



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Piruetten i Umeå

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Piruetten i Umeå

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Marlene Cederquist	Ledamot
Hanna Misginna Dermes Gibson	Ledamot
Ulf Peter Anders Lundgren	Ledamot
Emma Annika Sundberg	Ledamot
Leila Vaattovaara	Ledamot

Anna Johanna Sörlén Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marielle Eklund Ordinarie Intern

Valberedning

Hanna Dermes Gibson
Emma Sundberg
Leila Vaattovaara

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Baletten 21	2017	Umeå

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump, vattenburen värme med radiatorer.

Byggnadsår och ytor

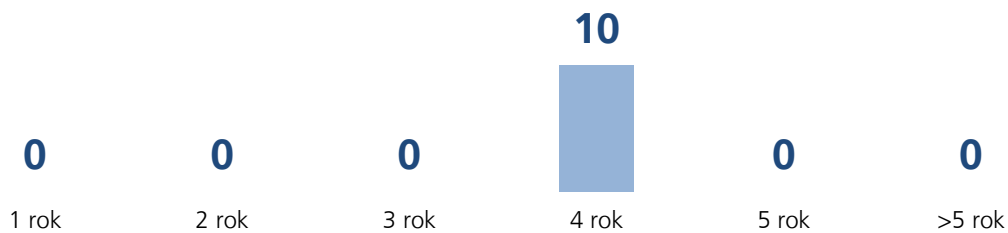
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus.

Bostadsarea är enligt ekonomiska planen 1 077 m²

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 radhus i 2 plan med bostadsrätt om 107 m² vardera.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Riksbyggen

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 271 495	737 657
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	794 213	0
Finansiella intäkter	24	0
Minskning kortfristiga fordringar	253 944	0
Medlemsinsatser	0	21 200 000
Ökning av långfristiga skulder	0	14 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	92 855	84 673
	1 141 036	35 284 673
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	367 508	0
Finansiella kostnader	250 137	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 425 000	22 275 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	236 722
Minskning av långfristiga skulder	128 333	0
	3 170 978	22 511 722
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	241 553	2 271 495
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 029 942	1 533 838

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen överläts från Myresjöhus/ Obos till medlemmar i föreningen i juni 2018.

Föreningen har sedan överlåtelsen sett över lån och avtal och bundit ett av tre lån. Förbättringar för de boende har gjorts genom att teckna avtal med Ragnsells för kretsloppsrum.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st

Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	22 000 000	0	0	22 000 000
Fond för yttre underhåll	54 887	44 000	0	10 887
S:a bundet eget kapital	22 054 887	44 000	0	22 010 887
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-44 000	-44 000	0	0
Årets resultat	-296 117	-296 117	0	0
S:a ansamlad förlust	-340 117	-340 117	0	0
S:a eget kapital	21 714 770	-296 117	0	22 010 887

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-296 117
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 000
summa balanserat resultat	-340 117

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-340 117
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	794 093	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	0
Summa rörelseintäkter		794 213	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-298 381	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 414	0
Personalkostnader	Not 6	-19 713	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-472 710	0
Summa rörelsekostnader		-840 218	0
RÖRELSERESULTAT		-46 005	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 137	0
Summa finansiella poster		-250 113	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-296 117	0
ÅRETS RESULTAT		-296 117	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 35 477 290	11 250 000
Pågående byggnation	Not 9 0	22 275 000
Summa materiella anläggningstillgångar	35 477 290	33 525 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	35 477 290	33 525 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	19 317	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 257 109	299 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 10 248	0
Summa kortfristiga fordringar	286 674	299 065
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	0	2 271 495
Summa kassa och bank	0	2 271 495
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	286 674	2 570 560
SUMMA TILLGÅNGAR	35 763 965	36 095 560

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 000 000	22 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	54 887	10 887
Summa bundet eget kapital		22 054 887	22 010 887
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-44 000	0
Årets resultat		-296 117	0
Summa fritt eget kapital		-340 117	0
SUMMA EGET KAPITAL		21 714 770	22 010 887
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 731 667	14 000 000
Summa långfristiga skulder		13 731 667	14 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	140 000	0
Leverantörsskulder		17 061	33 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	160 467	51 200
Summa kortfristiga skulder		317 528	84 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 763 965	36 095 560

