235	176 465
Fastighetsförsäkring	81 131	78 369
Bredband	199 980	199 980
Kabel-TV	143 368	118 660
	<hr/>	<hr/>
Summa	3 406 473	3 067 656

Not 4 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvoden och andra ersättningar	95 625	98 750
Sociala kostnader	9 697	17 014
	<hr/>	<hr/>
Summa	105 322	115 764

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	141 449 375	141 449 375
Utgående anskaffningsvärden	141 449 375	141 449 375
Ingående avskrivningar	-17 370 494	-16 153 715
-Avskrivningar	-1 216 779	-1 216 779
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 587 273	-17 370 494
Utgående restvärde enligt plan	122 862 102	124 078 881
I ingående anskaffningsvärden ingår mark med	19 771 475	19 771 475
Taxeringsvärde byggnad	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde mark	28 057 000	28 057 000
Summa taxeringsvärde	128 057 000	128 057 000

Not 6 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	1 168 966	1 195 516
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	171 250	-
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-300 000	-300 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	-200 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	840 216	695 516

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalt vatten och avlopp	27 250	7 555
Förutbetalda försäkringspremier	94 093	6 525
Förutbetald bredband	49 995	49 995
Förutbetald kabel-TV	35 853	35 842
Övriga förutbetalda kostnader	-	526
Summa	207 191	100 443

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 951 574	6 947 800	5 721 519	13 900 936	1 195 516	59 717 345
Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna			300 000	-300 000		-
Resultatdisposition enligt föreningsstämman						-
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgarna			200 000	-200 000		-
Balanseras i ny räkning				1 195 516	-1 195 516	-
Årets resultat					1 168 966	1 168 966
Belopp vid årets utgång	31 951 574	6 947 800	6 221 519	14 596 452	1 168 966	60 886 311

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	2015-12-31
SEB	1,13	2018-04-28	3 199 761	11 610 704
SEB	2,11	2017-03-28	397 314	6 015 515
SEB	1,24	2016-09-28	346 728	5 507 358
SEB	2,56	2016-10-28	135 700	9 711 282
SEB	1,75	2017-06-28	22 847	6 281 749
SEB	1,33	2018-06-28	22 847	6 281 749
SEB	2,11	2017-03-28	22 847	7 281 749
SEB	0,67	3 mån	149 505	2 135 454
SEB	1,09	2018-09-28	300 904	3 402 125
SEB	2,62	2016-09-28	904	3 701 125
Totalt			4 599 357	61 928 810
Avgår kortfristig del				<u>- 1 433 448</u>
				60 495 362


Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förskottsbetalda hyror	621 315	623 960
Fastighetskötsel	-	28 519
El	35 830	34 938
Fjärrvärme	120 515	132 642
Renhållning	-	7 162
Upplupna räntekostnader	20 068	27 994
Övriga upplupna kostnader	53 022	73 007
Summa	<u>850 750</u>	<u>928 222</u>


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 16 .05.12 för fastställelse.

Umeå 16 .03.17


Christian Holmgren



Tage Ekbäck

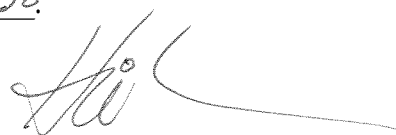

Hans-Erik Johansson


Benno Lilja


Sture Burström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 03 - 30.


Per Arne Leijerholt
Föreningsrevisor


Håkan Ohlson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Umeälven, org. nr 769602-1901

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Umeälven för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Umeälven för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

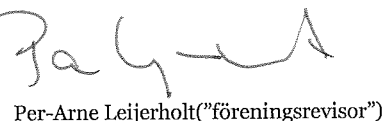
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 30 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Håkan Ohlson

Godkänd revisor


Per-Arne Leijerholt ("föreningsrevisor")