

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

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 bättre än i fjol. Framförallt är kostnaden för Snö- och halkbekämpning lägre än i fjol. Övriga driftskostnader är något högre jämfört med 2023. Årsavgifterna har höjts vid två tillfällen under året för att möta upp mot ökade kostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 136 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 130 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. 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 42 tkr.

Underhållsplan:

Föreningen har en underhållsplan. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 50,4 tkr (49 kr/kvm).

Medlemsinformation

Vid räkenskapsåret början uppgick föreningens medlemsantal till 19 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 684 kr/kvm.

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

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	864 340	781 673	769 188	751 654
Resultat efter finansiella poster	-5 345	-17 217	-201 310	-264 702
Soliditet (%)	51,00	51	51	50
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	693	630	620	604
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	88	88	87
Skuldsättning (kr/kvm)	6 733	6 847	6 970	7 094
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 937	7 055	7 182	7 309
Sparande (kr/kvm)	113	95	121	90
Räntekänslighet (%)	10	11	12	12
Energikostnad (kr/kvm)	239	227	218	214

Definitioner av nyckeltal, se noter

Upplysning vid förlust

Föreningen har i år gått med en liten förlust och styrelsen har därför beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från januari 2025. Minusresultatet beror bland annat på ökade räntekostnader efter att ett lån villkorändrades under 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 876 000	305 000	293 168	-3 893 769	-17 217
Resultatdisposition enl beslut av föreningsstämma	0	0	0	-17 217	17 217
Årets avsättning till underhållsfond:	0	0	50 400	-50 400	0
Årets resultat					-5 345
Belopp vid årets utgång	11 876 000	305 000	343 568	-3 961 386	-5 345

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-3 961 387
Reservering fond för yttre underhåll	-50 400
Årets resultat	-5 345
	-4 017 132
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-4 017 132
	-4 017 132

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	864 340	781 673
Övriga rörelseintäkter	3	30 396	21 213
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		894 736	802 886
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-451 686	-435 801
Övriga externa kostnader	5	-209 345	-176 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-135 937	-126 785
Summa rörelsekostnader		-796 968	-739 462
Rörelseresultat		97 768	63 424
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 114	-80 641
Summa finansiella poster		-103 113	-80 641
Resultat efter finansiella poster		-5 345	-17 217
Resultat före skatt		-5 345	-17 217
Årets resultat		-5 345	-17 217

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	16 030 034	16 156 315
Inventarier, verktyg och installationer	7	231 243	240 899
Summa materiella anläggningstillgångar		16 261 277	16 397 214
Summa anläggningstillgångar		16 261 277	16 397 214
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		203 031	151 705
Övriga fordringar		110	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 013	9 673
Summa kortfristiga fordringar		213 154	161 378
Kassa och bank			
Kassa och bank		245 321	259 473
Summa kassa och bank		245 321	259 473
Summa omsättningstillgångar		458 475	420 851
SUMMA TILLGÅNGAR		16 719 752	16 818 065

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

12 181 000

12 181 000

Fond för yttre underhåll

343 568

293 168

Summa bundet eget kapital

12 524 568

12 474 168

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 961 387

-3 893 770

Årets resultat

-5 345

-17 217

Summa fritt eget kapital

-3 966 732

-3 910 987

Summa eget kapital

8 557 836

8 563 181

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

2 175 073

5 549 057

Summa långfristiga skulder

2 175 073

5 549 057

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5 601 132

2 359 285

Leverantörsskulder

33 122

65 308

Skatteskulder

45 066

43 512

Övriga skulder

0

3

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

307 523

237 719

Summa kortfristiga skulder

5 986 843

2 705 827

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 719 752

16 818 065

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		97 769	63 424
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		135 938	126 785
Erhållen ränta mm		1	0
Erlagd ränta		-103 115	-80 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		130 593	109 568
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-51 326	-18 883
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-450	-3 369
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-32 186	20 356
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		71 355	-8 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten		117 987	98 895
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	7	0	-241 402
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-241 402
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-132 137	-142 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-132 137	-142 552
Förändring av likvida medel		-14 150	-285 059
Likvida medel vid årets början		259 473	544 532
Likvida medel vid årets slut		245 323	259 473

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:

Antal år

Byggnader

100

Nyinstallationer

25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter, bostäder	776 900	706 288
	Hyror bostäder	49 088	47 311
	Hyror p-platser	38 320	28 080
		<u>864 308</u>	<u>781 679</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024	2023
	Kabel-tv avgifter	25 200	17 640
	Övriga ersättningar	5 196	3 572
		<u>30 396</u>	<u>21 212</u>
Not 4	Driftkostnader	2024	2023
	Rep- och underhåll	42 047	16 694
	Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22 820	22 246
	Försäkringspremier	20 019	15 399
	Kabel- och digital-TV	26 372	25 098
	Snö- och halkbekämpning	23 000	68 657
	Sophantering	39 124	23 775
	Vatten	73 689	65 000
	Fastighetsel	44 078	49 308
	Uppvärmning	158 805	147 639
	Övriga driftkostnader	1 732	1 985
		<u>451 686</u>	<u>435 801</u>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förvaltningsarvode administration	152 432	125 918
	Arvode yrkesrevisor	22 250	20 238
	Kreditupplysningar, överlåtelseavgifter	8 495	4 852
	Bankkostnader	4 005	3 990
	Övriga externa kostnader	22 163	21 878
		<u>209 345</u>	<u>176 876</u>

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 298 725	17 298 725
	Utgående anskaffningsvärden	17 298 725	17 298 725
	Ingående avskrivningar	-1 142 410	-1 016 129
	Årets avskrivningar	-126 281	-126 282
	Utgående avskrivningar	-1 268 691	-1 142 410
	Redovisat värde	16 030 034	16 156 315
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	5 400 000	5 400 000
	Byggnader	11 400 000	11 400 000
		16 800 000	16 800 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	241 402	0
	Inköp	0	241 402
	Utgående anskaffningsvärden	241 402	241 402
	Ingående avskrivningar	-503	0
	Årets avskrivningar	-9 656	-503
	Utgående avskrivningar	-10 159	-503
	Redovisat värde	231 243	240 899
Not 8	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller senare än 5 år	0	0
	Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästa räkenskapsår. Lånen amorteras med 142 552 kr per år. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 053 030 kr (7 195 582 kr i fjol).		

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 900 000	10 900 000

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Umeå

Ulf Arvidsson

Marcus Bigren

Oskar Nyman

Viktor Olsson

Sanna Sund

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Helena Åström

Auktoriserad revisor