

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vinterängen i Skellefteå

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 att höjas.

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	Ledamot
Ingemar Granath	Ledamot
Andreas Brännström	Suppleant
Stefan Jakobsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Cecilia Hasselkvist
André Nyström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-05.

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.

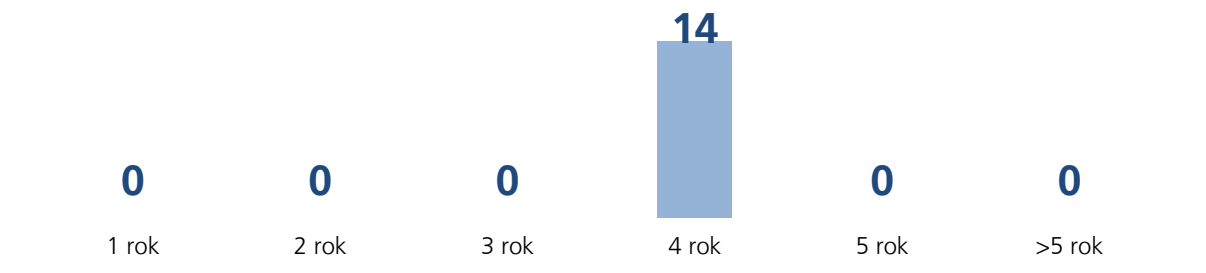
Värdeåret är 2019.

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

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
Sortering hushållsavfall	Stena Recycling

Föreningens ekonomi

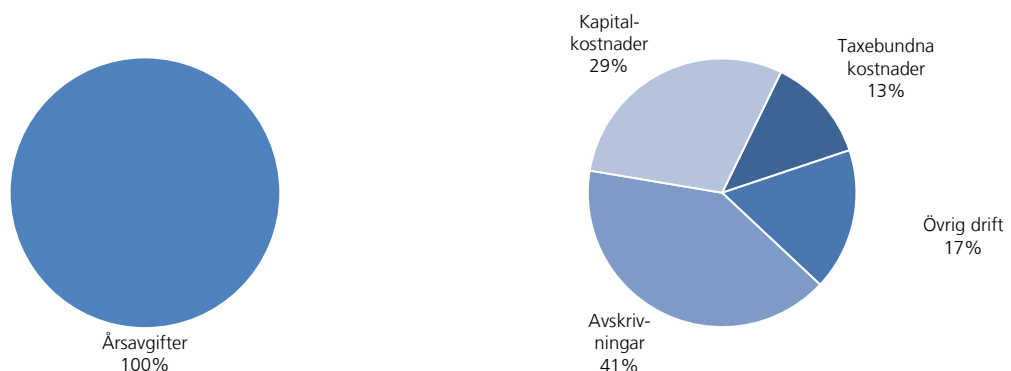
Resultaträkning: Resultatet har förbättrats avsevärt jämfört med året innan. Årets resultat är positivt, drygt 38 tkr medan fjolåret visade underskott med drygt 53 tkr. Till stor del förklaras förbättringen av en kombination av högre intäkter och lägre driftkostnader samt lägre räntekostnader. Drygt 32 tkr förklaras dock av att periodisering mellan åren har varit felaktig tidigare år. Större delen avser försäkringsavgiften där årets avgift redovisades på 2020. Avgiften för 2022 kommer dock att redovisas på rätt år vilket innebär att resultatet för 2021 inte belastas med någon försäkringskostnad.

Förändring av likvida medel: De likvida medlen har utvecklats på ett positivt sätt och ökade med drygt 193 tkr under året. Utvecklingen under 2020 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 på 1 064 996 kr som avsåg slutfinansiering av fastighetens investering, samt likvida medel som skulle täcka denna utbetalning. Den del av de likvida medlen som fanns till förfogande för verksamheten var därmed 215 500 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 215 500 kr till 334 700 kr).

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	334 732	1 280 509
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	813 120	791 826
Finansiella intäkter	136	72
	813 256	791 898
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	230 852	284 574
Finansiella kostnader	229 387	246 003
Minskning av långfristiga skulder	140 750	140 750
Minskning av kortfristiga skulder	18 577	1 066 347
	619 566	1 737 675
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	528 422	334 732
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	193 690	-945 777

*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

Upphandling och förhandling om ett av föreningens lån har skett, vilket tre år framåt medför minskad årlig räntekostnad med 17 600 kronor.

Överenskommelse med vägföreningen (Fastans samfällighetsförening) om samordnad snöröjning i syfte att sänka kostnaden.

Nytt avtal med Riksbyggen om fastighetsförvaltning - mer insatser till samma pris.

En ny webbplats är skapad: www.vinterangen.se

Tvåårsbesiktning (garantibesiktning) har skett invändigt, utvändigt samt mark.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes av OBOS inför inflyttning 2018. Efter påstötning har nu föreningen fått en samlad dokumenten från OBOS.

Underhållsplan är beställd hos Riksbyggen och påbörjad strax före årsskiftet.

Energideklaration är beställd och kommer att genomföras efter årsskiftet. Eftersom den skulle ha skett före inflyttning är det OBOS ansvar och de kommer därför att ta kostnaden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	539	525	43	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 014	11 107	11 200	12 426
Elkostnad/m ² totalyta	11	8	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	4	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	152	163	14	0
Soliditet (%)	62	62	60	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	38	-53	31	0
Nettoomsättning (tkr)	813	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	153 396	62 000	0	91 396
S:a bundet eget kapital	27 293 396	62 000	0	27 231 396
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-150 436	-62 000	-53 391	-35 045
Årets resultat	38 306	38 306	53 391	-53 391
S:a ansamlad förlust	-112 130	-23 694	0	-88 436
S:a eget kapital	27 181 266	38 306	0	27 142 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	38 306
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-88 436
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 000
summa balanserat resultat	-112 130

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-112 130

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	813 120	791 826
Summa rörelseintäkter		813 120	791 826
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-180 007	-222 793
Övriga externa kostnader	Not 4	-41 387	-52 323
Personalkostnader	Not 5	-9 458	-9 458
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-314 711	-314 711
Summa rörelsekostnader		-545 563	-599 286
RÖRELSERESULTAT		267 557	192 540
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		136	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 387	-246 003
Summa finansiella poster		-229 251	-245 931
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		38 306	-53 391
ÅRETS RESULTAT		38 306	-53 391

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	43 374 352	43 689 063
Summa materiella anläggningstillgångar	43 374 352	43 689 063
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	43 374 352	43 689 063
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	528 422	334 732
Summa kortfristiga fordringar	528 422	334 732
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	528 422	334 732
SUMMA TILLGÅNGAR	43 902 774	44 023 795

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 140 000	27 140 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	153 396	91 396
Summa bundet eget kapital		27 293 396	27 231 396
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-150 436	-35 045
Årets resultat		38 306	-53 391
Summa ansamlad förlust		-112 130	-88 436
SUMMA EGET KAPITAL		27 181 266	27 142 960
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	10 978 500	11 072 333
Summa långfristiga skulder		10 978 500	11 072 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	5 630 000	5 676 917
Leverantörsskulder		2 870	31 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	110 138	99 730
Summa kortfristiga skulder		5 743 008	5 808 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 902 774	44 023 795

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	813 120	791 816
Öresutjämning	0	10
	813 120	791 826

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel/entreprenad	25 724	31 263
	Snöröjning/sandning	34 093	55 454
	Garage/parkering	1 896	0
	Gård	3 288	9 424
		65 001	96 141
	Reparationer		
	Elinstallationer	0	5 500
		0	5 500
	Taxebundna kostnader		
	El	17 023	12 054
	Vatten	42 149	41 929
	Sophämtning/renhållning	39 034	33 650
		98 206	87 633
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	23 719
	Samfällighetsavgift	16 800	9 800
		16 800	33 519
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	180 007	222 793
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	1 209	1 493
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	12 750
	Föreningskostnader	450	0
	Fritids- och trivselkostnader	642	659
	Förvaltningsarvode	21 978	28 740
	Förvaltningsarvoden övriga	0	644
	Administration	3 983	3 823
	Konsultarvode	0	4 214
		41 387	52 323
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	7 998	7 998
	Sociala kostnader	1 460	1 460
		9 458	9 458
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	314 711	314 711
		314 711	314 711

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 030 000	44 030 000
	Utgående anskaffningsvärde	44 030 000	44 030 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-340 937	-26 226
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 711	-314 711
	Utgående avskrivning enligt plan	-655 648	-340 937
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 374 352	43 689 063
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 113 000	6 113 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 294 000	14 294 000
	Taxeringsvärde mark	2 184 000	2 184 000
		16 478 000	16 478 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 478 000	16 478 000
		16 478 000	16 478 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Klientmedel hos SBC	228 362	334 732
	Räntekonto 1	300 060	0
		528 422	334 732
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	91 396	30 396
	Reservering enligt stadgar	62 000	61 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	153 396	91 396

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	OPOS Banken	1,190 %	5 536 167	5 583 083	2024-11-25
	OPOS Banken	1,500 %	5 536 167	5 583 084	2023-11-25
	OPOS Banken	1,120 %	5 536 167	5 583 083	2022-02-25
	Summa skulder till kreditinstitut		16 608 500	16 749 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 630 000	-5 676 917	
			10 978 500	11 072 333	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 904 750 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER		
		2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 890 000	16 890 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
		2021-12-31	2020-12-31
	Vatten	7 000	0
	Sophämtning	3 000	0
	Förutbetalda intäkter	14 013	0
	Ränta	21 775	22 797
	Avgifter och hyror	64 350	76 933
		110 138	99 730

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Skellefteå den / 2022

Mariah Johansson
Ordförande

Cecilia Crampelle
Ledamot

Ingemar Granath
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor