

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Safiren

Org.nr 769623-4512



Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Brf Safiren, org. Nr. 769623-4512
Kungsgatan 15, 903 21 Umeå

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundsupport)
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 bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Safiren 7 i Umeå kommun förvärvades 2012-03-01.

Föreningen förvärvade 2012-03-01 fastigheten Umeå Safiren 7 i Umeå kommun.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Kungsgatan 15-17B. Fastigheten byggdes 1962 och har värdeår 1962.

Föreningen äger marken som hör till fastigheten.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 2 143 kvm, varav 1 673 kvm utgör lägenhetsyta och 470 kvm lokalyta. I föreningen finns 13 parkeringsplatser och 12 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till garage och parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

7 st 1 rum och kök

9 st 2 rum och kök

7 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 25 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Västerbotten I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen följer den tekniska beskrivning som upprättades 2012 och sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken upprättades 2012, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras. Beskrivningen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Renovering, lokaler	2014
Dagvattenstammar från taket	2013
Påbörjad renovering balkonger	2013
Renovering samlingslokal källare	2013
Snickerilokal inredd och klar	2013
Takrenovering	2012
Värmeväxlare	2012

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

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-03 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-01-26. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-08-05.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	32
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	32

Under året har 3 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 3 bostadshyresgäster.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Frank Öhman	Ordförande/Kassör
Marcus Sehlstedt	ledamot
Johan Grahn	ledamot
Jenny Höberg	ledamot/ Sekreterare
Per-Olof Sandman	suppleant

Till **revisor** har Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts, med Håkan Ohlson som huvudansvarig revisor.

Valberedningen består av Nils Bylund.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till nio. 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

Föreningens resultat för år 2015 är -142 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -777 Kkr.

Minskningen av det negativa resultatet som är 653 Kkr mellan år 2014 och 2015 kan främst förklaras av minskade kostnader för planerat underhåll.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 257 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 115 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 115 Kkr.

Anledningen till överskottet beror på att färre underhållsåtgärder är genomförda på fastigheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll kommer att förändras. Detta medför att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagna för 2015.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2016 beslutade föreningen om en avgiftshöjning samt höjning av hyror för garage- och parkeringsplatser med 8,0 % fr.o.m. 1 januari 2016.

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

Föreningen har bytt till rörelsearmaturer i trapphus och tvättstuga samt installerat timer för tvättstugeutrustningen.

Genomförd åtgärd	tkr
Stamreovering	270
Fasadreovering	19
Namn- och anslagstavlor I alla uppgångar	9

Händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har fått en uppsägning av hyreskontraktet för frisörsalongen från och med 2016-09-30

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 5 800 Kkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 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

Förändringen av synen på investeringar och underhåll medför att föreningens framtida resultat kommer att belastas med planerat underhåll. Föreningen har dock ett stort eget kapital och de kvarvarande hyresrätterna gör att risken för stora avgiftshöjningar på grund av ändringar i K-regelverket (K2) bör kunna undvikas.

Ökning av övriga kostnader kan dock innebära att styrelsen behöver justera årsavgifterna.

Projektet med stamreoveringen har påbörjats i början av 2016 och beräknas klart till sommaren 2016. Projektet innebär reovering av samtliga badrumsstammar och badrum i huset med undantag för tillbyggnaden på Kungsgatan 15.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Balkonger steg 2	2016	400
Stamreovering samt reovering av badrum/wc	2016	4 100
Byte lägenhetsdörrar	2016	400

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	1 610	1 520	1 569	1 336
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-142	-777	5	-6
Resultat exklusive avskrivningar, Kkr	115	-519	56	11
Soliditet, %	58,8	59,3	60,3	53,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	590	573	557	574
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 103	8 203	8 230	10 285
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 066	12 066	12 066	12 204
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,64	2,15	2,82	3,99
Fastighetens belåningsgrad, % *	40,3	40,3	40,1	49,0

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-778 168
Årets resultat	-142 261
	<hr/>
	-920 429
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	57 000
Ur yttre fond disponeras	-57 000
I ny räkning överföres	-920 429
	<hr/>
	-920 429

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	1 610 059	1 520 173
		<u>1 610 059</u>	<u>1 520 173</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 138 212	-1 624 661
Övriga externa kostnader	3	-85 074	-108 727
Personalkostnader	4	-66 618	-38 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-257 066	-257 066
		<u>-1 546 970</u>	<u>-2 028 946</u>
Rörelseresultat		63 089	-508 773
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		14	1 902
Räntekostnader		-205 364	-269 896
		<u>-205 350</u>	<u>-267 994</u>
Årets resultat		-142 261	-776 767

