

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2013-01-31.

Årets resultat är sämre än föregående år. Driftkostnaderna har (förutom kostnaden för snö och halbekämpning) ökat. Framförallt är kostnaden för rep och underhåll högre än i fjol. Även övriga kostnader har ökat men räntekostnaderna är något lägre än i fjol.

I resultatet ingår avskrivningar med 126 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -138 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spetsen 14, i Umeå Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 14 lägenheter varav en upplåten med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Domarvägen 16A och 16B i Umeå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar Nord.

Hemförsäkring beskostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

4 rum och kök: 4 stycken. 3 rum och kök: 6 stycken. 5 rum och kök: 2 stycken. 1 rum och kök 2 stycken i källarplan varav en hyresrätt och en bostadsrätt (ombildad under året). Boyta bostadsrätter: 1121 kvm och hyresrätt 34 kvm, totalt 1155 kvm.

Utöver detta finns 12 p-platser.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 224 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Föreningen har upprättat en underhållsplan under 2021. Underhåll baseras på den ekonomiska planen. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 50 tkr (43 kr/kvm).

Medlemsinformation

Vid räkenskapsåret början uppgick föreningens medlemsantal till 19 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 604 kr/kvm/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett. (föregående år 2 st.)

Företagets säte är Umeå

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	752	743	762	761
Resultat efter finansiella poster	-265	-8	-19	-2 221
Soliditet (%)	50	50	49	45

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 481 000	0	141 968	-3 268 432	-8 125
Upplåtelse av bostadsrätt	395 000	305 000			
Resultatdisposition enl beslut av föreningsstämma:	0	0	0	-8 125	8 125
Årets avsättning till underhållsfond:	0	0	50 400	-50 400	0
Årets resultat					-264 702
Belopp vid årets utgång	11 876 000	305 000	192 368	-3 326 957	-264 702

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 276 557
Reservering fond för yttre underhåll	-50 400
Årets resultat	-264 702
	<hr/>
	-3 591 659

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-3 591 659
	<hr/>
	-3 591 659

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

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01	2020-01-01
	Not	2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	751 654	743 559
Övriga rörelseintäkter	3	24 304	22 566
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>775 958</u>	<u>766 125</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-652 492	-430 213
Övriga externa kostnader	5	-179 302	-123 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 281	-126 281
Summa rörelsekostnader		<u>-958 075</u>	<u>-680 413</u>
Rörelseresultat		-182 117	85 712
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	40
Räntekostnader		-82 585	-93 877
Summa finansiella poster		<u>-82 585</u>	<u>-93 837</u>
Resultat efter finansiella poster		-264 702	-8 125
Resultat före skatt		-264 702	-8 125
Årets resultat		<u>-264 702</u>	<u>-8 125</u>

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2021-12-31

2020-12-31

6 16 408 877

16 408 877

16 408 877

134 743

3 443

5 689

143 875

865 900

865 900

1 009 775

17 418 652

16 535 158

16 535 158

16 535 158

0

3 443

5 562

9 005

271 170

271 170

280 175

16 815 333

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

12 181 000

11 481 000

Fond för yttre underhåll

192 368

141 968

Summa bundet eget kapital

12 373 368

11 622 968

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 326 957

-3 268 432

Årets resultat

-264 702

-8 125

Summa fritt eget kapital

-3 591 659

-3 276 557

Summa eget kapital

8 781 709

8 346 411

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8 050 894

8 193 446

Summa långfristiga skulder

8 050 894

8 193 446

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

142 552

142 552

Leverantörsskulder

153 817

18 986

Skatteskulder

40 432

20 006

Övriga skulder

2 030

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

247 218

93 932

Summa kortfristiga skulder

586 049

275 476

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 418 652

16 815 333

Not

7

8

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	677 626	647 712
Hyror, bostäder	45 929	67 572
Hyror, p-platser	28 080	28 860
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	18	-585
	<u>751 653</u>	<u>743 559</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Kabel-tv-avgifter	17 640	17 010
Övriga ersättningar	6 664	5 196
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	0	180
	<u>24 304</u>	<u>22 566</u>

Not 4 Driftskostnader	2021	2020
Reparationer	244 656	47 411
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20 426	20 006
Försäkringspremier	14 749	14 057
Kabel- och digital-TV	22 177	21 960
Snö- och halkbekämpning	66 032	90 183
Sophantering	24 723	22 188
Vatten	63 625	46 863
Fastighetsel	39 563	25 804
Uppvärmning	143 717	131 249
Övriga driftskostnader	12 823	10 492
	<u>652 491</u>	<u>430 213</u>

Not 5 Övriga externa kostnader	2021	2020
Förvaltningsarvode administration	138 459	101 889
Arvode yrkesrevisorer	15 000	16 638
Övriga förvaltningskostnader	1 300	1 124
Kreditupplysningar, överlåtelseavgifter	9 163	540
Medlems- och föreningsavgifter	0	938
Bankkostnader	5 364	2 090
Övriga externa kostnader	10 015	700
	<u>179 301</u>	<u>123 919</u>

Noter till balansräkningen

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

NOTER

Not 6	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>17 298 725</u>	<u>17 298 725</u>
	Utgående anskaffningsvärden	17 298 725	17 298 725
	Ingående avskrivningar	-763 567	-637 286
	Årets avskrivningar	<u>-126 281</u>	<u>-126 281</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-889 848</u>	<u>-763 567</u>
	Redovisat värde	16 408 877	16 535 158
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	5 400 000	5 400 000
	Byggnader	<u>11 400 000</u>	<u>11 400 000</u>
		16 800 000	16 800 000
Not 7	Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Förfaller senare än 5 år	7 480 686	7 623 238
Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupna räntekostnader	0	697
	Förutbetalda intäkter	196 905	35 103
	Upplupna kostnader el	5 007	2 685
	Upplupna kostnader värme	19 788	30 222
	Övriga upplupna kostnader	<u>25 518</u>	<u>25 225</u>
		247 218	93 932

Aviseringen för första kvartalet 2022 har gått ut i december och ligger som kundfordringar per 31/12, därför blir beloppet på förutbetalda intäkter större än i fjol.

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 900 000	10 900 000
Not 10	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

NOTER

Umeå 2022-

Ulf Arvidsson

Marcus Bigren

Linda Eriksson

Sofie Hedlund

Oskar Nyman

Camilla Nyman

Viktor Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022.

Helena Åström
Auktoriserad revisor