

Bostadsrättsföreningen Umeälven

Org nr 769602-1901

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Umeälven, org nr 769602-1901 i Umeå kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och 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 fastigheter

Föreningens fastigheter består av 145 st bostadsrätter. Den totala boytan är ca 10 258,1 kvm.

Lägenhetsfördelning:

50 st 2 rum och kök

72 st 3 rum och kök

23 st 4 rum och kök

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar, Västerbotten.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen under året har handhåfts av Samhall och den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers.

Till styrelsen har utbetalats 83.700 kronor exklusive sociala avgifter.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 174 (181) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgångna upplåtna. Under året har 10 (12) överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upprättande av SBA dokument.

Serviceavtal APTUM.

Dörrmaskiner och ljuslister i hissar G, J och K.

Besiktning av avloppen.

Lån; extra amortering 3 miljoner.

Styrelsen

1/1 - 14/5 2013

Birgitta Mukkavaara Ledamot Ordf
Tage Ekbäck Ledamot Sekr
Rolf Risberg Ledamot
Hans-Erik Johansson Ledamot
Sture Burström Ledamot

Benno Lilja Suppleant

15/5 - 31/12 2013

Birgitta Mukkavaara Ledamot Ordf
Tage Ekbäck Ledamot Sekr
Rolf Risberg Ledamot
Hans-Erik Johansson Ledamot
Sture Burström Ledamot

Benno Lilja Suppleant

Föreningen tecknas av styrelsens ledamöter eller två i förening.

Revisorer

Ordinarie: Öhrlings PricewaterhouseCoopers med Godkänd revisor Håkan Ohlson som huvudansvarig.

För föreningen: Paul Jonsson

Valberedning

Ulf Meyer, sammankallande
Birgitta Forslund

Attesträtt

Till rätten att attestera kostnader för utbetalning har under året varit Birgitta Mukkavaara och Rolf Risberg.

Styrelsearbete m.m.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-14.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningens stadgar

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



Föreningens stadgar

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

Avgifter

Avgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk förvaltning

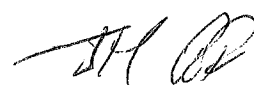
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers till en kostnad av 146.506 kr.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Rörelsens intäkter	tkr	8 161	8 217	8 131	8 129	8 137
Resultat	tkr	1 314	1 166	1 242	908	1 476
Balansomslutning	tkr	127 914	130 377	132 396	131 496	138 355
Soliditet	%	45,8	43,9	42,3	41,7	39,0
Fastighetens bokförda värde, kr/kvm		12 214	12 452	12 452	12 570	12 689
Årsavgifter, kr/kvm		767	767	767	767	767
Underhållsfond, kr/kvm		509	462	416	389	342
Lån, kr/kvm		6 600	6 997	7 288	7 374	8 136
Ränta, kr/kvm		203	211	219	218	245

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1



Fastighetslån

Kreditgivare	Ränta	Konverteringsdatum	Låneskuld
SEB Lån nr 1	3,04%	Rörlig	6 763 915,00
SEB Lån nr 2	2,56%	2016-10-28	9 982 682,00
SEB Lån nr 3	2,88%	2015-06-28	6 325 254,00
SEB Lån nr 4	3,16%	2015-03-28	14 994 412,00
SEB Lån nr 5	3,04%	Rörlig	7 325 254,00
SEB Lån nr 6	2,36%	2015-09-28	3 703 838,00
SEB Lån nr 7	2,62%	2016-09-28	3 702 838,00
SEB Lån nr 8	2,80%	2014-09-28	6 160 475,00
SEB Lån nr 9	2,86%	2014-06-28	6 325 254,00
SEB Lån nr 10	1,80%	Rörlig	2 423 753,00
		Total låneskuld	67 707 675,00

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	13 086 444
Årets resultat	1 314 492
Reservering till yttre fond, enligt ekonomisk plan	-300 000
Reservering till yttre fond, frivillig	-200 000
	<hr/>
Återstår till föreningsstämman förfogande	<u>13 900 936</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att ytterligare reservering görs till yttre fond	200 000
att i ny räkning överförs	13 700 936
	<hr/>
	<u>13 900 936</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Beträffande redovisning av föreningens resultat och ställning vid verksamhetsårets utgång framgår av efterföljande resultaträkning och balansräkning med bokslutskommentarer.



Resultaträkning	Not	2013	2012
Rörelsens intäkter m m			
Årsavgifter bostäder		7 866 636	7 863 634
Årsavgifter garage och p-platser		294 137	282 437
Övriga intäkter		-	70 705
Summa intäkter m m		8 160 773	8 216 776
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader		-146 506	-146 250
Revisionsarvode		-19 938	-22 129
Övriga kostnader		-8 183	-62 745
Styrelsearvode	2	-83 700	-113 300
Sociala avgifter styrelsearvode		-14 333	-15 533
Hiss		-290 931	-264 660
Övriga arvoden	2	-10 322	-5 676
Förbrukningsavg vatten		-285 651	-255 624
Förbrukningsavgifter el		-254 106	-261 932
Fjärrvärmeavgift		-997 910	-969 038
Kabel-TV avgift		-118 556	-118 012
Bredbandskostnader		-200 529	-199 980
Fastighetsskötsel		-332 580	-322 896
Snöröjning och grusning		-80 100	-122 562
Övrig Renhållning		-173 378	-163 400
Löpande underhåll		-320 309	-438 687
Fastighetsförsäkring		-79 090	-77 200
Fastighetsskatt		-175 450	-197 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-1 216 779	-1 216 778
Summa rörelsens kostnader		-4 808 351	-4 974 327
Rörelseresultat		3 352 422	3 242 449
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		47 166	92 283
Räntekostnader		-2 085 096	-2 169 077
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 037 930	-2 076 794
Resultat efter finansiella poster		1 314 492	1 165 655
Årets resultat		1 314 492	1 165 655

BM

✓

Resultaträkning	Not	2013	2012
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		1 314 492	1 165 655
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-300 000	-278 400
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		-200 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		814 492	687 255

[Handwritten signature]

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	125 295 660	126 512 439
Summa anläggningstillgångar		<u>125 295 660</u>	<u>126 512 439</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		-	880
Övriga kortfristiga fordringar		199 361	188 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	181 854	203 172
		<u>381 215</u>	<u>392 439</u>
<u>Kassa och bank</u>		2 237 406	3 471 783
Summa omsättningstillgångar		<u>2 618 621</u>	<u>3 864 222</u>
Summa tillgångar		<u>127 914 281</u>	<u>130 376 661</u>



Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		31 951 574	31 951 574
Upplåtelseavgifter		6 947 800	6 947 800
Föreningens fond för yttre underhåll		5 221 519	4 743 119
		<hr/>	<hr/>
		44 120 893	43 642 493
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		13 086 444	12 399 189
Årets resultat		1 314 492	1 165 655
		<hr/>	<hr/>
		14 400 936	13 564 844
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		58 521 829	57 207 337
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	66 528 195	70 769 189
Summa långfristiga skulder		<hr/>	<hr/>
		66 528 195	70 769 189
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 179 480	1 010 888
Leverantörsskulder		346 991	433 552
Skatteskulder		394 447	404 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	943 339	551 436
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		2 864 257	2 400 135
Summa eget kapital och skulder		<hr/>	<hr/>
		127 914 281	130 376 661
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	8	101 800 000	101 800 000
		Inga	Inga

[Handwritten signature]

Kassaflödesanalys	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	3 372 422	3 242 450
Avskrivningar	1 216 779	1 216 778
	<hr/>	<hr/>
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	47 166	92 283
	4 636 367	4 551 511
	<hr/>	<hr/>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	4 636 367	4 551 511
Erlagd ränta	11 224	-85 244
Ökning/minskning leverantörsskulder	-2 085 096	-2 169 077
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-86 561	232 871
	382 091	-440 948
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 858 025	2 089 113
Investeringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder till kreditinstitut	-4 072 402	-2 976 632
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 072 402	-2 976 632
Årets kassaflöde	-1 214 377	-887 519
Likvida medel vid årets början	3 471 783	4 359 302
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	2 257 406	3 471 783



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Fastigheterna	100

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Intäkter

Hysesintäkter och årsavgifter exklusive moms och exklusive rabatter redovisas i den period uthyrningen avser.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt uppställningsformerna i Redovisningsrådets rekommendation nr 7 (indirekt metod). Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.



Not 2 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Totalt	<u>0</u>	<u>0</u>
Styrelsen	83 700	113 300
Övriga anställda	10 250	5 000
Totala löner och ersättningar	<u>93 950</u>	<u>118 300</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 333	15 533
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>108 283</u>	<u>133 833</u>

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	121 677 900	121 677 900
Ingående anskaffningsvärden mark	19 771 475	19 771 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 449 375	141 449 375
Ingående avskrivningar	-14 936 936	-13 720 158
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-1 216 779	-1 216 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-16 153 715</u>	<u>-14 936 936</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>125 295 660</u>	<u>126 512 439</u>
Taxeringsvärde byggnad	100 000 000	92 800 000
Taxeringsvärde mark	<u>28 057 000</u>	<u>28 057 000</u>

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupen ränta specialinlåningskonto	-	13 066
Övriga förutbetalda kostnader	181 854	190 106
Summa	<u>181 854</u>	<u>203 172</u>

Not 5 Förändring av eget kapital

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2012-12-31	31 951 574	6 947 800	4 743 119	12 399 188	1 165 655
Reservering till yttre fond enligt stadgarna/ek. plan	-	-	278 400	-278 400	-
Ytterligare reservering till yttre fond	-	-	200 000	-200 000	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	1 165 655	-1 165 655
Årets resultat					<u>1 334 492</u>
Eget kapital 2013-12-31	31 951 574	6 947 800	5 221 519	13 086 443	1 334 492

BH
AL
H

Not 6 Upplåning

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	66 528 195	70 769 189
Summa	<u>66 528 195</u>	<u>70 769 189</u>
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 179 480	1 010 888
Summa	<u>1 179 480</u>	<u>1 010 888</u>
Summa räntebärande skulder	<u>67 707 675</u>	<u>71 780 077</u>
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	60 460 538	66 896 917
Summa	<u>60 460 538</u>	<u>66 896 917</u>

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	39 207	35 935
Förskottsbetalda hyror	631 280	193 333
Övriga upplupna kostnader	272 852	322 168
Summa	<u>943 339</u>	<u>551 436</u>


Not 8 Ställda säkerheter


	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	101 800 000	101 800 000
Summa ställda säkerheter	<u>101 800 000</u>	<u>101 800 000</u>



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 14 -05-12 för fastställelse.

Umeå 14 -04-10


Rolf Risberg



Tage Ekbäck

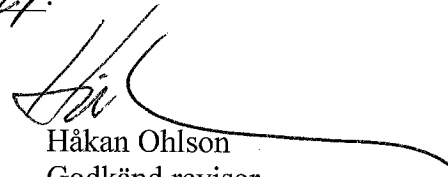

Birgitta Mukkavaara


Hans-Erik Johansson


Sture Burström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-04.


~~Paul Jonsson~~
Föreningsrevisor


Håkan Ohlson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Umeälven för år 2013.

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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet 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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Umeälven för år 2013.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

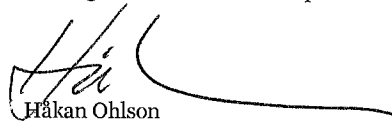
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

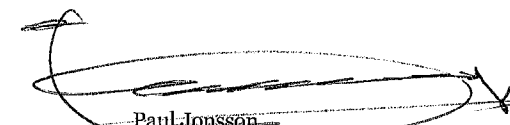
Uttalanden

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

Umeå den 24/4 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Håkan Ohlson
Godkänd revisor


Paul Jonsson
Föreningsrevisor