


Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Spjutet

735600-0872



Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter	7
Noter till resultaträkningen	8
Noter till balansräkningen	8-10
Underskrifter	11 

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spjutet, 735600-0872 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Bostadsföreningen bildades 1944-12-04 under namnet Riksbyggens Bostadsrättsförening Ronnebyhus 1

Styrelsens sammansättning 2023

Ordförande	Henrik Nielsen
Vice ordf	Daniel Persson
Sekreterare	Mia Blomdahl
Ledamot	Ann-Marie Haag
Ledamot	Alexandra Holmstrand
Suppleant	Oscar Svensson

Auktoriserad revisor

Anders Holgersson via Holgersson Revision AB

Firmateckning

Ordförande ensam eller två i styrelsen gemensamt eller av styrelsen annan utsedd extern person

Styrelsen har haft 7 st protokollförda sammanträden samt ordinarie stämma

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Ronneby Spjutet 9 samt Ronneby Spjutet 10.

De fem byggnaderna är uppförda under åren 1945 - 1948 och omfattar en total lägenhetsyta på 2 295 kvm fördelat på 44 lägenheter

(, 10 x 1rok, 29 x 2rok, 3 x 3 rok, 2 x 4rok

Föreningen har även en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra för övernattande gäster.

En samlingslokal med kök som går att hyra för medlemmar, plats för upp till 35 personer.

Det finns två tvättstugor, en som byggdes 2015 inrett med tvättmaskin och torktumlare.

Mitt på gården ligger tvättstuga nr 2, inrett med 3 tvättmaskiner, torktumlare samt skåp

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade vari det ingår försäkring mot skadedjur samt olycksfall för medlemmar i föreningsarbete. I försäkringen ingår så kallat bostadsrättstillägg vilket innebär att medlemmarna inte behöver

teckna detta tillägg i sin hemförsäkring.

Försäkringsbolag är Trygg Hansa

En fungerande underhållsplan finns

✓

Större aktiviteter senaste åren

- 1993 - 1994 Byggnaderna genomgick en genomgripande renovering
- 2002 Installerades jordvärme
- 2005 Genomfördes inglasning av balkonger
- 2014 Installerade fibernät i fastigheterna samt byten av alla elementtermostater
- 2015 Lokal för uthyrning, vissa trapphus och alla källarfönster renoverades
- 2016 Renoverades övre tvättstugan, nytt staket runt området
- 2017 Nya lägenhetsdörrar och postfack påbörjade
- 2018 Elektroniks bokningstavla till stora tvättstugan
Digital-TV och boxar installerades
- 2019 Gästlägenhet har renoverats till ny standard med nytt kök och badrum. Fasaderna, fönsterbleck och plåtdetaljerna på Götgatan 12 A - D och Väpnarstigen 4 har renoverats under året. Lokalerna vi hyr ut till föreningar har renoverats under året med nya kök och toalett
- 2020 Trappan ner till källaren och ny dörr Götgatan 12 A-B. Ny tvättmaskin stora tvättstugan. Balkongfönster och tätningar renoverades där behov fanns
- 2021 Digitalt Tv-utbud utökat samt renovering/målning plåt-detaljer Övre Brunnsvägen
Oljepannorna har byts ut mot fjärrvärme
- 2022 Målningsarbeten på fönster och plåtdetaljer utomhus har utförts.
Belysning trapphus övre brunnsvägen och utomhus har setts över.
Pga av inbrott i våra förråd har vi behövt köpa nya maskiner och verktyg, plus att det gjordes åverkan. Tog sönder traktor och gräsklippare eftersom de inte fick med dessa.
- 2023 Belysning resterande trapphus och soprum har ersatts av rörelsestyrd

Taxeringsvärdet är 20 427 000

Skötsel av fastigheterna

För fastighetsskötseln har firma, Forsberg Fix & Trädgård anlåtts

Lokalvård i trappor och övrig städ i gemensamma utrymme, har skötts under året av en egen timanställd

Administration

Allmän administration har skötts av ordförande Henrik Nielsen tillsammans med en redovisningsbyrå som har biträtt

styrelsen med den ekonomiska förvaltningen. Allt mera av fakturering och bokföring har digitaliserats och vårt mål är att

bli effektivare för att kunna hålla ner kostnaderna.

Viktigt är också att medlemmarna betalar sina avgifter i tid.

Vi gör alltid en årlig genomgång av övriga kostnader typ försäkring, el, finansiering, revision, fastighetsförvaltning städning etc.

Vi har en hemsida www.brf-spjutet.se och en officiell email adress info@brf-spjutet.se

Arsavgifter och hyror

På årsmötet den 22 september 2022 beslutades en höjning av avgifterna med 2% för att möta de ökande

kostnaderna avseende fasta utgifter 

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser gjorts

Inteckningslån per 31/12 2022

SEB Bolån	Bunden ränta 4,69%	4 548 999 kr	28/12 2024 /kortfristig lån /
SEB Bolån	Bunden ränta 1,09%	3 892 958 kr	28/1 2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande påverkat

- Kraftigt ökande el-priser
- Ökade fasta avgifter inom fjärrvärme, vatten, avlopp och el mm.
- Ökade fastighetskostnader med ny firma - det yttre underhållet.
- Räntan på föreningens ena lån har höjts rejält

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 010 086	1 913 022	1 876 216	1 872 974
Resultat efter finansiella poster	25 378	-168 834	52 283	62 136
Soliditet, %	25	25	26	26
Årsavgift per kvadratmeter	780			
Skuldsättning per kvadratmeter	3 644			
Sparande per kvadratmeter	154			
Energikostnad per kvadratmeter	138			
Räntekänsligheten	4,7%			

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	43 049	2 843 490	73 731
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			25 378
Vid årets slut	43 049	2 843 490	99 109

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	73 731
årets resultat	25 378
Totalt	99 109

disponeras för

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	250 000
från föreningen fond för yttre underhåll återföres	-250 000
balanseras i ny räkning	<u>99 109</u>
Summa	99 109

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning		2 010 086	1 913 022
Övriga rörelseintäkter		86 030	806
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 096 116	1 913 828
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 386 534	-1 486 615
Personalkostnader	2	-100 755	-154 057
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-327 445	-305 340
Summa rörelsekostnader		-1 814 734	-1 946 012
Rörelseresultat		281 382	-32 184
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		322	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 326	-136 650
Summa finansiella poster		-256 004	-136 650
Resultat efter finansiella poster		25 378	-168 834
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		25 378	-168 834
Skatter			
Årets resultat		25 378	-168 834

N

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	10 552 040	10 870 790
Inventarier, verktyg och installationer		34 780	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 586 820	10 870 790
Summa anläggningstillgångar		10 586 820	10 870 790
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 058	20 306
Övriga fordringar		1 608	13 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 932	64 329
Summa kortfristiga fordringar		78 598	98 311
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 195 674	826 476
Summa kassa och bank		1 195 674	826 476
Summa omsättningstillgångar		1 274 272	924 787
SUMMA TILLGÅNGAR		11 861 092	11 795 577

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 049	43 049
Underhållsfond		2 843 490	2 843 490
Summa bundet eget kapital		2 886 539	2 886 539
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		73 731	242 565
Årets resultat		25 378	-168 834
Summa fritt eget kapital		99 109	73 731
Summa eget kapital		2 985 648	2 960 270
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	3 812 958	8 441 957
Summa långfristiga skulder		3 812 958	8 441 957
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		222 563	73 538
Skatteskulder		-10 163	-
Övriga skulder		4 628 999	80 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		221 087	239 812
Summa kortfristiga skulder		5 062 486	393 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 861 092	11 795 577

N

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	25 378
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	327 445
	352 823
Betald skatt	-10 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	342 660
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	19 713
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	4 679 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 041 672
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Finansieringsverksamheten	
Amortering av lån etc	-4 672 474
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 672 474
Årets kassaflöde	369 198
Likvida medel vid årets början	826 476
Likvida medel vid årets slut	1 195 674

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 426 000	12 426 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	12 426 000	12 426 000

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016-.10
Årsredovisning i mindre företag

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas livslängd

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Mark	0
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22%) i förhållande till balansomslutningen

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Not 2 Personal

Personal

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 756 500	17 756 500
	<u>17 756 500</u>	<u>17 756 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 901 552	-6 613 456
-Årets avskrivning enligt plan	-318 750	-288 096
	<u>-7 220 302</u>	<u>-6 901 552</u>
Mark	15 842	15 842
Redovisat värde vid årets slut	10 552 040	10 870 790
Taxeringsvärde byggnader:	16 408 000	16 408 000
Taxeringsvärde mark:	4 019 000	4 019 000
	<u>20 427 000</u>	<u>20 427 000</u>

Not 4 Maskiner inventarier och andra tekniska anläggningar


	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	426 806	426 806
-Nyanskaffningar	43 475	
Vid årets slut	470 281	426 806
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-426 806	-409 562
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-8 695	-17 244
Vid årets slut	34 780	-

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut


	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	4 548 999	80 000
Förfallotidpunkt 1 - 5 år från balansdagen		320 000
Förfallotidpunkt senare än fem år från balansdagen	3 892 958	8 121 957
	<u>8 441 957</u>	<u>8 521 957</u>

Underskrifter

Ort *Ronnelby*


Henrik Nielsen
Styrelseordförande


Mia Blomdahl


Daniel Persson


Ann Marie Haag

Alexandra Holmstrand


Min revisionsberättelse har lämnats *den 4 maj 2024.*


Anders Holgersson
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma