

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Spetsen 15-16

Org.nr 769627-1217



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundtjänst)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastigheter, Spetsen 15 och 16 i Umeå kommun förvärvades 2014-06-02.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus med adresser Furugränd 2 A-B, 4 A-B och Kronovägen 7 A-B. Fastigheterna byggdes 1955 och 1959 och har värdeår 1959 och 1965.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 3 181 kvm, varav 3 051 kvm utgör lägenhetsyta och 130 kvm lokalyta. I föreningen finns 42 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
8 st 1 rum och kök
36 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 49 upplåtna med bostadsrätt och fem med hyresrätt.

Föreningen har två uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Frisering, avtal till 2016-08-15
Lager, avtal till 2017-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygga Hansa AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med HSB Umeå.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-04-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2013-11-06.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	66
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	17
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	67

Föreningen har vid årets slut fem bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-06-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Nordlund	ledamot/Ordf
Åsa Thors	ledamot/Sekr.
Ann Cronwald	ledamot/Kassör
Ulrik Sandgren	ledamot
(har flyttat under 2015)	
Anna Bergman	ledamot

Till **revisor** har Nicklas Hermansson, KPMG valts.



Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 18. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2015 är -4 194 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på 90 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på den pågående renoveringen av stammar och dränering runt husen.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 313 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -3 881 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med -3 881 Kkr. Anledningen till underskottet beror på stora underhållsåtgärder som är genomförda på fastigheten under året.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde med undantag för planerat underhåll och finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 509 Kkr. Föreningen har under året har upplåtit en lägenheter som har inbringat 1 420 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 45 Kkr och lagt ner 4 227 Kkr i planerat underhållinvesteringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Driftsbudgeten för 2016 visar på en balans mellan intäkter och kostnader vid sidan av pågående renoveringsprojekt.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Stambyte, badrumsrenovering, byte elledningar	3 209
Dränering	1 017

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 18 000 Kkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Stambyte, klart	2016	5 000
Renovering fönster och balkonger	2016/17	2 800

n/w

Flerårsöversikt

	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 157	1 268
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-4 194	90
Resultat exklusive avskrivningar, Kkr	-3 881	272
Soliditet, %	54,9	57,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	596	596
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 990	9 990
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 368	13 368
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,25	2,13
Fastighetens belåningsgrad, % *	61,1	61,1

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	10 799
Årets resultat	-4 193 888
	<hr/>
	-4 183 089
Styrelsen föreslår att	
Till fond för yttre underhåll avsätts	79 000
Ur fond för yttre underhåll disponeras	-158 000
I ny räkning överföres	-4 104 089
	<hr/>
	-4 183 089

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2013-11-06 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	2 156 566	1 267 794
		2 156 566	1 267 794
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-5 300 795	-579 624
Övriga externa kostnader	3	-152 397	-56 577
Personalkostnader	4	-62 078	-8 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-312 837	-182 560
		-5 828 107	-827 650
Rörelseresultat		-3 671 541	440 144
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		30 755	368
Räntekostnader		-553 102	-350 713
		-522 347	-350 345
Årets resultat		-4 193 888	89 799

Resultaträkningen för 2013-14 avser perioden 2 juni - 31 december.

nw

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2015-12-31

2014-12-31

5

43 600 208

43 913 045

43 600 208

43 913 045

Summa anläggningstillgångar

43 600 208

43 913 045

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

603

360

Övriga fordringar

6 102

4 660

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

63 985

56 671

70 690

61 691

Kassa och bank

16 817 369

19 159 725

Summa omsättningstillgångar

16 888 059

19 221 416

SUMMA TILLGÅNGAR

60 488 267

63 134 461

mw

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 320 428	35 900 428
Fond för yttre underhåll		79 000	0
		<u>37 399 428</u>	<u>35 900 428</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 799	0
Årets resultat		-4 193 888	89 799
		<u>-4 183 089</u>	<u>89 799</u>
Summa eget kapital		<u>33 216 339</u>	<u>35 990 227</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		26 688 548	26 822 660
Summa långfristiga skulder		<u>26 688 548</u>	<u>26 822 660</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		89 408	0
Leverantörsskulder		130 045	88 215
Aktuell skatteskuld		71 032	0
Övriga skulder		-27 215	4 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	320 110	228 732
Summa kortfristiga skulder		<u>583 380</u>	<u>321 574</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 488 267	63 134 461