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	30 847 606	31 100 233
Inventarier	6	12 953	17 392
		<u>30 860 559</u>	<u>31 117 625</u>
Summa anläggningstillgångar		30 860 559	31 117 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	2 157
Övriga fordringar		1 102	5 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	23 538	22 925
		<u>24 640</u>	<u>30 679</u>
Kassa och bank		715 435	433 642
Summa omsättningstillgångar		740 075	464 321
SUMMA TILLGÅNGAR		31 600 634	31 581 946

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 508 999	19 508 999
Fond för yttre underhåll		0	96 629
		<u>19 508 999</u>	<u>19 605 628</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-778 168	-98 030
Årets resultat		-142 261	-776 767
		<u>-920 429</u>	<u>-874 797</u>
Summa eget kapital		<u>18 588 570</u>	<u>18 730 831</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		12 325 474	12 486 280
Summa långfristiga skulder		<u>12 325 474</u>	<u>12 486 280</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		110 556	55 840
Leverantörsskulder		288 522	51 042
Aktuell skatteskuld		7 894	13 844
Övriga skulder		0	2 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	279 618	241 659
Summa kortfristiga skulder		<u>686 590</u>	<u>364 835</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 600 634	31 581 946

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar		20 400 000	20 400 000
		<u>20 400 000</u>	<u>20 400 000</u>

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1. 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
Fastighetsförbättringar	10 år/50 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. 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. 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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	902 052	875 807
	Hysesintäkter bostäder	153 144	153 140
	Hysesintäkter lokaler	366 265	306 366
	Hysesintäkter p-plats och garage	142 360	142 236
	Övriga hyresintäkter	46 238	42 624
		<hr/>	<hr/>
		1 610 059	1 520 173

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	48 867	47 931
	Städ	37 266	54 476
	Snöröjning/sandning	27 920	0
	Reparationer och underhåll	160 118	142 185
	Planerat underhåll	270 023	762 662
	Fastighetsel	113 892	113 420
	Fjärrvärme	214 246	219 257
	Vatten	88 167	68 947
	Sophämtning	28 554	30 019
	Försäkringspremier	31 910	31 057
	Fastighetsavgift/-skatt	61 274	60 546
	Övriga driftskostnader	55 975	94 161
		<u>1 138 212</u>	<u>1 624 661</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	18 843	23 483
	Arvode ekonomisk förvaltning	48 957	47 807
	Övriga administrativa kostnader	17 274	37 437
		<u>85 074</u>	<u>108 727</u>
Not 4	Personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvoden	33 450	29 000
	Lön	18 591	1 500
	Sociala avgifter	14 577	7 992
		<u>66 618</u>	<u>38 492</u>
Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>31 420 588</u>	<u>31 420 588</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 420 588	31 420 588
	Ingående avskrivningar	-320 355	-67 728
	Årets avskrivningar	<u>-252 627</u>	<u>-252 627</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-572 982</u>	<u>-320 355</u>
	Utgående redovisat värde	30 847 606	31 100 233
	Redovisat värde byggnader	21 296 302	21 513 986
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	555 988	590 931
	Redovisat värde mark	<u>8 995 316</u>	<u>8 995 316</u>
		30 847 606	31 100 233

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Taxeringsvärde						
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:		19 047 000		19 047 000	
	varav byggnader:		13 771 000		13 771 000	
Not 6	Inventarier och installationer		2015-12-31		2014-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde		22 197		22 197	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		22 197		22 197	
	Ingående avskrivningar		-4 805		-366	
	Årets avskrivningar		-4 439		-4 439	
	Utgående ackumulerade avskrivningar		-9 244		-4 805	
	Utgående redovisat värde		12 953		17 392	
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2015-12-31		2014-12-31	
	Fastighetsförsäkring		5 271		5 025	
	Fastighetsskötsel		12 217		11 983	
	Kabel-TV		6 050		5 917	
			23 538		22 925	
Not 8	Eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	18 449 500	1 059 499	96 629	-98 030	-776 767
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:			-96 629	-680 138	776 767
	Årets förlust					-142 261
	Belopp vid årets utgång	18 449 500	1 059 499	0	-778 168	-142 261
Not 9	Långfristiga skulder		2015-12-31		2014-12-31	
	Amortering inom 1 år		110 556		55 840	
	Amortering inom 2 till 5 år		442 224		223 360	
	Amortering efter 5 år		11 883 250		12 262 920	
			12 436 030		12 542 120	
		Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31	
	Kreditgivare					
	Stadshypotek	2016-03-01	0,940%	110 556	5 436 030	
	Stadshypotek	2016-03-01	2,140%		7 000 000	
				110 556	12 436 030	

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupna räntekostnader	0	6 897
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	162 775	144 732
	Upplupna elkostnader	5 396	20 204
	Upplupen fjärrvärmekostnad	39 185	29 672
	Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
	Övriga upplupna kostnader	52 262	20 154
		<hr/>	<hr/>
		279 618	241 659

Umeå 2016-

Frank Öhman

Jenny Höberg

Johan Grahn

Marcus Sehlstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Ohlson
Godkänd revisor