

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vinterängen i Skellefteå

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Fastans Gemensamhetsanläggning. Föreningens andel är 48 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam väg och cykelväg.

Styrelsen

Mariah Johansson	Ordförande
Cecilia Crampelle	Vice ordförande
Ingemar Granath	Sekreterare
Stefan Jakobsson	Suppleant
Anna Skum	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Anton Marklund
André Nyström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fastan 1	2019	Skellefteå

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 - 2019 och består av 2 småhus.

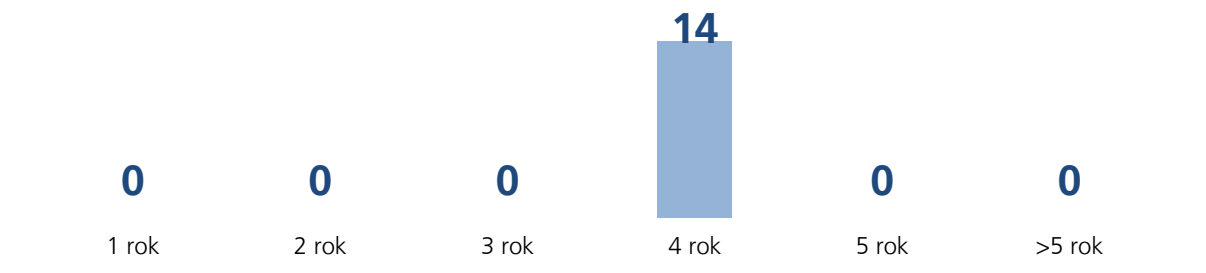
Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 508 m², varav 1 508 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Soprum

Teknikrum

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Teknisk förvaltning	Riksbyggen

Föreningens ekonomi

Vid en bedömning av föreningens ekonomi är det viktigt att skilja på dels kassaflödet och dels det bokföringsmässiga resultatet.

Det bokföringsmässiga resultatet (resultaträkningen) innehåller avskrivningar, som i praktiken innebär att byggnadens investeringsutgift fördelas med lika belopp över byggnadens livslängd. Avskrivningen medför därmed inte någon utbetalning. Det bokföringsmässiga resultatet är negativt, i likhet med vad som gäller för flertalet föreningar som har nybyggda lägenheter. Samtidigt visar resultaträkningen att intäkterna täcker större delen av avskrivningarna. På sikt bör dock det bokföringsmässiga resultatet bli positivt.

Av större betydelse är **kassaflödet**, alltså förändringen av likvida medel. De påverkas av in- och utbetalningar. Avskrivningen är ingen utbetalning, som nämnts ovan. De likvida medlen påverkas däremot av amorteringar på föreningens lån. Utvecklingen av de likvida medlen är avgörande för föreningens förmåga att sköta löpande utbetalningar. Sammanställningen nedan kan vid en hastig blick ge intryck av en kraftig försämring, vilket inte stämmer med verkligheten.

Anledningen är att balansräkningen 2019 innehöll en kortfristig skuld 1 064 996 kr som avsåg slutfinansiering av fastighetens investering. De likvida medlen bör därför bedömas som nettobeloppet av likvida medel (1 280 509 kr) minus skulden som avsåg investeringen (1 064 996 kr). De likvida medel som fanns till förfogande för verksamheten var därmed 215 513 kr! Så skulle givetvis balansräkningen ha sett ut om investeringen reglerats före årsskiftet.

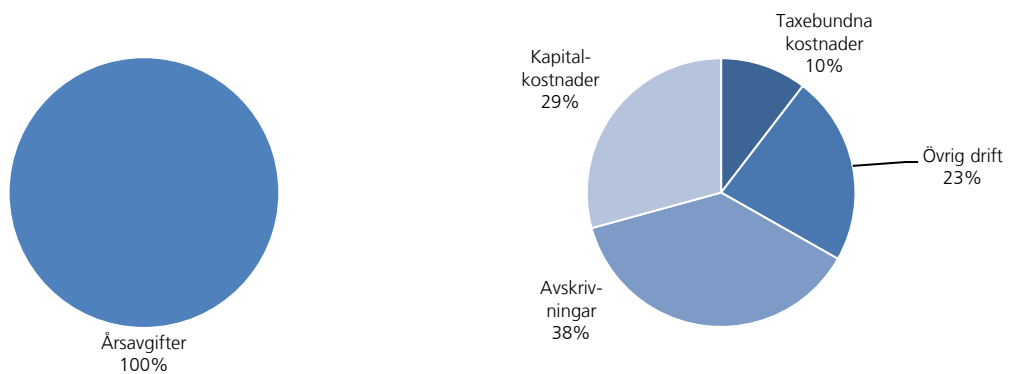
Den löpande verksamheten under året har därmed medfört en ökning av likvida medel med drygt 119 000 kr (från 215 513 kr till 334 732 kr).

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-10-01 med 169 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 280 509	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	791 826	135 394
Finansiella intäkter	72	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	84 316
Medlemsinsatser	0	26 840 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 193 032
Ersättning från OBOS avseende yttre fond	0	25 396
	791 898	28 278 138
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	284 574	57 357
Finansiella kostnader	246 003	20 856
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	25 071 500
Minskning av långfristiga skulder	140 750	1 847 916
Minskning av kortfristiga skulder	1 066 347	0
	1 737 675	26 997 629
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	334 732	1 280 509
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-945 777	1 280 509

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under sitt första verksamhetsår skapat former och rutiner för sitt arbete.

