Brf Snipan

Org nr 716415-2147

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	10
- balansräkning	12
- noter	14

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

Förvaltningsberättelse

Årsberättelse verksamhetsåret 2012

Då var det dags att summera året 2012 som planerat blev ett väldigt lugnt år då det gäller underhåll av våra fastigheter.

Vi hade i år "bara" 2 st vattenskador och 2 st brunnar i badrum som byttes ut.

Investering i ett nytt kulvertlarm inkl abonnemang på övervakning, rapportering sms larm gjordes. Ett försök att öka chansen att upptäcka vattenläckor i vårt vatten/ fjärrvärmesystem som ligger nedgrävda i marken mellan våra hus så tidigt som möjligt.

Tilläggsförsäkringen för bostadsrätter ingår sedan 1 juli 2012 i föreningens fastighetsförsäkring så varje lägenhet har den och ni behöver inte teckna den själv.

Däremot så har det inte hänt så mycket med bygglovsansökan angående förrådsbyggnad i anslutning till kvartershuset mellan gårdarna. Den ansökan kommer att lämnas in under det här året för byggnation under 2014-15.

En del björkar har blivit återplanterade efter avverkningen hösten 2011 på grönområdet framför kvartershuset.

Styrelsen tackar medlemmarna för det gångna året

Stefan Andersson
Ordförande

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innhar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Föreningen äger kv Snipan nr 1 på Västra Ersboda i Umeå. Efter projektering av Riksbyggen har inom kvarteret uppförts tvåvånings bostadsbebyggelse med husstommar av betong och fasadbeklädnader av träpanel. Byggnadsår 1981. Antalet lägenheter uppgår till 78 st med följande fördelning:

Flerbostadshus	**Antal**	**Lgh yta kvm**	**Total yta kvm**
2 rum och kök	30	60,5	1.815,0
3 rum och kök	30	80,5	2.415,0
Radhus			
5 rum och kök	18	115,5	2.078,0
	78		**6.309,0**

Dessutom har inom kvarteret uppförts gång- och körvägar samt ett kvartershus innehållande tvättstuga, fritidslokaler och bastu. Kvartershuset är samtidigt byggt så att det vid behov kan användas som skyddsrum.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt §23 i föreningens stadgar.

Under året har åtgärder enligt inledning vidtagits.

Fastighetsförvaltning

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning och Riksbyggen har biträtt styrelsen vid handhavandet av den tekniska förvaltningen.

Föreningen är medlem i bostadsrättsorganisationen SBC (Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation) ALA

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 94 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgångna upplåtna. Under året har 7(5 föregående år) överlåtelser skett

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. INGA

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2012-04-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Stefan Andersson	Ordförande	Vald t o m 2012
Mikael Lindqvist	Sekreterare	Vald t o m 2012
Margareta Forsgren		Vald t o m 2013
Jan Lindgren		Vald t o m 2012
Margareta Lundgren		Vald t o m 2013

Suppleanter

Anne-May Engkvist	Vald t o m 2013
Mats Nygren	Vald t o m 2013
Maria Wedin Jonsson	Vald t o m 2012
Kerstin Viklund	Vald t o m 2012
Solveig Strand Sohlberg	Vald t o m 2013

Ordinarie revisorer
Öhrlings PricewaterhouseCoopers Anna-Karin Andersson
Kenneth Johansson (föreningen)

Revisorssuppleanter
Berit Boström (föreningen)

Valberedning
Torsten Lindberg
Kenneth Johansson + två vakanta

Fritidskommitté
Solweig Sohlberg Strand
Anna Stenergard
Britt-Marie Linder
Fredrik Lindström

Utekommitté
Nadja Hägglund
Torsten Lindberg
Britt-Marie Linder

Ansvarig för Garage och Bilplatser
Jan Lindgren

It-grupp
Lennart Lundgren
Mattias Aspholm

Ansvarig för flaggor
Norrgården : Stefan Andersson
Sörgården : Karin Rosendahl

- Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Stefan Andersson, Mikael Lindqvist och Jan Lindgren samt suppleanterna Maria Wedin Jonsson och Kerstin Wiklund.
- Mandatperioden i styrelsen är 2 år. Övriga företroendevalda väljs nya för varje år.
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden och föreningen 1 ordinarie stämma.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 130.466 kr inkl soc.avgifter.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2001-11-01.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi

Beträffande redovisning av föreningens resultat och ställning vid verksamhetsåretsutgång framgår av följande resultat och balansräkning med bokslutskommentarer.

Fastighetsskatt

I genomsnitt har 19 kr/kvm erlagts i fastighetsskatt (f g år 18 kr). Fastigheterna är taxerade till 61.525.000 enligt 2010 års allmänna taxering.

Driftsskostnader (Kronor/kvm)

Total yta kvm 6.309

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkringar	9	6
Styrelsearvoden inkl soc avg	21	19
Revisionsarvoden	2	2
Förvaltningsarvoden	15	15
Kabel-tvkostnader	7	10
Internetkostnader	21	20
Skötselkostnader	22	22
Förbrukningsmaterial	0	0
Förbrukningsavgifter vatten	23	33
Förbrukningsavgifter el	32	33
Förbrukningsavgifter fjärrvärme	97	89
Sopavgifter, snöröjning	46	40
Trivselkostnader	1	1
Fastighetsskatt	19	18
Övriga administrationskostnader	3	7
Summa	**318**	**315**

Genomsnittlig årsavgift/kvm 693 kr

Vart går Dina avgifter?
Föreningens redovisade kostnader för 2012 fördelade efter de olika kostnadsslagens procentuella andel av totala kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskatt	3%	2%
Kapitalkostnader	28%	27%
Planenliga avskrivningar	7%	7%
Underhållskostnader	16%	25%
Driftskostnader	46%	39%

Bokslutsanalys	2012-12-31	2011-12-31
Omsättningstillgångar	3.287.582	3.240.806
Kortfristiga skulder	-1.310.302	-1.631.771
Betalningsförmåga/likviditet	1.977.280	1.609.035

Förslag till disposition av resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserad vinst	-150 284
Årets resultat	519 926
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-184 575
0,3% av taxeringsvärde (fn 61.525 tkr)	
Återstår till föreningsstämmans förfogande	185 067
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	185 067
	185 067

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2012	2011
Rörelsens intäkter m m			
Årsavgifter bostäder		4 375 475	4 279 273
Årsavgifter garage och p-platser		203 863	207 371
Intäkter elabonnemang		31 572	34 692
Intäkter IT-avgifter		24 000	24 000
Summa intäkter m m		4 634 910	4 545 336
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetsförsäkring		-55 656	-40 937
Styrelsearvoden		-100 989	-89 770
Sociala avgifter		-29 457	-27 082
Revisionsarvoden		-14 000	-13 500
Kabel-tvavgift		-47 475	-62 693
Förvaltningsarvoden		-93 694	-93 485
Internetavgift		-134 278	-138 985
Fastighetsskötsel		-143 739	-140 624
Medlemsavgifter		-6 200	-6 200
Förbrukningsavgifter vatten		-148 600	-211 313
Förbrukningsavgifter el		-204 863	-207 812
Fjärrvärmeavgift		-613 742	-562 814
Sopavgifter		-142 455	-153 146
Snöröjning		-152 964	-97 992
Trivselkostnader		-5 472	-8 087
Fastighetsskatt		-121 670	-113 141
Övriga kostnader		-18 041	-18 706
Reparationer och underhållskostnader	3	-693 142	-1 164 921
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6	-317 880	-317 880
Summa rörelsens kostnader		-3 044 317	-3 469 088
Rörelseresultat		1 590 593	1 076 248

Resultaträkning	Not	2012	2011
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		18 384	29 367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 089 051	-1 261 364
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 070 667	-1 231 997
Resultat efter finansiella poster		519 926	-155 749
Årets resultat		519 926	-155 749
Fördelning av årets resultat enligt styrelsens förslag i vinstdispostionen			
Årets resultat		519 926	-155 749
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-184 575	-184 575
Årets reultat efter förändring av fond för yttre underhåll		335 351	-340 324 rätt

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	23 781 854	24 062 356
Inventarier, verktyg och installationer	5	752	2 348
Kabel-TV	6	605 327	641 109
Aktier och andelar	7	3 500	3 500
		24 391 433	24 709 313
Summa anläggningstillgångar		24 391 433	24 709 313
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		4 150	4 523
Övriga kortfristiga fordringar		43 825	50 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		426 495	67 848
		474 470	122 766
Kontantkassa			2 503
Postgiro		17 842	49 548
Checkkonto		2 795 270	3 065 989
Summa omsättningstillgångar		3 287 582	3 240 806
Summa tillgångar		27 679 015	27 950 119

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		443 778	443 778
Föreningens fond för yttre underhåll	8	949 633	765 058
		1 393 411	1 208 836
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-334 858	5 466
Årets resultat		519 926	-155 749
		185 068	-150 283
Summa eget kapital		1 578 479	1 058 553
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	24 790 234	25 259 795
Summa långfristiga skulder		24 790 234	25 259 795
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		464 358	453 310
Förskottshyror		198 658	348 456
Leverantörsskulder		323 223	522 520
Fond för inre underhåll		33 931	35 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 132	272 003
Summa kortfristiga skulder		1 310 302	1 631 771
Summa eget kapital och skulder		27 679 015	27 950 119
Ställd säkerheter	11	28 143 900	28 143 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas enligt BFNAR 2003:4.

Anläggningstillgångar
Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark samt internetinstallation.
Dessutom finns vissa inventarier till de gemensamma utrymmena.
Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar.
Byggnader skrivs av med 1% årligen fr o m 990101 av anskaffningsvärdet.
Inventarier skrivs av på 5 år och internetinstallationen skrivs av på 10 år.
Kabeltv skrivs av på 20 år
Fordringar

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

Intäkter

Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser.

Not 2 Förvaltningskostnader

	2012	2011
Revisionsarvode	14 000	13 500
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	130 446	116 852
Arvode ekonomisk förvaltning	93 694	93 485
	238 140	223 837

Not 3 Underhållskostnader

	2012	2011
Reparation och underhåll av gemensamma utrymmen se specifikation nedan	630 399	378 556
Reparation och underhåll av värme		82 853
Reparation och underhåll av tvättstuga	2 051	64 973
Ny lekplats		622 035
Reparation och underhåll av VA/Sanitet /Avloppsteknik)	36 861	16 504
Rep el, undercentral	23 831	
	693 142	1 164 921

Specifikation av rep & underhåll i sammandrag		
Energiretur	125 605	115 219
Vattenskada	135 697	87 090
Lås, nycklar	556	4 553
Brunnsbyte/bilning,	73 934	55 843
Div arbeten via Riksbyggen	30 994	32 420
Rep garage /MV	4 950	3 168
Markarbeten	31 404	77 698
Klottersanering		2 565
Skyddsrum	17 450	
Nytt bastuaggregat	15 709	
Fasadbelysning , plattsättning vid förråd	176 921	
Inköp två datorer	17 179	
	630 399	378 556

Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 983 204	28 983 204
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 983 204	28 983 204
Ingående avskrivningar	-4 920 848	-4 640 346
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-280 502	-280 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 201 350	-4 920 848
Utgående restvärde enligt plan	23 781 854	24 062 356
Taxeringsvärde byggnad	43 821 000	43 821 000
Taxeringsvärde mark	17 704 000	17 704 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 162	99 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 162	99 162
Ingående avskrivningar	-96 814	-95 218
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-1 596	-1 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 410	-96 814
Utgående restvärde enligt plan	752	2 348

Not 6 Kabel-TV

	2012	2011
Ingående anskaffningsvärden	715 654	715 654
Utgående anskaffningsvärden	715 654	715 654
Ingående avskrivningar	-74 545	-38 763
Avskrivningar	-35 782	-35 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 327	-74 545
Utgående restvärde enligt plan	605 327	641 109

Not 7 Andelar i intresseföretag

Medlemsinsats i SBC 3.500 kronor.

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2012	2011
Fond vid årets början	765 058	580 483
Årets avsättning	184 575	184 575
Fond vid årets slut före avsättning/nyttjande	949 633	765 058
Fond efter förslag till stämma	949 633	765 058

Not 9 Förändring av eget kapital

	2012-12-31	2011-12-31
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser		
Belopp vid årets ingång	443 778	443 778
Belopp vid årets utgång	443 778	443 778
Fond för yttre underhåll		
Belopp vid årets ingång	765 058	580 483
Årets reservering enl stadgar	184 575	184 575
Belopp vid årets utgång	949 633	765 058
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	1 393 411	1 208 836
Fritt eget kapital		
Fritt kapital		
Belopp vid årets ingång	-150 284	190 040
Årets reservering till fond för yttre underhåll enl stadgar	-184 575	-184 575
Årets resultat	519 926	-155 749
	185 067	-150 284
Summa fritt eget kapital vid årets utgång	185 067	-150 284

Not 10 Långfristiga skulder

Långivare	ränta %	Bundet t o m	Amortering 2012	Skuld 121231
Stadshypotek (2350)	5,08	2018-03-01	82.920	7.898.224
Swedbank Hypotek (2352)	3,92	2013-12-20	104.254	7.704.867
SBAB (2357)	5,08	2014-04-09	60.000	2.520.000
Stadshypotek (2356)	rörlig	2013-01-30	23.368	2.284.347
Stadshypotek (2362)	2,89	2013-04-02	10.000	462.500
Swedbank (2360)	rörlig	2012-03-26	99.644	3.836.214
Stadshypotek (2363)	2,8	2013-04-23	73.124	548.440
Summa			453.310	
Avgår kortfristig del (beräknad amortering kommande räkenskapsår)				-464.358
Summa långfristiga lån				**25.254.592**

Not 11 Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån	28 143 900	28 143 900
Summa ställda säkerheter	28 143 900	28 143 900

Umeå 2013-04-05

Stefan Andersson

Margareta Forsgren

Mikael Lindqvist

Jan Lindgren

Margareta Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-12.

Anna-Karin Andersson
Godkänd revisor

Kenneth Johansson