

# Årsredovisning 2025

## Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16

769627-1217



Simpleko  
M

# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-31 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spetsen 15	2014	Umeå
Spetsen 16	2014	Umeå

Marken innehåses med äganderätt.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus, innehållande 49 bostadsrätter, 5 hyresrätter samt 1 lokal på adresserna Furugränd 2 A-B, 4 A-B och Kronovägen 7 A-B.

Fastigheterna byddes år 1955 och 1959 och har värdeår 1959 och 1965.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 116 kvm, varav 3051 utgör lägenhetsyta och 65 kvm lokalyta. I föreningen finns 42 parkeringsplatser som endast hyrs ut till boende.

#### Lägenhetsfördelning:

8st 1 rum och kök

36st 2 rum och kök

10st 3 rum och kök

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

#### Styrelsens sammansättning

Lars Anders Forsgren Ordförande

Johannes Pers Styrelseledamot

Malin Rydén Styrelseledamot

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Maria Bohlin Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

- 2015 ● Badrumsrenovering  
Byte elledningar  
Dränering
- 2015-2016 ● Stambyte
- 2017 ● Dränering, Furugränd 2  
Byte fönster- och balkongdörrar till samtliga lägenheter  
Byte lägenhetsdörrar, 54 st  
Fiberinstallation
- 2018-2019 ● Relining av stammar
- 2019-2020 ● Balkongrenovering
- 2023-2024 ● Åtgärder mot skadedjur, duvor.
- 2024 ● OVK
- 2025-2026 ● Reparation och underhåll av ventilation

#### Planerade underhåll

- 2026 ● Reparation av hål i fasaderna
- 2027 ● Målning av fasaderna

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El	Switch Nordic Green AB
Fastighetsservice	Samhall AB
Fjärrvärme	Umeå Energi AB
Jourttjänst	Securitas AB
Parkering, laddstolpar	Elaway Charging AB
Revision	Azets Revision & Rådgivning AB
Snöröjning	Umeå Logistikgrupp AB
TV	Tele2 AB
Vatten och avfall	Umeå Vatten och Avfall AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen håller på att ta fram en underhållsplan för föreningens fastigheter.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

- Styrelsen har sett över våra låneengagemang och i samband med det flyttat över det lån vi hade hos Handelsbanken om cirka 8.5 mkr till Swedbank, bundet på 5 år, där vi nu har vårt samlade låneengagemang.
- Föreningen har nu en ekonomi i balans med god likviditet, och har därmed inte behövt höja avgifterna inför 2026.

##### Förändringar i avtal

- Nytt elavtal med Switch Nordic Green AB, bundet
- Ny hyresgäst i företagslokalen på Furugränd 2A
- Ny hyresgäst i gårdslokalen

##### Övriga uppgifter

Styrelsen har under 2025 iordningsställt en övernattningslägenhet på Furugränd 4A som går att hyra för alla föreningsmedlemmar.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 63 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelse.

#### Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 718 071	3 648 794	3 012 813	2 545 930
Resultat efter fin. poster	748 304	395 716	-189 792	144 949
Soliditet (%)	15	13	12	13
Yttre fond	434 195	302 891	257 199	125 895
Taxeringsvärde	50 787 000	43 768 000	43 768 000	43 768 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 127	1 112	877	709
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,1	84	79,8	76,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 726	12 890	13 052	13 215
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 203	11 347	11 489	11 633
Sparande / kvm totalyta, kr	343	238	69	147
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	27	27	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	151	159	159	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	59	53	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	236	245	239	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	3,23	2,63	1,55
Räntekänslighet (%)	11,28	11,60	14,89	18,63

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

#### Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	36 655 175	-	-	36 655 175
Upplåtelseavgifter	665 253	-	-	665 253
Fond, yttre underhåll	302 891	-	131 304	434 195
Balanserat resultat	-32 497 707	395 716	-131 304	-32 233 295
Årets resultat	395 716	-395 716	748 304	748 304
<b>Eget kapital</b>	<b>5 521 328</b>	<b>0</b>	<b>748 304</b>	<b>6 269 632</b>

#### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-32 233 295
Årets resultat	748 304
<b>Totalt</b>	<b>-31 484 991</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	152 361
Balanseras i ny räkning	-31 637 352
	<b>-31 484 991</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 718 071	3 648 796
Övriga rörelseintäkter	3	-14	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 718 057</b>	<b>3 648 794</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 356 846	-1 500 011
Övriga externa kostnader	8	-168 388	-151 529
Personalkostnader	9	-106 448	-106 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-320 004	-320 004
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 951 687</b>	<b>-2 077 994</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 766 371</b>	<b>1 570 800</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 018 107	-1 175 129
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 018 067</b>	<b>-1 175 084</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>748 304</b>	<b>395 716</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>748 304</b>	<b>395 716</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 15	40 602 998	40 916 834
Maskiner och inventarier	11	11 848	18 016
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 614 846</b>	<b>40 934 850</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>40 614 846</b>	<b>40 934 850</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		37 873	26 359
Övriga fordringar		1 334	1 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	67 149	63 891
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>106 356</b>	<b>91 545</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 090 473	534 220
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 090 473</b>	<b>534 220</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 196 829</b>	<b>625 765</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 811 675</b>	<b>41 560 615</b>

M

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 320 428	37 320 428
Fond för yttre underhåll		434 195	302 891
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 754 623</b>	<b>37 623 319</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-32 233 295	-32 497 707
Årets resultat		748 304	395 716
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-31 484 991</b>	<b>-32 101 991</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 269 632</b>	<b>5 521 328</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	16 803 706	15 324 187
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 803 706</b>	<b>15 324 187</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	18 103 854	20 032 429
Leverantörsskulder		100 522	155 498
Skatteskulder		10 563	5 297
Övriga kortfristiga skulder		1 385	2 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	522 013	519 549
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 738 337</b>	<b>20 715 100</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 811 675</b>	<b>41 560 615</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 766 371	1 570 800
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	320 004	320 004
	<b>2 086 375</b>	<b>1 890 804</b>
Erhållen ränta	40	45
Erlagd ränta	-1 003 685	-1 168 590
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 082 730</b>	<b>722 259</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 811	-2 572
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-62 610	24 078
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 005 309</b>	<b>743 765</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-449 056	-444 558
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-449 056</b>	<b>-444 558</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>556 253</b>	<b>299 207</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>534 220</b>	<b>235 013</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 090 473</b>	<b>534 220</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 092 196	3 048 887
Hysesintäkter, bostäder	355 102	339 076
Hysesintäkter, lokaler	60 396	53 556
Hysesintäkter, p-platser	179 076	171 720
Övriga intäkter	14 579	16 694
Pant- och överlåtelseavgifter	11 466	9 862
Avgift andrahandsupplåtelse	5 256	9 001
<b>Summa</b>	<b>3 718 071</b>	<b>3 648 796</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	-14	-2
<b>Summa</b>	<b>-14</b>	<b>-2</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	162 872
Besiktning och service	8 518	0
Snöröjning/sandning	168 894	183 869
<b>Summa</b>	<b>177 412</b>	<b>346 741</b>

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2025	2024
Reparationer	123 887	76 961
<b>Summa</b>	<b>123 887</b>	<b>76 961</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	83 926	83 085
Uppvärmning	469 444	495 658
Vatten	181 212	183 781
Sophämtning	127 698	127 355
<b>Summa</b>	<b>862 280</b>	<b>889 879</b>

M

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 709	46 386
Kabel-TV	50 592	50 344
Fastighetsskatt	94 966	89 700
<b>Summa</b>	<b>193 267</b>	<b>186 430</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	14 518	2 964
Revisionsarvoden	31 119	31 122
Ekonomisk förvaltning	101 784	98 127
Pant- och överlåtelsekostnader	11 466	9 862
Serviceavgift Bostadsrätterna	6 270	6 270
Bankkostnader	3 231	3 184
<b>Summa</b>	<b>168 388</b>	<b>151 529</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	81 000	81 000
Sociala avgifter	25 448	25 450
<b>Summa</b>	<b>106 448</b>	<b>106 450</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	44 235 235	44 235 235
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>44 235 235</b>	<b>44 235 235</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 318 401	-3 004 565
Årets avskrivning	-313 836	-313 836
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 632 237</b>	<b>-3 318 401</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>40 602 998</b>	<b>40 916 834</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 852 463</i>	<i>12 852 463</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 987 000	27 968 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
<b>Summa</b>	<b>50 787 000</b>	<b>43 768 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

2025-12-31

2024-12-31

**Akkumulerat anskaffningsvärde**

Ingående 30 866 30 866

**Utgående ackumulerat anskaffningsvärde 30 866 30 866**

**Akkumulerad avskrivning**

Ingående -12 850 -6 682

Årets avskrivning -6 168 -6 168

**Utgående ackumulerad avskrivning -19 018 -12 850**

**UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN**

**11 848**

**18 016**

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

2025-12-31

2024-12-31

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 7 496 6 270

Försäkringspremier 20 127 19 527

Kabel-TV 12 863 12 648

Förvaltning 26 663 25 446

**Summa 67 149 63 891**

NOT 13, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

VILLKORS-  
ÄNDRINGSDAG

RÄNTESATS  
2025-12-31

SKULD  
2025-12-31

SKULD  
2024-12-31

Swedbank Hypotek AB 2026-05-25 4,01 % 6 875 000 6 975 000

Swedbank Hypotek AB 2026-02-28 2,37 % 4 524 504 4 613 904

Stadshypotek AB 2025-06-01 3,20 % 8 570 375

Swedbank Hypotek AB 2028-05-24 1,42 % 8 449 187 8 538 587

Swedbank Hypotek AB 2026-02-28 2,37 % 6 553 750 6 658 750

Swedbank Hypotek 2030-11-25 3,23 % 8 505 119

**Summa 34 907 560 35 356 616**

Varav kortfristig del 18 103 854 20 032 429

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 682 560 kr.

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 att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
El	7 575	7 593
Uppvärmning	56 851	65 679
Vatten	47 086	47 767
Renhållning	23 235	23 747
Utgiftsräntor	72 417	57 995
Förutbetalda avgifter/hyror	304 849	306 768
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
<b>Summa</b>	<b>522 013</b>	<b>519 549</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 667 000	37 667 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av 2026 så avyttrades en av hyresrättslägenheterna, vilket innebär en kapitalinjektion i föreningen.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

Umeå, 26 04 13

Ort och datum

  
Lars Anders Forsgren  
Ordförande

  
Johannes Pers  
Styrelseledamot



Malin Rydén  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 - 04 - 24



Azets Revision & Rådgivning AB  
Maria Bohlin  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16

Org.nr 769627-1217

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 24 april 2026

Azets Revision & Rådgivning AB



**Maria Bohlin**  
Auktoriserad revisor