Trivsel- och ordningsregler har fastställts.

Under gemensamma arbetsdagar har föreningen planterat häck som avgränsning mot Blidvädersgatan och planterat växter runt den södra carporten.

Genom beslut på årsstämman har utökad sortering av hushållsavfall skapats. Finansiering sker genom en ökad månadsavgift med 75 kronor.

Upphandling och förhandling om ett av föreningens lån har skett, vilket medfört minskad årlig räntekostnad med 13 500 kronor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	525	43	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 107	11 200	12 426
Elkostnad/m ² totalyta	8	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	4	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	163	14	0
Soliditet (%)	62	60	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-53	31	0
Nettoomsättning (tkr)	792	65	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 508 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	27 140 000	0	0	27 140 000
Fond för yttre underhåll	91 396	61 000	0	30 396
S:a bundet eget kapital	27 231 396	61 000	0	27 170 396
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-35 045	-61 000	30 955	-5 000
Årets resultat	-53 391	-53 391	-30 955	30 955
S:a ansamlad förlust	-88 436	-114 391	0	25 955
S:a eget kapital	27 142 960	-53 391	0	27 196 351

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-53 391
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	25 955
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 000
summa balanserat resultat	-88 436

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-88 436
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	791 826	65 394
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	70 000
Summa rörelseintäkter		791 826	135 394
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-222 793	-47 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 323	-9 537
Personalkostnader	Not 6	-9 458	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-314 711	-26 226
Summa rörelsekostnader		-599 286	-83 583
RÖRELSERESULTAT		192 540	51 811
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 003	-20 856
Summa finansiella poster		-245 931	-20 856
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-53 391	30 955
ÅRETS RESULTAT		-53 391	30 955

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	43 689 063	44 003 774
Summa materiella anläggningstillgångar	43 689 063	44 003 774
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	43 689 063	44 003 774
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	334 732	298 091
Summa kortfristiga fordringar	334 732	298 091
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	982 418
Summa kassa och bank	0	982 418
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	334 732	1 280 509
SUMMA TILLGÅNGAR	44 023 795	45 284 283

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 140 000	27 140 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	91 396	30 396
Summa bundet eget kapital		27 231 396	27 170 396
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-35 045	-5 000
Årets resultat		-53 391	30 955
Summa fritt eget kapital		-88 436	25 955
SUMMA EGET KAPITAL		27 142 960	27 196 351
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11, 12	11 072 333	16 749 250
Summa långfristiga skulder		11 072 333	16 749 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 676 917	140 750
Leverantörsskulder		31 855	1 113 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	99 730	84 012
Summa kortfristiga skulder		5 808 502	1 338 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 023 795	45 284 283

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	791 816	65 393
Öresutjämning	10	1
	791 826	65 394

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Ersättning från OBOS	0	70 000
	0	70 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel/entreprenad	31 263	10 251
	Snöröjning/sandning	55 454	1 044
	Gård	9 424	0
		96 141	11 295
	Reparationer		
	Elinstallationer	5 500	0
		5 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	12 054	0
	Vatten	41 929	6 086
	Sophämtning/renhållning	33 650	4 331
		87 633	10 417
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 719	26 109
	Samfällighetsavgift	9 800	0
		33 519	26 109
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	222 793	47 821
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 493	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 750	0
	Fritids- och trivselkostnader	659	0
	Förvaltningsarvode	28 740	9 513
	Förvaltningsarvoden övriga	644	0
	Administration	3 823	24
	Konsultarvode	4 214	0
		52 323	9 537
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	7 998	0
	Sociala kostnader	1 460	0
		9 458	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	314 711	26 226
		314 711	26 226

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 030 000	0
	Omfördelning från Pågående byggnation	0	18 958 500
	Nyanskaffningar	0	25 071 500
	Utgående anskaffningsvärde	44 030 000	44 030 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 226	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 711	-26 226
	Utgående avskrivning enligt plan	-340 937	-26 226
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 689 063	44 003 774
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 113 000	6 113 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark	391 000	391 000
		5 391 000	5 391 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	5 391 000	5 391 000
		5 391 000	5 391 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	334 732	298 091
		334 732	298 091
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	30 396	0
	Reservering enligt stadgar	61 000	5 000
	Ersättning från OBOS	0	25 396
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	91 396	30 396

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
OBOS banken	1,450 %	5 583 083	5 630 000	2021-11-26
OBOS banken	1,190 %	5 583 083	5 630 000	2024-11-25
OBOS banken	1,500 %	5 583 084	5 630 000	2023-11-26
Summa skulder till kreditinstitut		16 749 250	16 890 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 676 917	-140 750	
		11 072 333	16 749 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 045 499 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 890 000	0

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	22 797	23 289
Avgifter och hyror	76 933	60 723
	99 730	84 012

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Underhållsplan kommer att genomföras under våren.

Upphandling av teknisk förvaltning kommer att ske under början av året.

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsens underskrifter

SKELLEFTEÅ den / 2021

Mariah Johansson
Ordförande

Cecilia Crampelle
Vice ordförande

Ingemar Granath
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021
KPMG AB

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor