

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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 rep- och underhåll lägre än i fjol. Övriga driftskostnader är något högre jämfört med 2022.

I resultatet ingår avskrivningar med 126 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 109 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 16 694 kr och kostnaden för installation av rökgasfläktar på 241 402 kr har aktiverats som nyinstallation på fastigheten.

Underhållsplan:

Föreningen har en underhållsplan. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 50 tkr (43 kr/kvm).

Medlemsinformation

Vid räkenskapsåret början uppgick föreningens medlemsantal till 21 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 630 kr/kvm.

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

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	781 673	769 188	751 654	743 559
Resultat efter finansiella poster	-17 217	-201 310	-264 702	-8 125
Soliditet (%)	51	51	50	50
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	630	620	604	578
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	88	87	85
Skuldsättning (kr/kvm)	6 847	6 970	7 094	7 217
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 055	7 182	7 309	7 436
Sparande (kr/kvm)	95	121	90	102
Räntekänslighet (%)	11,20	11,58	12,09	12,87
Energikostnad (kr/kvm)	227	218	214	177

Definitioner av nyckeltal, se noter

Upplysning vid förlust

Föreningen har i år gått med förlust och styrelsen har därför beslutat att höja årsavgifterna med 5% sista kvartalet 2023, samt ytterligare 5% andra kvartalet 2024. Minusresultatet beror i första hand på reparationer kopplade till ventilation och skorstenar. Styrelsen anser dock att höjningarna är motiverade, dels på grund av trenden med ökande kostnader för el och vatten, dels på grund av det osäkra ränteläget och det faktum att räntan på ett av föreningens tre lån löper ut i augusti 2024. Styrelsen har upprättat en resultatbudget för 2024 och följer utvecklingen för att kunna göra ytterligare höjningar om så behövs. Styrelsen har vidtagit ytterligare åtgärder för att balansera budgeten, genom att höja avgiften för parkeringarna, korrigera medlemmarnas avgift för bredbandsanslutning så att föreningens faktiska kostnad täcks, samt genom byte av snöbekämpningsleverantör till ett billigare alternativ. Alternativ för att öka föreningens intäkter kommer att diskuteras under 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 876 000	305 000	242 768	-3 642 059	-201 310
Resultatdisposition enl beslut av föreningsstämma	0	0	0	-201 310	201 310
Årets avsättning till underhållsfond:	0	0	50 400	-50 400	0
Årets resultat					-17 217
Belopp vid årets utgång	11 876 000	305 000	293 168	-3 893 769	-17 217

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-3 843 369
Reservering fond för yttre underhåll	-50 400
Årets resultat	-17 217
	-3 910 986
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-3 910 986
	-3 910 986

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	781 673	769 188
Övriga rörelseintäkter	3	21 213	19 375
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>802 886</u>	<u>788 563</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-435 801	-618 945
Övriga externa kostnader	5	-176 876	-162 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 785	-126 281
Summa rörelsekostnader		<u>-739 462</u>	<u>-907 664</u>
Rörelseresultat		63 424	-119 101
Finansiella poster			
Räntekostnader		-80 641	-82 209
Summa finansiella poster		<u>-80 641</u>	<u>-82 209</u>
Resultat efter finansiella poster		-17 217	-201 310
Resultat före skatt		-17 217	-201 310
Årets resultat		<u>-17 217</u>	<u>-201 310</u>

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	16 156 315	16 282 596
Inventarier, verktyg och installationer	7	240 899	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>16 397 214</u>	<u>16 282 596</u>
Summa anläggningstillgångar		16 397 214	16 282 596
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		151 705	132 822
Övriga fordringar		0	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 673	6 271
Summa kortfristiga fordringar		<u>161 378</u>	<u>139 126</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		259 473	544 532
Summa kassa och bank		<u>259 473</u>	<u>544 532</u>
Summa omsättningstillgångar		420 851	683 658
SUMMA TILLGÅNGAR		16 818 065	16 966 254

