



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spetsbonaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27 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
Bonaden 2	2009	Stockholm
Bonaden 3	2009	Stockholm
Brudpällen 2	2009	Stockholm
Prästkragen 1	2009	Stockholm
Spetskragen 2	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2025.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945-1946 och består av 10 flerbostadshus

Värdeåret är 1993

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 92 bostadsrätter om totalt 6341 kvm och 31 lokaler om 840 kvm. Byggnadernas totalyta är 7181 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Margareta Birkegren	Ordförande
Emma Karolina Lövström	Huvudansvarig revisor
Barbro Eriksson	Styrelseledamot
Johannes Lindenmo	Styrelseledamot
Paula Svärd	Styrelseledamot
Roham Zoulgharnian	Styrelseledamot

Fanny Vikström Suppleant

Valberedning

Mikael Hagström
Alexander Håkansson Melissas

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

Revisorer

Emma Karolina Lövström Revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-26. Rösta in två suppleanter som övergick till att vara ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Byte stolparmaturer LED - Spetsv. 12-14
Ventilationsrengöring - 10/10 fastigheter
Byte armaturer LED - del av tvättstuga
Energikartläggning - 10/10 fastigheter
Byte till LED - ovan port 6+68
- 2020-2021** ● OVK - 10/10 fastigheter
- 2021** ● Ny Underhållsplan framtagen - Gäller tom 2031
- 2022** ● Stamspolning - 10/10 fastigheter
Byte av undercentral

Planerade underhåll

- 2023-2024** ● Renovering av trapphus

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	Cemi
Bredband	Bahnhof
Städning	Smart
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avlopp
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Fortum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En höjning av avgifterna gjordes med 5%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 127 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 669 936	5 508 124	5 401 862	5 423 061
Resultat efter fin. poster	-2 135 990	-1 447 698	-2 083 583	-1 804 095
Soliditet (%)	79	78	79	79
Yttre fond	547 434	537 600	590 787	156 787
Taxeringsvärde	182 478 000	182 478 000	144 359 000	144 359 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	724	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 009	4 302	4 365	4 419
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 540	3 776	3 831	3 878
Sparande per kvm totalyta, kr	0	137	96	159
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	44	30	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	178	182	155
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	42	37	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	283	264	250	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,32	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,54	-	-	-

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 belänad 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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -39 416 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Vi har tagit höjd för ökade kostnader genom en avgiftshöjning om 12% från 2024-01-01. Vi ser även över det eventuella behovet av en ytterligare höjning under 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	109 232 110	-	1 096 200	110 328 310
Upplåtelseavgifter	13 875 904	-	1 243 800	15 119 704
Fond, yttre underhåll	537 600	-537 600	547 434	547 434
Balanserat resultat	-22 242 851	-910 098	-547 434	-23 700 383
Årets resultat	-1 447 698	1 447 698	-2 135 990	-2 135 990
Eget kapital	99 955 065	0	204 010	100 159 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 152 949
Årets resultat	-2 135 990
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-9 834
Totalt	-25 836 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	298 246
Balanseras i ny räkning	-25 538 127

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 669 936	5 508 124
Övriga rörelseintäkter	3	44 722	101 167
Summa rörelseintäkter		5 714 658	5 609 291
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 318 379	-4 384 363
Övriga externa kostnader	9	-416 596	-275 073
Personalkostnader	10	-241 484	-223 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 782 810	-1 771 991
Summa rörelsekostnader		-6 759 269	-6 654 876
RÖRELSERESULTAT		-1 044 612	-1 045 585
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 423	4 843
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 109 801	-406 956
Summa finansiella poster		-1 091 378	-402 113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 135 990	-1 447 698
ÅRETS RESULTAT		-2 135 990	-1 447 698

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	117 274 863	119 040 879
Markanläggningar	13	1 994 426	2 002 076
Pågående projekt		321 040	0
Maskiner och inventarier	14	3 805	12 949
Summa materiella anläggningstillgångar		119 594 134	121 055 904
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		119 594 134	121 055 904
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 947	92 040
Övriga fordringar	16	5 901 395	5 129 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		229 632	215 522
Summa kortfristiga fordringar		6 166 974	5 436 889
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 411 702	1 404 202
Summa kassa och bank		1 411 702	1 404 202
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 578 676	6 841 091
SUMMA TILLGÅNGAR		127 172 810	127 896 995

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 448 014	123 108 014
Fond för yttre underhåll		547 434	537 600
Summa bundet eget kapital		125 995 448	123 645 614
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 700 383	-22 242 851
Årets resultat		-2 135 990	-1 447 698
Summa fritt eget kapital		-25 836 373	-23 690 549
SUMMA EGET KAPITAL		100 159 075	99 955 065
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	25 422 496	25 916 022
Leverantörsskulder		504 044	953 987
Skatteskulder		17 167	10 447
Övriga kortfristiga skulder		26 824	54 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 043 204	1 007 134
Summa kortfristiga skulder		27 013 735	27 941 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 172 810	127 896 995

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 044 612	-1 045 585
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 782 810	1 771 991
	738 199	726 407
Erhållen ränta	18 423	4 843
Erlagd ränta	-1 115 453	-401 554
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-358 832	329 695
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 488	-93 492
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-429 017	800 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-769 361	1 036 378
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-321 040	-183 563
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-321 040	-183 563
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 340 000	0
Amortering av lån	-493 526	-380 015
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 846 474	-380 015
ÅRETS KASSAFLÖDE	756 073	472 800
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 523 237	6 050 436
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 279 310	6 523 237

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spetsbonaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	1,26 - 5 %
Markanläggningar	6,67 %

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 524 686	4 383 858
Hysesintäkter bostäder	351 083	397 128
Hysesintäkter lokaler	19 836	19 840
Hysesintäkter lokaler, moms	426 914	435 031
Hysesintäkter p-plats	121 031	124 875
Hysesintäkter förråd	91 512	108 944
Hysesintäkter förråd, moms	13 332	0
Deb. fastighetsskatt, moms	10 753	0
Bredband	67 450	0
Elintäkter laddstolpe moms	162	0
Uppvärmning	0	12 320
Uppvärmning, moms	12 320	0
Dröjsmålsränta	927	0
Pantsättningsavgift	14 616	21 735
Överlåtelseavgift	14 443	1 208
Andrahandsuthyrning	876	3 233
Öres- och kronutjämning	-5	-49
Summa	5 669 936	5 508 124

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	97 643
Elstöd	48 060	0
Övriga intäkter	-3 338	3 524
Summa	44 722	101 167

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	148 465	146 045
Fastighetsskötsel utöver avtal	120 088	3 356
Fastighetsskötsel gård enl avtal	192 869	192 868
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	113 770	22 931
Städning enligt avtal	154 458	146 110
Gårdkostnader	1 054	0
Gemensamma utrymmen	9 183	0
Garage/parkering	4 948	0
Snöröjning/sandning	96 064	109 073
Serviceavtal	20 263	22 937
Förbrukningsmaterial	2 620	4 327
Summa	863 782	647 646

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	17 538
Hyseslokaler	2 031	2 412
Tvättstuga	18 339	42 870
Trapphus/port/entr	0	2 249
Källarutrymmen	0	14 842
Dörrar och lås/porttele	18 942	10 064
VVS	70 378	171 297
Ventilation	0	68 468
Elinstallationer	13 526	3 270
Tele/TV/bredband/porttelefon	13 606	0
Hissar	7 422	0
Tak	44 428	0
Vattenskada	0	28 806
Skador/klotter/skadegörelse	0	84 081
Summa	188 674	445 896

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	246 541	0
VVS	0	162 946
Värmeanläggning	51 705	454 455
Summa	298 246	617 401

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	247 218	304 213
Uppvärmning	1 350 352	1 218 953
Vatten	433 922	289 391
Sophämtning/renhållning	13 859	67 080
Grovsopor	0	12 197
Summa	2 045 351	1 891 834

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	61 536	58 291
Markhyra/väggavgift/avgälder	18 642	22 269
Tomträttsavgäld	489 967	463 500
Kabel-TV	41 840	39 117
Bredband	125 018	43 149
Fastighetsskatt	185 324	178 604
Korr. fastighetsskatt	0	-23 344
Summa	922 327	781 585

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	600	717
Tele- och datakommunikation	8 199	14 015
Juridiska åtgärder	7 298	774
Inkassokostnader	14 444	4 220
Revisionsarvoden extern revisor	38 345	42 304
Föreningskostnader	43 645	3 820
Förvaltningsarvode enl avtal	187 671	146 542
Överlåtelsekostnad	14 703	0
Pantsättningskostnad	17 247	0
Administration	41 228	46 594
Konsultkostnader	43 215	16 087
Summa	416 596	275 073

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	183 750	169 050
Övriga arvoden	0	2 500
Arbetsgivaravgifter	57 734	51 898
Summa	241 484	223 448

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 109 777	406 814
Dröjsmålsränta	24	0
Övriga räntekostnader	0	142
Summa	1 109 801	406 956

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137 643 038	137 459 475
Årets inköp	0	183 563
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	137 643 038	137 643 038
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 602 160	-16 852 023
Årets avskrivning	-1 766 016	-1 750 137
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 368 176	-18 602 160
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	117 274 863	119 040 879
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 632 000	98 632 000
Taxeringsvärde mark	83 846 000	83 846 000
Summa	182 478 000	182 478 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 057 385	2 057 385
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 057 385	2 057 385
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-55 309	-42 594
Årets avskrivning	-7 650	-12 715
Utgående ackumulerad avskrivning	-62 959	-55 309
Utgående restvärde enligt plan	1 994 426	2 002 076

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 476	106 476
Utgående anskaffningsvärde	106 476	106 476
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-93 527	-84 387
Avskrivningar	-9 144	-9 140
Utgående avskrivning	-102 671	-93 527
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 805	12 949

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	321 040	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	321 040	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 177	10 292
Klientmedel	0	4 064 307
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	25 610	0
Transaktionskonto	4 799 435	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	5 901 395	5 129 327

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023	2022
Förutbetalda kostnader	469	0
Förutbet städ	25 989	24 516
Förutbet försäkr premier	60 936	55 996
Förutbet kabel-TV	8 888	8 348
Förutbet tomträtt	122 596	115 875
Förutbet bredband	10 754	10 787
Summa	229 632	215 522

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-10-16	4,90 %	3 349 134	3 476 096
SBAB	2024-09-20	4,88 %	8 854 432	8 981 394
SBAB	2024-09-23	4,87 %	8 854 432	8 981 394
SBAB	2024-09-18	4,83 %	4 364 498	4 477 138
Summa			25 422 496	25 916 022
Varav kortfristig del			25 422 496	25 916 022

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 954 866 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	4 716	21 204
Uppl kostn el	12 220	19 050
Uppl kostnad Värme	194 891	179 615
Uppl kostnad Extern revisor	50 000	50 000
Uppl kostn räntor	176	5 828
Uppl kostn vatten	106 450	74 970
Uppl kostnad Sophämtning	0	16 499
Uppl kostnad arvoden	113 576	101 768
Beräknade uppl. sociala avgifter	41 383	31 975
Förutbet hyror/avgifter	519 792	506 225
Summa	1 043 204	1 007 134

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte städfirma från Smart till Sthlm Allstäd från 2024-02-01. Förmodligen kommer ett byte av fönstren i samtliga lägenheter genomföras. Beslut om detta ska tas på en extrastämma inom kort.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Barbro Eriksson
Styrelseledamot

Johannes Lindenmo
Styrelseledamot

Jonas Hylander
Styrelseledamot

Karin Margareta Birkegren
Ordförande

Paula Svärd
Styrelseledamot

Roham Niknejad
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO
Emma Karolina Lövström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2024 12:49

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 10.04.2024 07:41

DOCUMENT ID:

r17G58oQe0

ENVELOPE ID:

BJz58smgA-r17G58oQe0

DOCUMENT NAME:

Brf Spetsbonaden, 769616-7001 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BARBRO ERIKSSON barbro-eriksson@live.se	Signed Authenticated	10.04.2024 07:43 10.04.2024 07:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/05/17) IP: 176.10.137.252
2. Karin Margareta Birkegren karin.birkegren@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 09:32 10.04.2024 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/12/12) IP: 158.174.22.176
3. ROHAM NIKNEJAD Roham2005@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 10:36 10.04.2024 10:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/08) IP: 104.28.31.64
4. PAULA MARTINA SVÄRD paulasvard@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 11:23 10.04.2024 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/02/22) IP: 94.191.138.53
5. JOHANNES LINDENMO johannes.lindenmo@contiga.se	Signed Authenticated	10.04.2024 14:52 10.04.2024 14:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/29) IP: 193.181.45.30
6. JONAS HYLANDER jonas.hylander@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 07:24 10.04.2024 13:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/07/02) IP: 77.53.15.169
7. Emma Karolina Löveström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	12.04.2024 12:49 12.04.2024 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spetsbonaden
Org.nr. 769616-7001

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spetsbonaden för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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.

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 upphöra med 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. Risken 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 Spetsbonaden för år 2023 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 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.

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövsström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2024 12:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 10.04.2024 07:41

DOCUMENT ID:

B1ZM9Io7e0

ENVELOPE ID:

rJgzqLj7xR-B1ZM9Io7e0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser ISA Brf Spetsbonaden 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Löveström karolina.lovstrom@bdo.se	 Signed Authenticated	12.04.2024 12:50 12.04.2024 12:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed