

Brf Snipan
Org nr 716415-2147

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

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

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 kv Snipan nr 1 på Västra Ersboda i Umeå. Byggnadsår 1981. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkring.

Föreningens byggnader utgörs av tvåvåningshus med husstommar av betong och fasadkädnad av träpanel. Antalet lägenheter uppgår till 78 st. Den totala boytan är ca 6 309,0 kvm.

Flerbostadshus:

30 st 2 rum och kök

30 st 3 rum och kök

Radhus:

18 st 5 rum och kök

Gemensamma utrymmen:

Föreningen har även ett kvartershus innehållande tvättstuga, fritidslokaler och bastu. Kvartershuset är även byggt så att det kan användas som skyddsrum. 

Förvaltning

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

Föreningen är medlem i bostadsrättsorganisationen SBC (Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation)

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Årligen reserveras ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggt om soprummen p.g.a att portarna var för tunga att dra upp och gick inte att justera.
Målat om våra förråd och garage.
Asfalterat om vissa sträckor på våra gårdar.
Gjort om en rabatt vid Snipgränd 127 samt sådd av gräsytor där vi tagit bort björkar.
Satt upp områdestavlor vid parkeringarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Se över utvändiga målningen av fastigheten, främst söderväggar.
Se över utvändig belysning på soprum och garage och även översyn av våra nya soprumsdörrar.

Medlemsinformation

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<i>Förändringar i medlemsantalet</i>		
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	98	96
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10	11
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-7	-9
	—	—
	101	98

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2014-04-09 och därpå påföljande styrelsekonstitueringsdag haft följande sammansättning:

Stefan Andersson	Ledamot	Ordförande
Mikael Lindqvist	Ledamot	Sekreterare
Margareta Forsgren	Ledamot	
Jan Lindgren	Ledamot	

Margareta Lundgren	Ledamot
Anne-May Engqvist	Suppleant
Solweig Strand Sohlberg	Suppleant
Mats Nygren	Suppleant
Kerstin Wiklund	Suppleant
Maria Wedin Jonsson	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Från föreningen

Marcus Sundberg (huvudansvarig)
Kenneth Johansson

Valberedning

Kenneth Johansson + vakanter 3 st

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2001-12-01.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	4 677	4 677	4 635	4 545
Resultat efter finansiella poster	tkr	-130	696	519	-156
Årsavgift per m2 bostadsarea	kr	700,0	700,0	693,0	678,0
Lån per m2 bostadsarea	kr	3 857,0	3 930,0	4 003,0	3 999,0
Genomsnittlig skuldränta	%	4,0	4,3	4,3	5,0
Soliditet	%	7,8	8,1	2,8	3,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1 

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	505 826
Årets resultat	-130 252
Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	-191 127
Totalt	184 447

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	184 447
	184 447

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 677 367	4 677 968
Summa rörelseintäkter		4 677 367	4 677 968
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 231 645	-2 252 349
Övriga kostnader		-174 436	-132 953
Personalkostnader		-129 405	-130 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6	-316 284	-317 036
Summa rörelsens kostnader		-3 851 770	-2 833 305
Rörelseresultat		825 597	1 844 663
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter		26 741	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-982 590	-1 148 207
Summa resultat från finansiella investeringar		-955 849	-1 148 203
Resultat efter finansiella poster		-130 252	696 460
Årets resultat	7	-130 252	696 461

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	23 220 850	23 501 352
Inventarier , verktyg och installationer	5, 6	533 763	569 545
		<u>23 754 613</u>	<u>24 070 897</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
		<u>23 758 113</u>	<u>24 074 397</u>
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		8 793	2 764
Övriga fordringar		36 772	37 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	199 236	201 096
		<u>244 801</u>	<u>241 165</u>
Kassa och bank		3 446 220	3 793 161
		<u>3 691 021</u>	<u>4 034 326</u>
Summa omsättningstillgångar			
Summa tillgångar		<u>27 449 134</u>	<u>28 108 723</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medelmsinsatser		443 778	443 778
Fond för yttre underhåll		1 325 335	1 134 208
		1 769 113	1 577 986
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		505 826	492
Årets resultat		-130 252	696 461
		375 574	696 953
Summa eget kapital		2 144 687	2 274 939
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	23 867 131	24 329 204
Summa långfristiga skulder		23 867 131	24 329 204
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	468 732	468 733
Förskott från kunder		350 572	322 454
Leverantörsskulder		399 147	456 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	218 865	256 730
Summa kortfristiga skulder		1 437 316	1 504 580
Summa eget kapital och skulder		27 449 134	28 108 723
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12	28 143 900	28 143 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 jämförbarhet 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 skrivs av med 1% årligen fr om 990101 av anskaffningsvärdet.
Kabeltv skrivs av på 20 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.

Inventarier, verktyg och installationer består av Kabel-TV och några äldre inventarier som högtryckstvätt, TV till kvarterslokal, etc.

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 med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller enligt underhållsplanen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. 

Not 2 Årsavgifter och andra intäkter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Årsavgifter bostäder	4 418 736	4 418 737
Hyra garage och p-platser	200 666	201 149
Intäkter elabbomang, IT-avgifter	57 965	58 082
Summa	<u>4 677 367</u>	<u>4 677 968</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel	151 892	148 072
Reparationer och underhåll 1)	1 443 683	474 539
El	231 142	177 460
Uppvärmning	551 908	618 747
Energiretur	57 365	
Vatten och avlopp	185 578	190 397
Renhållning,	158 700	143 533
Snöröjning	52 921	91 584
Fastighetsskatt	126 016	125 754
Fastighetsförsäkring	71 301	66 833
Bredband	134 535	134 584
Kabel-TV	66 604	65 183
Övriga kostnader		15 663
Summa	<u>3 231 645</u>	<u>2 252 349</u>

I reparation och underhåll ingår följande:

Ommålning av garage och förråd med belopp 578.818 kr

Ombyggnad o byte av dörrar i soprum, elcentral, värmecentral och kvartersgård med belopp 294.178 kr

Asfaltering av vissa sträckor på gårdarna med belopp 159.726 kr

Omgjord rabatt vid Snipgränd 127 samt sådd av vissa gräsytor med belopp 46.416 kr

Byte av golvbrunnar med belopp 31.250 kr

Kostnader som uppstår vid vattenskada med belopp 62.820 kr

Div rep och underhåll gjorda av Riksbyggen med belopp 270.475 kr

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	28 983 204	28 983 204
Utgående anskaffningsvärden	28 983 204	28 983 204
Ingående avskrivningar	-5 481 852	-5 201 350
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-280 502	-280 502
Utgående avskrivningar	-5 762 354	-5 481 852
Redovisat värde	<u>23 220 850</u>	<u>23 501 352</u>
Taxeringsvärde byggnad	47 521 000	47 521 000
Taxeringsvärde mark	16 188 000	16 188 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	99 162	99 162
Utgående anskaffningsvärden	99 162	99 162
Ingående avskrivningar	-99 162	-98 410
-Avskrivningar		-752
Utgående avskrivningar	-99 162	-99 162
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u> <i>15</i>

Not 6 Kabel-TV

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	715 654	715 654
Utgående anskaffningsvärden	715 654	715 654
Ingående avskrivningar	-146 109	-110 327
Årets avskrivningar	-35 782	-35 782
Utgående avskrivningar	-181 891	-146 109
Utgående restvärde enligt plan	<u>533 763</u>	<u>569 545</u>

Not 7 Fördelning av årets resultat enligt styrelsens förslag i resultatdisposition

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årets resultat	-130 252	696 461
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-191 127	-184 575
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	-321 379	511 886

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
IF Skadeförsäkring AB	75 333	71 301
Upplupna ränteintäkter	7 542	
Comhem	16 849	16 651
Riksnet	33 000	33 000
Bostadsrätterna	6 510	
Fastighetsskötsel	37 973	37 018
Umeva	22 029	
Swedbank Hypotek		43 126
	<u>199 236</u>	<u>201 096</u>

Not 9 Förändring av eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	443 778	1 134 208	492	696 461	2 274 939
Reservering fond för yttre underhåll, enl stadgarna		191 127	-191 127		-
Resultatdisposition enl stämman					
Balanseras i ny räkning			696 461	-696 461	-
Årets resultat				-130 252	-130 252
Belopp vis årets utgång	443 778	1 325 335	505 826	-130 252	2 144 687

Not 10 Långfristiga skulder

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Bundet t o m</u>	<u>Amortering 2014</u>	<u>Skuld 141231</u>
Stadshypotek AB	5,08	2018-03-01	82 920	7 732 384
Stadshypotek AB	3,17	2018-12-30	119 676	7 469 250
Stadshypotek AB	3,94	2015-12-01	23 368	2 237 611
Swedbank AB	4,37	2018-01-25	99 644	3 636 926
Stadshypotek AB	1,53	Rörlig	35 781	3 259 692
<u>Summa</u>			<u>361 389</u>	<u>24 335 863</u>
Avgår kortfristigdel (beräknad amortering kommande räkenskapsår)				-468 732
<u>Summa Långfristiga lån</u>				<u>23 867 131</u>
Del del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				21 992 203

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	50 988	77 695
Umeå Energi, värme	80 246	75 542
Umeå Energi , el	16 350	17 660
Snöröjning	6 350	12 197
Riksbyggen div arbete		8 705
Fond för inre underhåll	33 931	33 931
Övriga poster	31 000	31 000
Summa	<u>218 865</u>	<u>256 730</u>

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån	28 143 900	28 143 900
Summa ställda säkerheter	<u>28 143 900</u>	<u>28 143 900</u>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snipan, org. nr 716415-2147

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snipan för räkenskapsåret 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn 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 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 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 Snipan 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 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.

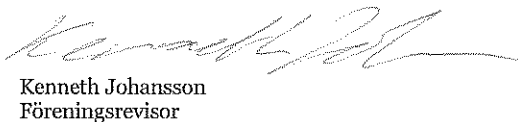
Umeå 2015-04-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Sundberg

Auktoriserad revisor

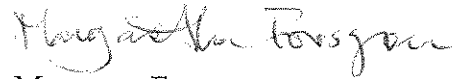


Kenneth Johansson
Föreningsrevisor

Umeå 2015-03-15



Stefan Andersson



Margareta Forsgren



Mikael Lindqvist



Jan Lindgren



Margareta Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-17.



Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor



Kenneth Johansson