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

293 168

242 768

Summa bundet eget kapital

12 474 168

12 423 768

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 893 770

-3 642 059

Årets resultat

-17 217

-201 310

Summa fritt eget kapital

-3 910 987

-3 843 369

Summa eget kapital

8 563 181

8 580 399

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5 549 057

7 908 342

Summa långfristiga skulder

5 549 057

7 908 342

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 359 285

142 552

Leverantörsskulder

65 308

44 952

Skatteskulder

43 512

41 692

Övriga skulder

3

2 030

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

237 719

246 287

Summa kortfristiga skulder

2 705 827

477 513

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 818 065

16 966 254

Not

8

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		63 424	-119 101
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		126 785	126 281
Erlagd ränta		-80 641	-82 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		109 568	-75 029
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-18 883	1 921
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 369	2 828
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		20 356	-108 865
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-8 777	329
Kassaflöde från den löpande verksamheten		98 895	-178 816
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	7	-241 402	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-241 402	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-142 552	-142 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-142 552	-142 552
Förändring av likvida medel		-285 059	-321 368
Likvida medel vid årets början		544 532	865 900
Likvida medel vid årets slut		259 473	544 532

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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Nyinstallationer	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	706 288	695 234
Hyor bostäder	47 311	46 653
Hyor p-platser	28 080	27 300
	<u>781 679</u>	<u>769 187</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Hushållsel och internet ingår ej.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Kabel-tv-avgifter	17 640	17 640
Övriga ersättningar	3 572	1 735
	<u>21 212</u>	<u>19 375</u>

Not 4 Driftskostnader	2023	2022
Rep- och underhåll	16 694	219 109
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22 246	21 266
Försäkringspremier	15 399	16 876
Kabel- och digital-TV	25 098	22 758
Snö- och halkbekämpning	68 657	57 835
Sophantering	23 775	26 289
Vatten	65 000	63 067
Fastighetsel	49 308	54 649
Uppvärmning	147 639	133 549
Övriga driftskostnader	1 985	3 547
	<u>435 801</u>	<u>618 945</u>

Not 5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Förvaltningsarvode administration	125 918	127 490
Arvode yrkesrevisorer	20 238	19 513
Kreditupplysningar, överlåtelseavgifter	4 852	2 324
Bankkostnader	3 990	4 035
Övriga externa kostnader	21 878	9 076
	<u>176 876</u>	<u>162 438</u>

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>17 298 725</u>	<u>17 298 725</u>
	Utgående anskaffningsvärden	17 298 725	17 298 725
	Ingående avskrivningar	-1 016 129	-889 848
	Årets avskrivningar	<u>-126 281</u>	<u>-126 281</u>
	Utgående avskrivningar	-1 142 410	-1 016 129
	Redovisat värde	<u>16 156 315</u>	<u>16 282 596</u>
	<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	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Inköp	<u>241 402</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	241 402	0
	Årets avskrivningar	<u>-503</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde	<u>240 899</u>	<u>0</u>
Not 8	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller senare än 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
		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 7 195 582 kr (7 338 134 kr i fjol).

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 900 000	10 900 000
	Summa ställda säkerheter	<u>10 900 000</u>	<u>10 900 000</u>

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. Kostnad för avlopp ingår i kostnaden för vatten och är inkluderad i beräkningen.

Ulf Arvidsson

Marcus Bigren

Oskar Nyman

Viktor Olsson

Simon Salomonsson

Emelie Sund

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Helena Åström

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 13:59

SENT BY OWNER:

Helena Åström · 21.05.2024 08:37

DOCUMENT ID:

HyMSbatXC

ENVELOPE ID:

HkerZpY7R-HyMSbatXC

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 769625-8073 (2024-05-20) uppdaterad KFA.pdf
10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
OSKAR NYMAN oskarnyman@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 08:58 21.05.2024 08:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/31) IP: 80.216.139.134
John Matts Marcus Bigren marcus.bigren@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 09:14 21.05.2024 09:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/11) IP: 193.254.5.70
DAN SIMON SALOMONSSON salomonsson.simon@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 09:40 21.05.2024 09:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/08) IP: 217.213.73.197
Sanna Emelie Sund sannasundh@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 11:03 21.05.2024 10:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/30) IP: 78.77.222.221
Viktor Ludvig Olsson viktorolsson900222@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 16:19 21.05.2024 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/22) IP: 80.216.142.22
ULF ARVIDSSON ulf.arvidsson76@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 18:25 21.05.2024 08:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/23) IP: 78.77.210.106
Eva Maria Helena Åström helena.astrom@revata.se	Signed Authenticated	24.05.2024 13:59 24.05.2024 13:57	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

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