

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Spetsen Umeå
Org nr: 769625–8073



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spetsen Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

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.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för snö och halkbekämpning.

Övriga kostnader samt räntekostnader har minskat mot föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 110% till 102%.

I resultatet ingår avskrivningar med 126 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 118 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten Spetsen 14, i Umeå Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 12 lägenheter samt 2 Lokaler. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Domarvägen 16A och 16B i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina försäkringar Nord. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal	Kommentar
4 rum och kök	4	
3 rum och kök	6	
5 rum och kök	2	
1 rum och kök	2	Hyresrätter i källarplan

Dessutom tillkommer	Antal
Antal p-platser	12

Bostäder hyresrätt	69 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 086 m ²
Total bostadsarea	1 155 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 47 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har inte någon underhållsplan. Underhåll baseras på den ekonomiska planen. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 49 tkr (46 kr/m²).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Arvidsson	Ordförande	2021
Sofie Hedlund	Ledamot	2021
Marcus Bigren	Ledamot	2021
Eva Sunna	Ledamot	2021
Oskar Nyman	Ledamot	2021
Linda Eriksson	Ledamot	2021
Peder Åström	Ledamot	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Helena Åström, Revata	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Tobias Ettemo		Stämman
Fredrik Ljungberg		Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 17 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-06-01 då den höjdes med 2 %.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 596 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett. (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 12 bostadsrätter placerade (föregående år 12 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	743	762	761	746	745
Resultat efter finansiella poster	-8	-19	-2 221	54	-368
Soliditet %	50	49	45	61	60

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 481 000	92 668	-3 200 393	-18 739
Disposition enl. årsstämmobeslut			-18 739	18 739
Reservering underhållsfond		49 300	-49 300	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-8 125
Vid årets slut	11 481 000	141 968	-3 268 432	-8 125

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 219 132
Årets resultat	-8 125
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-49 300
Summa	-3 276 557

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 3 276 557
----------------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	743 559	761 885
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 566	24 969
Summa rörelseintäkter		766 125	786 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-430 213	-388 377
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 919	-182 234
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	Not 6	-126 281	-126 281
Summa rörelsekostnader		-680 413	-696 891
Rörelseresultat		85 712	89 962
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	40	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-93 877	-108 701
Summa finansiella poster		-93 837	-108 701
Resultat efter finansiella poster		-8 125	-18 739
Årets resultat		-8 125	-18 739

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 535 158	16 661 439
Summa materiella anläggningstillgångar		16 535 158	16 661 439
Summa anläggningstillgångar		16 535 158	16 661 439
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 443	2 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	5 562	43 626
Summa kortfristiga fordringar		9 005	46 347
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	271 170	279 029
Summa kassa och bank		271 170	279 029
Summa omsättningstillgångar		280 175	325 376
Summa tillgångar		16 815 333	16 986 814

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	11 481 000	11 481 000	
Fond för yttre underhåll	141 968	92 668	
Summa bundet eget kapital	11 622 968	11 573 668	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 268 432	-3 200 393	
Årets resultat	-8 125	-18 739	
Summa fritt eget kapital	-3 276 557	-3 219 132	
Summa eget kapital	8 346 411	8 354 536	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 193 446	8 335 998
Summa långfristiga skulder		8 193 446	8 335 998
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	142 552	142 552
Leverantörsskulder		18 986	0
Skatteskulder		20 006	19 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	93 932	134 450
Summa kortfristiga skulder		275 476	296 280
Summa eget kapital och skulder		16 815 333	16 986 814

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	647 712	647 711
Hyror, bostäder	67 572	90 384
Hyror, p-platser	28 860	28 080
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-585	-4 290
Summa nettoomsättning	743 559	761 885

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	17 010	17 640
Övriga ersättningar	5 196	7 149
Fakturerade kostnader	180	0
Övriga rörelseintäkter	180	180
Summa övriga rörelseintäkter	22 566	24 969

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Reparationer	-47 411	-31 432
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 006	-19 278
Försäkringspremier	-14 057	-11 622
Kabel- och digital-TV	-21 960	-16 076
Obligatoriska besiktningar	-8 494	0
Bevakningskostnader	-782	0
Snö- och halkbekämpning	-90 183	-33 694
Förbrukningsinventarier	-760	0
Vatten	-46 863	-54 857
Fastighetsel	-25 804	-38 762
Uppvärmning	-131 249	-151 758
Sophantering och återvinning	-22 188	-29 780
Förvaltningsarvode drift	-456	-1 116
Summa driftskostnader	-430 213	-388 377

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-101 889	-101 001
Arvode, yrkesrevisorer	-16 638	-18 111
Övriga förvaltningskostnader	-1 124	-7 804
Kreditupplysningar	-540	-180
Kontorsmateriel	0	-1 040
Medlems- och föreningsavgifter	-938	0
Bankkostnader	-2 090	-2 090
Övriga externa kostnader	-700	-52 008
Summa övriga externa kostnader	-123 919	-182 234

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-126 281	-126 281
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-126 281	-126 281

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-93 459	-108 389
Räntekostnader till kreditinstitut	-418	-312
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-93 877	-108 701

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 628 069	12 628 069
Mark	4 670 656	4 670 656
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 298 725	17 298 725

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-637 286	-511 006
	-637 286	-511 006

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-126 281	-126 281
-----------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-763 567	-637 286
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	16 535 158	16 661 439
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	11 864 502	11 990 783
Mark	4 670 656	4 670 656

Taxeringsvärden

Bostäder	16 800 000	16 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	16 800 000	16 800 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader 11 400 000 11 400 000

varav mark 5 400 000 5 400 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	12 886
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	25 250
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 562	5 490
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 562	43 626

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	271 170	279 029
Summa kassa och bank	271 170	279 029

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	8 335 998	8 478 550
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-142 552	-142 552
Långfristig skuld vid årets slut	8 193 446	8 335 998

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,94%	2024-08-23	2 425 033,00	0,00	41 660,00	2 383 373,00
SWEDBANK	0,98%	2025-08-25	3 628 484,00	0,00	59 232,00	3 569 252,00
SWEDBANK	1,09%	2027-09-25	2 425 033,00	0,00	41 660,00	2 383 373,00
Summa			8 478 550,00	0,00	142 552,00	8 335 998,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 142 552 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 570 208 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 623 238 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	697	3 552
Upplupna driftskostnader	0	16 589
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 650
Upplupna elkostnader	2 685	6 879
Upplupna värmekostnader	30 222	35 995
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 225	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	35 103	59 785
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 932	134 450

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 900 000	10 900 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ulf Arvidsson

Sofie Hedlund

Marcus Bigren

Eva Sunna

Oskar Nyman

Linda Eriksson

Peder Åtsröm

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Helena Åström
Auktoriserad revisor
Revata

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Spetsen Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Spetsen Umeå i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

