

Årsredovisning
för
Brf Björkspinnaren

769600-9997

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Björkspinnaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1995-09-05 och har som uppgift att förvalta den egna fastigheten Björkspinnaren 3 och har sitt säte i Huddinge kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Marken innehas med äganderätt och fastigheten ingår inte i någon samfällighet. Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Felix Friman, Ordförande
Carina Dahlin Danielsson
Nina Wadmark

Suppleanter:

Magnus Köhler
Adam Westman

Revisor:

Jan Lilja, Focus Revision AB

Styrelsen har haft 9 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret.

Föreningens fastighet

Fastigheten förvärvades 1997 och består av 4 fyrfamiljshus med totalt 16 bostadslägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Total uppvärmd bostadsyta är 1.238,4 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st med uppvärmd yta på 84,0 kvm.
8 st med uppvärmd yta på 70,8 kvm.

Alla lägenheterna har separat förråd samt en parkeringsplats med motorvärmarruttag. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Förvaltning

Den tekniska förvaltning sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städdag på våren och en på hösten samt att den löpande skötseln fördelas på medlemmarna via ett veckovis schema.

Den ekonomiska förvaltning har skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen är styrelsens verktyg för att planera underhållet av fastigheten på lång sikt. Till underhållsplanen har kopplats en långsiktig budget för att säkerställa att föreningen har kapital för att kunna genomföra underhållet i enlighet med underhållsplanen.

Föreningen har en uppdaterad Energideklaration, vilken finns tillgänglig på Boverket.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med god likviditet. Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs med 200 tkr vilket är ett högre belopp än vad som är minimikrav i stadgarna (0,3% av bokfört värde byggnad).

Föreningen höjde avgifterna med 2% per 1:a januari 2023 samt beslutat om en ytterligare höjning om 4% fr.o.m. 1 januari 2024. Under 2024 kan ytterligare höjningar beslutas då tidigare bundna lån ska omsättas.

Medlemsinformation

Under året har en lägenhet överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	913,39	898,73	898,66	876,19
Resultat efter finansiella poster	211,70	271,01	325,58	229,48
Soliditet (%)	39,80	38,39	36,20	33,86
Kassalikviditet (%)	68,05	35,56	73,92	64,38
Årsavgift (kr/kvm)	736,00	0,00	0,00	0,00
Genomsnittlig låneränta (%)	2,44	0,00	0,00	0,00
Skuldsättning per kvadratmeter (kr)	6 386,00	0,00	0,00	0,00
Årsavgiftens andel av tot. intäkt (%)	99,81	0,00	0,00	0,00
Sparande per kvadratmeter (kr)	270,00	0,00	0,00	0,00
Räntekänslighet (%)	8,67	0,00	0,00	0,00
Energikostand per kvm (kr)	50,00	0,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta påverkar nyckeltalet för kassalikviditet negativt som annars skulle varit 452 (364 år 2021 och 433 år 2022).

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 049	309	1 593	899	313	5 162
Disposition av föregående års resultat:				313	-313	0
Fond yttre underhåll			200	-200		0
Årets resultat					212	212
Belopp vid årets utgång	2 049	309	1 793	1 012	212	5 374

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 011 791
årets vinst	211 699
	1 223 490

disponeras så att avsättes till fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	1 023 490
	1 223 490

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	913 392	898 734
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		913 392	898 734
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-283 929	-243 721
Övriga externa kostnader	4	-139 551	-106 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 708	-93 708
Summa rörelsekostnader		-517 188	-443 799
Rörelseresultat		396 204	454 935
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 488	2 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 993	-144 310
Summa finansiella poster		-184 505	-141 928
Resultat efter finansiella poster		211 699	313 007
Resultat före skatt		211 699	313 007
Årets resultat		211 699	313 007

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

11 721 386

11 815 094

Summa materiella anläggningstillgångar

11 721 386

11 815 094

Summa anläggningstillgångar

11 721 386

11 815 094

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 152

483

Övriga fordringar

84

2 122

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

52 403

41 656

Summa kortfristiga fordringar

57 639

44 261

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

0

352 261

Summa kortfristiga placeringar

0

352 261

Kassa och bank

Bank

1 724 680

1 235 941

Summa kassa och bank

1 724 680

1 235 941

Summa omsättningstillgångar

1 782 319

1 632 463

SUMMA TILLGÅNGAR

13 503 705

13 447 557

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 049 272	2 049 272
Inbetalda upplåtelseavgifter		308 728	308 728
Fond för yttre underhåll		1 792 526	1 592 526
Summa bundet eget kapital		4 150 526	3 950 526
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 011 791	898 784
Årets resultat		211 699	313 007
Summa fritt eget kapital		1 223 490	1 211 791
Summa eget kapital		5 374 016	5 162 317
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6		
	7, 8	5 510 392	3 694 352
Summa långfristiga skulder		5 510 392	3 694 352
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6		
	8	2 397 822	4 440 582
Leverantörsskulder		75 873	30 944
Skatteskulder		2 199	2 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		143 403	116 838
Summa kortfristiga skulder		2 619 297	4 590 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 503 705	13 447 557

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		211 699	313 007
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		93 707	93 708
Betald skatt		1 572	375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		306 978	407 090
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 669	-7
Förändring av kortfristiga fordringar		341 655	-3 996
Förändring av leverantörsskulder		44 929	-48 737
Förändring av kortfristiga skulder		26 566	14 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten		715 459	368 497
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-226 720	-226 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-226 720	-226 720
Årets kassaflöde		488 739	141 777
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 235 941	1 094 164
Likvida medel vid årets slut		1 724 680	1 235 941

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar görs linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	133 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

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

Genomsnittlig ränta (%)

Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Räntekänslighet (ggr)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostadsrätt	911 620	893 754
Övriga intäkter	1 772	4 981
	913 392	898 735

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader		
Vinterunderhåll	41 375	36 688
El	21 933	24 194
Vatten	40 505	43 754
Sophämtning	31 251	29 472
Fastighetsförsäkring	38 440	37 000
Kabel-TV	31 342	28 777
Övriga kostnader fastighetsskötsel	22 142	8 596
Kommunal fastighetsavgift	25 424	24 304
	252 412	232 785
Reparationer		
Övriga reparationer	31 517	10 937
	31 517	10 937
	283 929	243 722

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningskostnader		
Revisionskostnader	13 750	12 500
Ekonomisk förvaltning	41 047	32 967
Övriga förvaltningskostnader	15 758	18 848
	70 555	64 315
Styrelsekostnader		
Arvoden och andra ersättningar till styrelsen	52 500	32 000
Sociala kostnader på arvoden	16 496	10 054
	68 996	42 054
	139 551	106 369

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 504 466	14 504 466
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 504 466	14 504 466
Ingående avskrivningar	-2 689 372	-2 595 664
Årets avskrivningar	-93 708	-93 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 783 080	-2 689 372
Utgående redovisat värde	11 721 386	11 815 094

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7.908.214 kronor (8.134.934) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 510 392	3 694 352
	5 510 392	3 694 352
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 397 822	4 440 582
	2 397 822	4 440 582

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,41	2027-10-30	1 633 500	1 638 000
Stadshypotek	3,93	2025-01-30	1 154 862	0
Stadshypotek	4,69	2026-09-30	1 361 250	1 600 000
Stadshypotek	1,21	2024-10-30	662 352	690 352
Stadshypotek	1,20	2024-06-01	1 508 750	1 513 000
Stadshypotek	3,85	2026-01-30	1 587 500	0
Stadshypotek			0	1 365 000
Stadshypotek			0	1 328 582
			7 908 214	8 134 934

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 388 000	12 388 000
	12 388 000	12 388 000

Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Huddinge

Felix Friman
Ordförande

Nina Wadmark

Carina Dahlin Danielsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan Lilja
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.