

Brf Spetsberget

Org.nr: 715200-1546

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Spetsberget, organisationsnummer 715200-1546, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Solna

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1954
Ekonomisk plan registrerades år 2015
Föreningens stadgar registrerades år 2021
Föreningen förvärvade fastigheten år 1956

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnaden vilken ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Trygg Hansa

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11
På stämman deltog 30 medlemmar (28 + 2 fullmakter)

Styrelse

Ordförande	Hind Bernhard
Ledamot	Thomas Söderman
Ledamot	Jacob Persson
Ledamot	Nicole Baig
Ledamot	Helena Svensson
Suppleant	Anna Sjöquist-Högberg
Suppleant	Edelson Baltazar Buanahagi

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden

Valberedning

Valberedningen har bestått av sammankallande Martin Wickman, Marianne Andersson och Caroline Emilsson Forsén

Revisor

Extern Joakim Häll
Bo Revision AB

Information om fastigheten

Fastigheten består av ett flerbostadshus i åtta våningar med tillhörande garage samt parkeringsplatser.

Fastighetsbeteckning: Visan 3

Föreningens adresser:

Virebergsvägen 18-24

Värdeår: 1956

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 kokvrå	1	34
2 rok	26	1 453
3 rok	42	3 277
4 rok	16	1 456
> 5 rok	8	996
Summa	93	7 216

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	3	350

Garage

	Antal platser
	10

P-platser

	Antal platser
	5

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Teknisk Förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Städning	Delagott Förvaltning AB
Trädgårdsskötsel	HTR Fastighetsservice & Trädgård

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan framtagen år 2020. Underhållsplanens tidshorisont är 50 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Upprustat skyddsrum
- Trimmat häcken
- Beskurit träd
- Renovering och betsning av gårdsstaket
- Tvättning och ommålning av grill
- Uppdatering av föreningens hemsida
- Infört utrustning och sortering av matavfall
- Kartläggning av källarutrymmen
- Renovering av föreningens gemensamma duschrumb
- Renovering av föreningens kansli
- Föreningen har haft 3 st vattenskador att hantera, åtgärda och fullfölja
- Storstädning har genomförts
- Spolning av dagvattenbrunnar
- Installerat ett automatiskt bevattningssystem
- 2 st nya förråd har byggts och tillkommit
- Ventilationskontroll
- Garantibesiktning av hissar
- Myrbekämpning i tvättstugorna
- Reparation av soptank
- Utbyte av röklucka

Medlemsinformation

137 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 8 bostadsrätter har överlåtits.

15 medlemmar har utträtt ur föreningen.

13 medlemmar har upptagits.

93 bostadsrätter

135 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 464	4 396	4 184	4 256
Årsavgifter, tkr	3 827	3 827	3 827	3 827
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 201	207	- 90	446
Skuld/kvm bostadsrättsyta, kr	4 417	4 463	4 516	4 562
Skuld/kvm totalyta, kr	4 213	4 257	4 307	4 351
Räntekänslighet, %	7	8.4	8.5	8.6
Energikostnad per kvm, kr	185	181	166	144
Sparande per kvm, kr	51	103	99	491
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	530	530	530	530
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	87	91	90

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat, men det är viktigt att inte fokusera enbart på detta. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är de höga avskrivningarna. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär inte något faktiskt utflöde av pengar från kassan. Om man bortser från avskrivningarna, visar föreningen ett positivt resultat på 235 000 kr.

Föreningens kassalikviditet är god. Enligt branschpraxis bör en bostadsrättsförening ha minst ett kvartals intäkter i kassan för att täcka alla löpande kostnader. Ett kvartals intäkter för Brf Spetsberget uppgår till 1 133 493 kr. Föreningen hade vid årets slut 2023 en kassa på 2 165 194 kr, vilket är nästan det dubbla.

Föreningen har beslutat att pausa amorteringen under endast ett år, för att sedan fatta ett nytt beslut om detta i samband med att lånen refinansieras under året. Baserat på räntesituationen kommer föreningen att granska årsavgiften och göra en bedömning utifrån det aktuella ränteläget om det finns ett behov av att justera årsavgifterna uppåt eller inte.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	588 067	5 309 292	3 052 757	- 33 385 221	207 104	- 24 228 001
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			145 714	-145 714		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-159 200	159 200		0
Balanseras i ny räkning				207 104	- 207 104	0
Årets resultat					- 200 916	- 200 916
Belopp vid årets utgång	588 067	5 309 292	3 039 271	- 33 164 631	- 200 916	- 24 428 917

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 33 164 632
Årets resultat	- 200 916
Totalt	- 33 365 548

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	145 714
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 150 026
Balanseras i ny räkning	- 33 361 236
Totalt	- 33 365 548

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 463 751	4 395 910
Övriga rörelseintäkter	3	70 222	2 155
Summa Rörelseintäkter		4 533 973	4 398 065
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 839 695	-2 641 507
Administration och förvaltning	5	-559 403	-495 344
Personalkostnader	6	-262 800	-258 875
Avskrivningar		-435 584	-417 777
Summa Rörelsekostnader		-4 097 482	-3 813 503
RÖRELSERESULTAT		436 491	584 562
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		230	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-637 637	-377 473
Summa Finansiella poster		-637 407	-377 458
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-200 916	207 104
RESULTAT FÖRE SKATT		-200 916	207 104
ÅRETS RESULTAT		-200 916	207 104

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	5 308 044	5 590 891
Inventarier, verktyg och installationer	8	983 761	869 400
Summa materiella anläggningstillgångar		6 291 804	6 460 291
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 291 804	6 460 291
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 312	5 998
Övriga fordringar		17 976	16 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		253 565	226 150
Summa kortfristiga fordringar		273 853	248 361
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 165 194	2 444 524
Summa kassa och bank		2 165 194	2 444 524
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 439 047	2 692 885
SUMMA TILLGÅNGAR		8 730 852	9 153 176

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		5 897 359	5 897 359
Fond för yttre underhåll		3 039 271	3 052 757
Summa bundet eget kapital		8 936 630	8 950 116
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 164 632	-33 385 221
Årets resultat		-200 916	207 104
Summa fritt eget kapital		-33 365 548	-33 178 117
SUMMA EGET KAPITAL		-24 428 918	-24 228 001
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 000 000	31 825 875
Övriga skulder		71 500	71 500
Summa långfristiga skulder		5 071 500	31 897 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	26 875 875	380 500
Leverantörsskulder		295 634	188 063
Skatteskulder		56 823	50 131
Övriga skulder		0	2 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		859 938	862 890
Summa kortfristiga skulder		28 088 270	1 483 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 730 852	9 153 176

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		436 491	584 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		435 584	417 777
Summa		872 075	1 002 339
Erhållen ränta		230	15
Erlagd ränta		-637 637	-377 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		234 668	624 881
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-25 492	-5 266
Minskning av rörelseskulder		110 258	71 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten		319 434	690 820
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-267 098	-87 703
Ombyggnationer			-80 728
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-267 098	-168 431
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amortering		-330 500	-380 500
Deposition			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-330 500	-380 500
Årets kassaflöde		-278 164	141 889
Likvida medel vid årets början		2 444 524	2 302 635
Likvida medel vid årets slut		2 165 194	2 444 524

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme	120 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Tak	60 år
Hissar	25 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	3 826 970	3 827 083

Hysesintäkter

Lokaler	533 580	455 877
Garage och p-platser	103 200	112 950

Totalt nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår Vatten, Värme, Bredband, Gym.

4 463 750	4 395 910
------------------	------------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Elstöd	45 793	0
Övriga ersättningar och intäkter	24 429	2 155

Totalt övriga rörelseintäkter

70 222	2 155
---------------	--------------

Not 4. Operativ drift och underhåll**Taxebundna kostnader**

Fastighetsel	226 810	319 189
Uppvärmning	1 059 184	959 827
Vatten och avlopp	115 341	90 889
Sophämtning	175 263	159 277
	1 576 598	1 529 182

Funktionell anläggningservice

Hiss	2 085	6 257
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	6 121	5 448
Övrig funktionell anläggningservice	6 512	5 884
	14 718	17 589

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	130 656	126 131
Trädgårdsskötsel	140 089	81 532
Snöröjning/sandning	89 542	54 098
	360 287	261 761

Distribuerade servicetjänster

Bredband	183 092	165 344
TV	79 922	72 471
	263 014	237 815

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	87 330	78 760
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	207 987	201 477
	295 317	280 237

Reparationer

Reparationer	179 734	155 724
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	150 026	159 200
-----------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

	2 839 695	2 641 507
--	------------------	------------------

Not 5. Administration och förvaltning**Ekonomisk förvaltning**

Arvode ekonomisk förvaltning	103 686	110 982
------------------------------	---------	---------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	198 678	179 148
Konsultarvode	26 651	9 919
	225 328	189 067

Revision

Revisionsarvode	33 125	30 000
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	31 173	11 019
Bankkostnader	6 426	7 267
Övriga administrativa kostnader	5 813	2 393
Föreningsomkostnader	119 718	109 432
Övriga kostnader	34 134	35 183
	197 263	165 295

Totalt administration och förvaltning

	559 403	495 344
--	----------------	----------------

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode
Sociala kostnader

2023

181 126
67 670
248 796

2022

179 567
66 142
245 709

Övrig intern förvaltning

Städning

14 004

13 166

Totalt personalkostnader

262 800

258 875

Not 7. Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

15 043 337

14 680 848

Inköp

0

362 489

Utgående anskaffningsvärden

15 043 337

15 043 337

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 9 452 446

- 9 169 599

Årets avskrivningar

- 282 847

- 282 847

Utgående avskrivningar

-9 735 293

-9 452 446

Utgående redovisat värde

5 308 044

5 590 891

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

94 191 000

94 191 000

Taxeringsvärde mark

139 830 000

139 830 000

234 021 000

234 021 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

2 147 836

2 060 133

Inköp

267 098

87 703

Utgående anskaffningsvärden

2 414 934

2 147 836

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 1 278 436

- 1 143 506

Årets avskrivningar

- 152 737

- 134 930

Utgående avskrivningar

- 1 431 173

- 1 278 436

Utgående redovisat värde

983 761

869 400

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea	2024-11-20	3,770 %	13 800 000	14 000 000
Nordea	2024-07-17	0,820 %	3 075 875	3 206 375
Nordea	2024-08-21	0,520 %	10 000 000	10 000 000
Nordea	2026-08-19	0,700 %	5 000 000	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			31 875 875	32 206 375
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-26 875 875	-380 500
			5 000 000	31 825 875

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 10. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2023-12-31

33 050 000

33 050 000

2022-12-31

33 050 000

33 050 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

den _____ / _____ 2024

Hind Bernhard

Thomas Söderman

Jacob Persson

Nicole Baig

Helena Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Bo Revision AB

Joakim Häll



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2024 07:28

SENT BY OWNER:

Emma Danielsson · 26.03.2024 15:22

DOCUMENT ID:

SkIEmlkC

ENVELOPE ID:

S1E75LxJR-SkIEmlkC

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Spetsberget.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HELENA SVENSSON worldtour66@hotmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 15:27 26.03.2024 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/30) IP: 94.234.116.206
HIND BERNHARD hind.bernhard@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 15:28 26.03.2024 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/23) IP: 94.191.153.40
Carl Jacob Persson jpersson67@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 16:03 26.03.2024 16:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/10) IP: 212.85.92.116
N GONDEK BAIG nicole.gondek88@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 17:22 26.03.2024 17:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/27) IP: 217.21.224.192
Thomas Söderman soderman2@icloud.com	Signed Authenticated	27.03.2024 15:45 27.03.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/30) IP: 213.112.119.12
Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	05.04.2024 07:28 05.04.2024 07:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 4.245.118.122

* 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