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2018-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund	75 år	0
Stomkomplett. för.	50 år	0
Stomkomplett. medl.	50 år	0
Värmesystem	50 år	0
Fastighetsel	50 år	0
Luftbehandlingssystem	30 år	0
Stamledningar VA	50 år	0
Fasader/balkonger	40 år	0
Fönster/dörrar, port	40 år	0
Yttertak	40 år	0
Sekundärbyggnader	50 år	0
Utemiljö allmänt	25 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	718 670	0
Årsavgifter - bortfall	-599	0
Hyror parkering	67 500	0
Överlåtelse/pantsättning	8 512	0
Öresutjämnig	10	0
	794 093	0

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	120	0
	120	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	12 478	0
	Fastighetskötsel beställning	1 033	0
	Fastighetskötsel gård beställning	6 090	0
	Snöröjning/sandning	152 824	0
	Serviceavtal	1 317	0
		173 742	0
	Reparationer		
	Lås	660	0
		660	0
	Taxebundna kostnader		
	El	11 599	0
	Vatten	35 520	0
	Sophämtning/renhållning	12 662	0
		59 781	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	5 124	0
	Bredband	59 074	0
		64 198	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	298 381	0
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	450	0
	Tele- och datakommunikation	382	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 725	0
	Förvaltningsarvode	33 856	0
	Administration	2 001	0
		49 414	0
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	15 000	0
	Sociala kostnader	4 713	0
		19 713	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	116 584	0
	Yttertak K3	24 292	0
	Fasader/balkonger K3	24 292	0
	Fönster/dörrar och portar K3	33 401	0
	Stomkomplettering förening K3	38 997	0
	Stomkomplettering medlem K3	73 119	0
	Stamledningar VA K3	24 373	0
	Värmesystem K3	34 122	0
	Luftbehandlingssystem K3	32 210	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	41 434	0
	Sekundärbyggnader K3	4 875	0
	Utemiljö allmänt K3	25 012	0
		472 710	0
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 250 000	0
	Nyanskaffningar	24 700 000	11 250 000
	Utgående anskaffningsvärde	35 950 000	11 250 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-472 710	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-472 710	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 477 290	11 250 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 250 000	11 250 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående nybyggnation	0	22 275 000
		0	22 275 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	15 556	0
	Klientmedel hos SBC	241 553	0
	Fordringar	0	938
	Avräkning övrigt	0	298 127
		257 109	299 065
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	10 248	0
		10 248	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	10 887	0
	Reservering enligt stadgar	44 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	10 887
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	54 887	10 887

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank 2859483139	1,790 %	4 620 001	4 667 000	2021-09-24
	Swedbank 2859483105	1,340 %	4 620 000	4 667 000	2019-09-25
	Swedbank 2859483089	1,100 %	4 631 666	4 666 000	2020-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		13 871 667	14 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-140 000	0	
			13 731 667	14 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 171 667 kr.

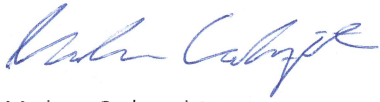
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 000 000	0

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	2 076	0
	Arvoden	15 000	0
	Sociala avgifter	4 713	0
	Ränta	47 189	0
	Avgifter och hyror	65 790	51 200
	Bredband	4 331	0
	Snöröjning	21 368	0
		160 467	51 200

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

UMEÅ den 6 / 3 2019



Marlene Cederquist
Ledamot



Hanna Misginna Dermes Gibson
Ledamot



Ulf Peter Anders Lundgren
Ledamot

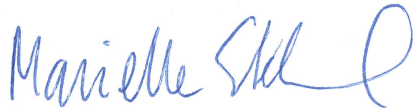


Emma Annika Sundberg
Ledamot



Leila Vaattovaara
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 3 2019



Marielle Eklund
Intern revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Piruetten i Umeå
Org.nr 769627-8858

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Piruetten i Umeå för räkenskapsåret 2018.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Piruetten i Umeå för räkenskapsåret 2018.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Marielle Eklund
Intern revisor