POSTER INOM LINJEN


Ställda säkerheter

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar	26 823 000	26 823 000
	<u>26 823 000</u>	<u>26 823 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad

100 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2013/2014
	Årsavgifter, bostäder	1 618 660	912 054
	Hysesintäker, bostäder	263 481	184 674
	Hysesintäkter, lokaler	76 119	38 106
	Hysesintäkte, p-platser	161 404	119 852
	Övriga intäkter	36 902	13 108
		<u>2 156 566</u>	<u>1 267 794</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2015	2013/2014
	Fastighetsskötsel	128 835	115 136
	Fastighetsel	56 177	32 423
	Fjärrvärme	339 173	169 484
	Vatten/avlopp	125 665	76 325
	Sophantering	71 799	30 446
	Snöröjning/sandning	50 460	17 208
	Reparationer/underhåll	144 045	40 313
	Planerat underhåll	4 226 604	0
	Fastighetsförsäkring	38 936	22 211
	Fastighetsavgift/-skatt	71 032	40 616
	Kabel-TV	37 331	21 422
	Övriga driftskostnader	10 738	14 040
		5 300 795	579 624
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2013/2014
	Ekonomisk förvaltning	75 351	52 562
	Revisionsarvode	4 920	0
	IT-tjänster	185	0
	Övr försäljningskostnader	30 600	0
	Överlåtelse/pantsätt kostnad	29 142	0
	Övriga externa kostnader	12 199	4 015
		152 397	56 577
Not 4	Personalkostnader	2015	2013/2014
	Styrelsearvoden	46 800	7 200
	Sociala avgifter	15 278	1 689
		62 078	8 889

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	44 095 605	0
	Årets anskaffningar	0	44 095 605
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 095 605	44 095 605
	Ingående avskrivningar	-182 560	0
	Årets avskrivningar	-312 837	-182 560
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-495 397	-182 560
	Utgående redovisat värde	43 600 208	43 913 045
	Redovisat värde byggnader	30 788 308	31 101 145
	Redovisat värde mark	12 811 900	12 811 900
		43 600 208	43 913 045

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	26 333 000	26 333 000
varav byggnader:	18 682 000	18 682 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkringspremier	16 472	15 746
	Fastighetsskötsel	32 209	31 592
	Kabel-TV	9 544	9 333
	Övriga förutbetalda kostnader	5 760	0
		63 985	56 671

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 891 884	8 544	0	0	89 799
Ökning av medlemsinsatser	763 291	656 709			
Minskning av insatskapital			79 000	10 799	-89 799
Årets förlust					-4 193 888
Belopp vid årets utgång	36 655 175	665 253	79 000	10 799	-4 193 888

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering inom 1 år	89 408	0
	Amortering inom 2 till 5 år	357 632	0
	Amortering efter 5 år	26 330 916	26 822 660
		26 688 548	26 822 660

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Stadshypotek	2020-06-01	2,93%		8 940 887
Stadshypotek	2017-06-01	2,25%		8 940 887
Stadshypotek	2016-06-02	0,95%	89 408	8 940 886
			89 408	26 822 660

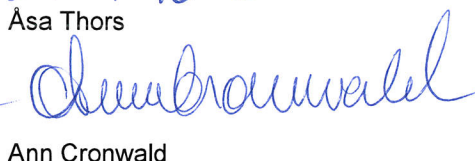
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	176 520	133 049
	Upplupna räntekostnader	6 573	8 181
	Fjärrvärme	44 212	47 004
	Övriga upplupna kostnader	92 805	40 498
		320 110	228 732

Umeå 2016-05-22


Johan Nordlund


Åsa Thors


Anna Bergman


Ann Cronwald

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/5- 2016.

KPMG AB



Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spetsen 15-16, org. nr 769627-1217

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spetsen 15-16 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 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 Brf Spetsen 15-16s 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 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 Brf Spetsen 15-16 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.

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 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 23 maj 2016

KPMG AB



Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor