

Bostadsrättsföreningen Umeälven

Org nr 769602-1901

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2014

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.

BN R B2 TE HJ

Förvaltningsberättelse

Allmänt 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 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.

34 BL TE
B HeJ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid ordinarie föreningsstämma beslutades att årsavgiften december 2014 efterskänkes medlemmarna.

Omförhandling av avtal med Com Hem och ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers har skett under året.

Efter inspektion av lekutrustning har material till lekplatsen köpts in.

Medlemsinformation

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<i>Förändringar i medlemsantalet</i>		
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	173	172
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11	17
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-11	-16
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	173	173

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2014-05-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

-Vid föreningsstämman avgick Rolf Risberg 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 Birgitta Mukkavaara och Tage Ekbäck.

-Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Håkan Ohlson (huvudansvarig)
Från föreningen	Paul Jonsson

Valberedning

Ulf Meyer (sammankallande) och Ove Säfström

Stadgar

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

BH BL TE
JA HJ
↓

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	7 512	8 161	8 146	8 256
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 196	1 314	1 166	1 242
Soliditet	%	47	46	44	42
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea	kr	12 095	12 214	12 452	12 452
Lån per m ² boarea	kr	6 485	6 600	6 997	7 288
Genomsnittlig skuldränta	%	2,6	3,0	3,0	2,8
Årsavgift per m ² bostadsarea	kr	703	767	767	767

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	13 900 936
Årets resultat	1 195 516
Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	-300 000
	14 796 452

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	200 000
Balanseras i ny räkning	14 596 452
	14 796 452

Föreningens ekonomiska ställning

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

BH BL TE
Do Hej

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 512 483	8 160 773
Summa rörelseintäkter		7 512 483	8 160 773
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 067 655	-3 308 590
Övriga externa kostnader		-198 207	-174 627
Personalkostnader	4	-115 764	-108 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 216 779	-1 216 779
Summa rörelsens kostnader		-4 598 405	-4 808 351
Rörelseresultat		2 914 078	3 352 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 750	47 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 738 312	-2 085 096
Summa finansiella poster		-1 718 562	-2 037 930
Resultat efter finansiella poster		1 195 516	1 314 492
Årets resultat	6	1 195 516	1 314 492

BH 32 TE
HJ

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	124 078 881	125 295 660
Summa anläggningstillgångar		<u>124 078 881</u>	<u>125 295 660</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		69	-
Övriga kortfristiga fordringar		173 401	199 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	100 443	181 854
		<u>273 913</u>	<u>381 215</u>
<u>Kassa och bank</u>		3 434 943	2 237 406
Summa omsättningstillgångar		<u>3 708 856</u>	<u>2 618 621</u>
Summa tillgångar		<u>127 787 737</u>	<u>127 914 281</u>

BK BL TE
JD HJ

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		38 899 374	38 899 374
Fond för yttre underhåll		5 721 519	5 221 519
		44 620 893	44 120 893
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		13 900 936	13 086 444
Årets resultat		1 195 516	1 314 492
		15 096 452	14 400 936
Summa eget kapital			
		59 717 345	58 521 829
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	65 228 843	66 528 195
Summa långfristiga skulder			
		65 228 843	66 528 195
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 299 324	1 179 480
Leverantörsskulder		230 407	346 991
Skatteskulder		353 670	376 126
Övriga skulder		29 926	18 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	928 222	943 339
Summa kortfristiga skulder			
		2 841 549	2 864 257
Summa eget kapital och skulder			
		127 787 737	127 914 281
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

BK BL TE
HJ HJ

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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.

BK BL TE
PB HJ \$

Not 2 Årsavgifter och andra intäkter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostäder	7 208 333	7 866 636
Hyror parkering	304 150	294 137
Summa	7 512 483	8 160 773

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel och städ	342 228	332 580
Reparationer och underhåll	243 351	462 034
El	247 762	254 106
Uppvärmning	1 018 048	997 910
Energiretur	113 689	149 206
Vatten och avlopp	310 811	285 651
Renhållning	167 647	173 378
Snöröjning	50 646	80 100
Fastighetsskatt	176 465	175 450
Fastighetsförsäkring	78 369	79 090
Bredband	199 980	200 529
Kabel-TV	118 660	118 556
Summa	3 067 656	3 308 590

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden och andra ersättningar	98 750	94 022
Sociala kostnader	17 014	14 333
Summa	115 764	108 355

Handwritten notes:
AM BL 7E
PO H2J \$

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	141 449 375	141 449 375
Utgående anskaffningsvärden	141 449 375	141 449 375
Ingående avskrivningar	-16 153 715	-14 936 936
-Avskrivningar	-1 216 779	-1 216 779
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 370 494	-16 153 715
Utgående restvärde enligt plan	124 078 881	125 295 660
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>2014</u>	<u>2013</u>
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	1 195 516	1 314 492
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	695 516	814 492

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förutbetalt vatten och avlopp	7 555	17 300
Förutbetalda försäkringspremier	6 525	84 894
Förutbetald bredband	49 995	49 995
Förutbetald kabel-TV	35 842	29 665
Övriga förutbetalda kostnader	526	-
Summa	100 443	181 854

BL TE
HJ HJ
HJ

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	5 221 519	13 086 444	1 314 492	521 829
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				1 314 492	-1 314 492	-
Årets resultat					1 224 035	1 224 035
Belopp vid årets utgång	31 951 574	6 947 800	5 721 519	13 900 936	1 224 035	59 745 864

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2014 enl låneavtal	2014-12-31
SEB	3,16	2015-03-28	183 947	14 810 465
SEB	2,11	2017-03-28	351 086	6 412 829
SEB	1,24	2016-09-28	306 389	5 854 086
SEB	2,56	2016-10-28	135 700	9 846 982
SEB	1,75	2017-06-28	20 658	6 304 596
SEB	2,88	2015-06-28	20 658	6 304 596
SEB	2,11	2017-03-28	20 658	7 304 596
SEB	1,07	3 mån	138 794	2 284 959
SEB	2,36	2015-09-28	809	3 703 029
SEB	2,62	2016-09-28	809	3 702 029
Totalt			1 179 508	66 528 167
Avgår kortfristig del				- 1 299 324
				65 228 843

TE
HJ
JH

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förskottsbetalda hyror	623 960	631 280
Fastighetsskötsel	28 519	-
El	34 938	33 220
Fjärrvärme	132 642	121 059
Vatten och avlopp	-	320
Renhållning	7 162	9 090
Upplupna räntekostnader	27 994	39 207
Övriga upplupna kostnader	73 007	109 163
Summa	<u>928 222</u>	<u>943 339</u>

BL TE
HJ

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2015-05-11 för fastställelse.

Umeå 19-3-15



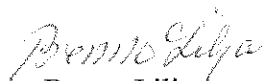
Tage Ekbäck



Birgitta Mukkavaara



Hans-Erik Johansson

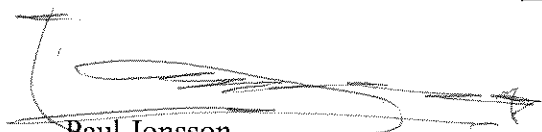


Benno Lilja



Sture Burström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-08-17.



Paul Jonsson
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 2014.

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 2014 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 2014.

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 17 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Håkan Ohlson

Godkänd revisor

Paul Jonsson ("föreningsrevisor")