



ÅRSREDOVISNING

för

BRF Spetsen Umeå

Org.nr. 769625-8073

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

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 något bättre än i fjol. Driftskostnader och övriga kostnader är något lägre än i fjol.. Även kostnaden för rep och underhåll är något lägre än den var förra året.

I resultatet ingår avskrivningar med 126 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -75 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 219 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 22 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 620 kr/kvm/år.

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

Föreningens säte är Umeå

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	769	752	743	762
Resultat efter finansiella poster	-201	-265	-8	-19
Soliditet (%)	51	50	50	49

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 876 000	305 000	192 368	-3 326 957	-264 702
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Resultatdispositopn enl beslut av föreningsstämma:	0	0	0	-264 702	264 702
Årets avsättning underhållsfond:	0	0	50 400	-50 400	0
Årets resultat					-201 310
Belopp vid årets utgång	11 876 000	305 000	242 768	-3 642 059	-201 310

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 591 659
Reservering fond för yttre underhåll	-50 400
Årets resultat	-201 310
	<u>-3 843 369</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>-3 843 369</u>
	-3 843 369

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

BRF Spetsen Umeå

Org.nr. 769625-8073

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01	2021-01-01
	Not	2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	769 188	751 654
Övriga rörelseintäkter	3	19 375	24 304
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>788 563</u>	<u>775 958</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-618 945	-652 492
Övriga externa kostnader	5	-162 438	-179 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 281	-126 281
Summa rörelsekostnader		<u>-907 664</u>	<u>-958 075</u>
Rörelseresultat		-119 101	-182 117
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 209	-82 585
Summa finansiella poster		<u>-82 209</u>	<u>-82 585</u>
Resultat efter finansiella poster		-201 310	-264 702
Resultat före skatt		-201 310	-264 702
Årets resultat		<u>-201 310</u>	<u>-264 702</u>

BRF Spetsen 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

2022-12-31

2021-12-31

6

16 282 596

16 408 877

16 282 596

16 408 877

16 282 596

16 408 877

132 822

134 743

33

3 443

6 271

5 689

139 126

143 875

544 532

865 900

544 532

865 900

683 658

1 009 775

16 966 254

17 418 652



BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

12 181 000

12 181 000

Fond för yttre underhåll

242 768

192 368

Summa bundet eget kapital

12 423 768

12 373 368

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 642 059

-3 326 957

Årets resultat

-201 310

-264 702

Summa fritt eget kapital

-3 843 369

-3 591 659

Summa eget kapital

8 580 399

8 781 709

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7 908 342

8 050 894

Summa långfristiga skulder

7 908 342

8 050 894

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

142 552

142 552

Leverantörsskulder

44 952

153 817

Skatteskulder

41 692

40 432

Övriga skulder

2 030

2 030

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

246 287

247 218

Summa kortfristiga skulder

477 513

586 049

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**16 966 254****17 418 652**

Not

2022-12-31

2021-12-31

7

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 och mark

Antal år

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	695 234	677 626
Hyror, bostäder	46 653	45 929
Hyror, p-platser	27 300	28 080
Hyses- och avgiftsbortfall p-platser	0	18
	<u>769 187</u>	<u>751 653</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Kabel-tv-avgifter	17 640	17 640
Övriga ersättningar	1 735	6 664
	<u>19 375</u>	<u>24 304</u>

Not 4 Driftskostnader	2022	2021
Reparationer	219 109	244 656
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21 266	20 426
Försäkringspremier	16 876	14 749
Kabel- och digital-TV	22 758	22 177
Snö- och halkbekämpning	57 835	66 032
Sophantering	26 289	24 723
Vatten	63 067	63 625
Fastighetsel	54 649	39 563
Uppvärmning	133 549	143 717
Övriga driftskostnader	3 547	12 823
	<u>618 945</u>	<u>652 491</u>

Not 5 Övriga externa kostnader	2022	2021
Förvaltningsarvode administration	127 490	138 459
Arvode yrkesrevisorer	19 513	15 000
Övriga förvaltningskostnader	0	1 300
Kreditupplysningar, överlåtelseavgifter	2 324	9 163
Bankkostnader	4 035	5 364
Övriga externa kostnader	9 076	10 015
	<u>162 438</u>	<u>179 301</u>

Noter till balansräkningen

NOTER

Not 6	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>17 298 725</u>	<u>17 298 725</u>
	Utgående anskaffningsvärden	17 298 725	17 298 725
	Ingående avskrivningar	-889 848	-763 567
	Årets avskrivningar	<u>-126 281</u>	<u>-126 281</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-1 016 129</u>	<u>-889 848</u>
	Redovisat värde	16 282 596	16 408 877
	<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	2022-12-31	2021-12-31
	Förfaller senare än 5 år	7 338 134	7 480 686

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 900 000	10 900 000
	Summa ställda säkerheter	<u>10 900 000</u>	<u>10 900 000</u>

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Umeå

Ulf Arvidsson

Marcus Bigren

Linda Eriksson

Oskar Nyman

Camilla Nyman

Viktor Olsson

Sofie Hedlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023.

Helena Åström

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.06.2023 12:39

SENT BY OWNER:

Helena Åström · 29.05.2023 08:52

DOCUMENT ID:

BJbnjpbUn

ENVELOPE ID:

HJxhs6WIh-BJbnjpbUn

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 769625-8073 (2023-05-25) underskrift Linda.pdf
8 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sofie Hedlund hedlund.sofie@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 09:01 29.05.2023 09:01	Email Low	IP: 98.128.194.190 IP: 98.128.194.190
Viktor Ludvig Olsson viktorolsson900222@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 09:42 29.05.2023 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/22) IP: 217.213.145.33
Elin Linda Elisabeth Eriksson Linnda_@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 11:02 29.05.2023 10:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/21) IP: 193.10.32.165
CAMILLA NYMAN camillanyman@live.se	Signed Authenticated	29.05.2023 16:45 29.05.2023 16:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/11/14) IP: 94.245.20.14
OSKAR NYMAN oskarnyman@hotmail.com	Signed Authenticated	30.05.2023 09:10 29.05.2023 12:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/31) IP: 194.14.57.5
ULF ARVIDSSON ulf.arvidsson76@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2023 17:06 30.05.2023 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/23) IP: 46.236.111.191
John Matts Marcus Bigren marcus.bigren@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2023 17:10 30.05.2023 17:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/11) IP: 95.193.99.194
Eva Maria Helena Åström helena.astrom@revata.se	Signed Authenticated	07.06.2023 12:39 07.06.2023 12:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/29) IP: 217.68.43.113

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed