

Årsredovisning

2013-11-06 - 2014-12-31

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
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se

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 48 upplåtna med bostadsrätt och sex med hyresrätt.

Föreningen har två uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Frisering, avtal till 2015-11-30
Lager, avtal till 2015-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,9 % av föreningens totala intäkter.

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

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till fem medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 71. Antalet medlemmar som avgått under året är tio. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 66. Under året har sex överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut sex bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma, 2014-09-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Nordlund	ledamot/Ordf
Åsa Thors	ledamot/Sekr.
Emilie Heikka	ledamot/Kassör
Annika Berglund	ledamot
Anna Bergman	ledamot

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

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till elva. 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 2014 är 90 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Driftsbudgeten för 2015 visar på en balans mellan intäkter och kostnader.

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	2015	8 200
Byte elledningar	2015	2 400
Renovering balkonger	2016	2 800

Flerårsöversikt

	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 268
Resultat efter finansiella poster, Kkr	90
Resultat exklusive avskrivningar, Kkr	272
Soliditet, %	57,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	596
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 990
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 368
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,13
Fastighetens belåningsgrad, % *	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:	
Årets resultat	89 799
	<hr/> 89 799
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	79 000
I ny räkning överföres	10 799
	<hr/> 89 799

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

RESULTATRÄKNING

		2013-11-06
	Not	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.		
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 267 794
		<u>1 267 794</u>
Rörelsens kostnader		
Driftkostnader	3	-579 624
Övriga externa kostnader	4	-56 577
Personalkostnader	5	-8 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-182 560</u>
		-827 650
Rörelseresultat		440 144
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter		368
Räntekostnader		<u>-350 713</u>
		-350 345
Årets resultat		89 799

BALANSRÄKNING

2014-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5 43 913 045
43 913 045

Summa anläggningstillgångar

43 913 045

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

360

Övriga fordringar

4 660

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 56 671
61 691

Kassa och bank

19 159 725

Summa omsättningstillgångar

19 221 416

SUMMA TILLGÅNGAR

63 134 461

BALANSRÄKNING

2014-12-31

	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		35 900 428
		<u>35 900 428</u>
Fritt eget kapital		
Årets resultat		89 799
		<u>89 799</u>
Summa eget kapital		<u>35 990 227</u>
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut		26 822 660
		<u>26 822 660</u>
Summa långfristiga skulder		<u>26 822 660</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		88 215
Övriga skulder		4 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	228 732
		<u>321 574</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>321 574</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		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
		<u>26 823 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1 217 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 7 200 kr enligt beslut på föregående års föreningsstämma.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013/2014
	Årsavgifter, bostäder	912 054
	Hyresintäker, bostäder	184 674
	Hyresintäkter, lokaler	38 106
	Hyresintäkte, p-platser	119 852
	Övriga intäkter	13 108
		<hr/>
		1 267 794
Not 2	Driftskostnader	2013/2014
	Fastighetsskötsel	115 136
	Fastighetsel	32 423
	Fjärrvärme	169 484
	Vatten/avlopp	76 325
	Sophantering	30 446
	Snöröjning/sandning	17 208
	Reparationer/underhåll	40 313
	Kabel-tv	21 422
	Fastighetsförsäkring	22 211
	Fastighetsavgift/-skatt	40 616
	Övriga driftskostnader	14 040
		<hr/>
		579 624
Not 3	Övriga externa kostnader	2013/2014
	Ekonomisk förvaltning	52 562
	Övriga externa kostnader	4 015
		<hr/>
		56 577
Not 4	Personalkostnader	2013/2014
	Styrelsearvoden	7 200
	Sociala avgifter	1 689
		<hr/>
		8 889

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Byggnader och mark 2014-12-31

Årets anskaffningar	44 095 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 095 605
Årets avskrivningar	-182 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 560
Utgående redovisat värde	43 913 045
Redovisat värde byggnader	31 101 145
Redovisat värde mark	12 811 900
	43 913 045

Taxeringsvärde

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

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2014-12-31

Försäkringspremier	15 746
Fastighetsskötsel	31 592
Kabel-TV	9 333
	56 671

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Medlemsinsatser	35 891 884	8 544	0
Årets vinst			89 799
Belopp vid årets utgång	35 891 884	8 544	89 799

Not 8 Långfristiga skulder 2014-12-31

Amortering efter 5 år	26 822 660
	26 822 660

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta	Amortering 2015	Skuld per 2014- 12-31
Stadshypotek	2020-06-01	2,93%		8 940 887
Stadshypotek	2017-06-01	2,25%		8 940 887
Stadshypotek	2015-03-02	1,22%		8 940 886
			0	26 822 660

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2014-12-31

Förutbetalda avgifter/hyror	133 049
Upplupna räntekostnader	8 181
Fjärrvärme	47 004
Övriga upplupna kostnader	40 498
	<hr/>
	228 732

Umeå 2015-06-29



Johan Nordlund



Åsa Thors



Annika Berglund



Anna Bergman



Emilie Heikka

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2015.

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 räkenskapsåret 2013-11-06–2014-12-31.

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 2014 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 räkenskapsåret 2013-11-06–2014-12-31.

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 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 29 juni 2015

KPMG AB

Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor