

Årsredovisning

för

Brf Cykeln

769632-0477

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för Brf Cykeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har med anledning av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-02-25.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Kent Edin
Jonas Edlund
Joel Nilsson
Lina Meander
Peter Rizk

Styrelsesuppleanter

Jocelyne Kwizera

Ordinarie revisorer

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB med
huvudansvarig revisor Marcus Sundberg

Föreningsvald revisor är vakant

Valberedning

Vakant

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Gimoborg 3, Gimoborg 5 samt Gimoborg 6. Dessa byggdes år 2016. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra. Föreningen har bostadsrättstillägg i försäkringen. I fastighetsförsäkringen ingår även styrelseansvarsförsäkring.

På föreningens fastigheter finns 78 st carportar samt 26 st parkeringar.

Underhåll

Huset är nyproducerat stenhus. Inga större underhållsåtgärder kommer därför att krävas under dom närmsta åren.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
129	Lägenheter	6046

Lägenhetsfördelning

44 st 1 rum och kök

85 st 2 rum och kök

Förvaltning

Föreningen har avtal med EMFA om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel samt avtal med Aspia AB om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har under året köpt tillbaka en av bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemsantal vid räkenskapsårets ingång uppgick till 198.

Medlemsantal vid räkenskapsårets utgång uppgick till 197.

Under året har 31 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter och hyror	4 513	4 621	1 754	1 743
Resultat efter finansiella poster	-1 038	-1 398	-342	-159
Soliditet (%)	71,9	72,0	72,0	71,9
Årsavgifter per m2 bostadsarea (kr)	599	618	618	618
Lån per m2 (kr)	11 403	11 522	11 632	11 751
Skuldränta (%)	1,2	1,3	1,3	1,1
Kassalikviditet (%)	4,0	225,1	459,8	362,2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	184 161 600	-2 164 869	-1 398 275	180 598 456
Disposition av föregående års resultat:		-1 398 275	1 398 275	0
Återköp av lägenhet		-1 380 000		-1 380 000
Årets resultat			-1 038 466	-1 038 466
Belopp vid årets utgång	184 161 600	-4 943 144	-1 038 466	178 179 990

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 943 144
årets förlust	-1 038 466
	-5 981 610

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	247 000
i ny räkning överföres	-6 228 610
	-5 981 610

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 513 196	4 620 951
Övriga intäkter		38 132	9 787
		4 551 328	4 630 738
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 082 410	-2 416 839
Övriga externa kostnader		-216 780	-195 829
Personalkostnader	4	-28 161	-77 771
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 414 553	-2 417 775
		-4 741 904	-5 108 214
Rörelseresultat		-190 576	-477 476
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-847 890	-920 799
Resultat efter finansiella poster		-1 038 466	-1 398 275
Resultat före skatt		-1 038 466	-1 398 275
Årets resultat		-1 038 466	-1 398 275

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7

245 452 936

247 867 489

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 696

465

Övriga fordringar

1 472

2 629

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

67 327

57 826

71 495

60 920

Kassa och bank

2 217 408

2 946 644

Summa omsättningstillgångar

2 288 903

3 007 564

SUMMA TILLGÅNGAR

247 741 839

250 875 053

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		184 161 600	184 161 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 943 144	-2 164 868
Årets resultat		-1 038 466	-1 398 275
Summa eget kapital		178 179 990	180 598 457
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 9, 10	12 994 800	68 940 720
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	55 945 920	718 920
Leverantörsskulder		91 732	164 450
Övriga skulder		5 299	10 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	524 098	442 162
Summa kortfristiga skulder		56 567 049	1 335 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		247 741 839	250 875 053

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Till dess att underhållsplan är uppräddad görs avsättning enligt den ekonomiska planen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 25-100 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 620 938	3 733 941
Hyror p-platser & garage	429 858	418 996
Årsavgifter övriga objekt	462 400	468 014
	4 513 196	4 620 951

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	162 492	264 359
Löpande underhåll	87 928	113 998
Elavgifter	161 206	210 520
Uppvärmning	354 363	385 914
Vatten och avlopp	320 371	291 170
Städning och renhållning	222 939	195 747
Snöröjning	70 414	161 611
Försäkringar	69 785	68 563
Ekonomisk förvaltning	243 829	345 779
Bredband	368 936	376 986
Programvaror	9 367	2 192
Övriga driftkostnader	10 780	0
	2 082 410	2 416 839

Not 4 Arvoden

	2020	2019
Styrelsearvoden	21 429	59 180
Sociala avgifter	6 732	18 591
	28 161	77 771

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	847 708	920 795
Övriga räntekostnader	182	4
	847 890	920 799

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	255 334 720	93 193 528
Fusion	0	162 141 192
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 334 720	255 334 720
Ingående avskrivningar	-7 467 231	-1 775 276
Fusion	0	-3 274 180
Årets avskrivningar	-2 414 553	-2 417 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 881 784	-7 467 231
Utgående redovisat värde	245 452 936	247 867 489
Taxeringsvärden byggnader	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	33 000 000
	129 000 000	129 000 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	124 000 000	124 000 000
	124 000 000	124 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkringar	59 792	57 826
Intäkt besöksparkering	7 535	0
	67 327	57 826

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Slutbet.dag	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,52	2021-10-28	7 629 033	7 891 033
SEB	1,70	2021-11-28	7 629 033	7 891 033
SEB	1,92	2021-12-28	5 717 720	5 912 640
SEB	0,64	2021-10-28	17 485 067	0
SEB	0,63	2021-11-28	17 485 067	0
SEB	0,79	2023-12-28	12 994 800	0
SEB	0,71		0	8 742 533
SEB	1,21		0	8 742 534
SEB	0,71		0	8 742 534
SEB	1,18		0	8 742 533
SEB	1,26		0	6 497 400
SEB	0,65		0	6 497 400
			68 940 720	69 659 640
Kortfristig del av total skuld			-55 945 920	-718 920

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 5 st lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Föreningen har på övrigt lån inga amorteringar det kommande räkenskapsåret. Av den långfristiga skulden förfaller 12 994 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har ingen skuld som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 5 st lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför som en kortfristig skuld under Not 9. Tidigare år har samtliga lån redovisats som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under kommande räkenskapsår. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Då lånen redovisas som kortfristig skuld påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet.

Not 10 Långfristiga skulder

Inga lån har slutbetalningsdag senare än fem år efter räkenskapsårets utgång.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	366 287	233 120
Redovisning & årsbokslut	35 415	82 708
Fjärrvärme	42 418	47 242
Snöröjning	15 825	16 838
Ränta lån	17 923	1 786
Elavgifter	15 152	18 280
Bredband	31 078	35 078
Löpande underhåll	0	7 110
	524 098	442 162

Umeå 2021-

Kent Edin

Joel Nilsson

Jonas Edlund

Lina Meander

Peter Rizk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF CYKELN 769632-0477 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Roland Edin

Kent Edin

2021-05-11 20:17:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOEL NILSSON

Joel Nilsson

2021-05-12 11:22:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Jonas Gustav Edlund

Jonas Edlund

2021-05-11 16:25:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lina Meander

Lina Meander

2021-05-11 14:14:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER RIZK

Peter Rizk

2021-05-11 14:33:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Marcus Sundberg

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

2021-05-12 11:24:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post