

Bostadsrättsföreningen

Tångspiken

Org.nr: 769625-7638

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tångspiken, organisationsnummer 769625-7638, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-29 hos Bolagsverket.

Beskattning

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

Styrelse

Ordförande	Linnéa Carleberg
Ledamot	Anders Fogelin
Ledamot	Hana Moadab
Ledamot	Filip Jerzy Romejko
Suppleant	Maths Göthe
Suppleant	Richard Tyrenberg
Suppleant	Max Johan Hettne

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Viktor Hansson och Torbjörn Lindgren.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Tekniskt förvaltning	Veteranpoolen
Lokalvård	Corporclean AB
TV, basutbud	Tele2
Driftoptimering: värme, vattenstystem och undercentra	Engergisparkonsult AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elhandel	Fortum
Elnät	Ellevio

Information om fastigheten

Nybyggnadsår: 1944

Föreningen disponerar tomten genom:
Tomträtt, Avgäldsperiod tom 2024-01-01. Avgäld 96 100 kr

Försäkring
Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen äger 2 fastigheter i Antennen 5 i Stockholms kommun omfattande adresserna Tångvägen 44-46 samt Spikvägen 49-53.
Marken är upplåten med tomträtt.

Totalyta (m²): 1 605

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	11
2 rok	20
3 rok	1
Summa	32

Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt

	Antal
2 rok	2
Summa	2

Totalt antal bostadslägenheter: 34

Lokaler
upplåtna med hyresrätt

Antal

2

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Takrenovering: omläggning med betongpannor	1993
Totalrenovering av husen: el- och rörstamsbyten, nya fönster, balkongdörrar samt säkerhetsdörrar, nya maskiner i tvättstugan, uppfräschning av trappuppgångar	2011-2013
Elslingar i rännor och stuprör, nytt låssystem	2015
Nya balkonger, delvis renovering av fasader	2017
Installation av taksäkerhet, murstockar muras om, installation av mekanisk Ventilation	2019
Helrenovering av gavelfasad på Spikvägen	2021
Avloppsrören i bottenplattan på Spikvägshuset byts ut	2024
Ny fjärrvärmecentral	2024
Takomläggning	2030

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förrådslokalen på Spikvägen 53 som sålts till byggtreprenör för omvandling till bostad, blev klar och kunde säljas. Två lyckade städdagar har hållits då många av föreningens medlemmar kom ut och hjälpte till att snygga till vår gård.

Styrenheten för undercentralen justerades för att höja värmekruvan pga att vissa lägenheter var väldigt kalla vilket påverkade medlemmarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Ny avgäldsperiod tom 2034-01-01. Tomträttsavgälden höjd till 111 200 kr.

Medlemsinformation

42 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 5 bostadsrätter har överlåtits.

7 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

41 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 489	1 330	1 324	1 305
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 688	- 301	- 670	- 1 422
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	62	63	63	64
Räntekänslighet	14	16		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	67		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	866	764		
Skuldsättning / kvm totalyta	10 903	10 903		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 003	12 003		
Energikostnad / kvm	249	297		
Sparande / kvm	-90	151		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 885 905	3 264 522	- 9 706 342	- 301 070	31 143 015
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			-110 046		-110 046
Balanseras i ny räkning			- 301 070	301 070	0
Årets resultat				- 687 920	- 687 920
Belopp vid årets utgång	37 885 905	3 264 522	- 10 117 458	- 687 920	30 345 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 10 117 458
Årets resultat	- 687 920
Totalt	- 10 805 378

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	110 046
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 10 915 424
Totalt	- 10 805 378

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan. Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 488 588	1 330 351
Övriga rörelseintäkter		7 548	332 120
Summa Rörelseintäkter		1 496 136	1 662 471
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-740 753	-994 686
Administration och förvaltning	4	-80 822	-121 923
Personalkostnader	5	-68 994	-63 475
Avskrivningar	6	-543 690	-543 691
Summa Rörelsekostnader		-1 434 259	-1 723 775
RÖRELSERESULTAT		61 877	-61 304
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-749 829	-239 766
Summa Finansiella poster		-749 797	-239 766
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-687 920	-301 070
RESULTAT FÖRE SKATT		-687 920	-301 070
ÅRETS RESULTAT		-687 920	-301 070

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

48 388 434

48 932 124

Summa materiella anläggningstillgångar

48 388 434

48 932 124

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

48 388 434

48 932 124

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

101

60 055

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 130

60 221

Kundfordringar

275 422

237 246

Summa kortfristiga fordringar

318 653

357 521

Kassa och bank

Kassa och bank

265 953

154 792

Summa kassa och bank

265 953

154 792

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

584 606

512 313

SUMMA TILLGÅNGAR

48 973 040

49 444 438

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		41 150 427	41 150 427
Fond för yttre underhåll		110 046	0
Summa bundet eget kapital		41 260 473	41 150 427
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 117 458	-9 706 342
Årets resultat		-687 920	-301 070
Summa fritt eget kapital		-10 805 378	-10 007 412
SUMMA EGET KAPITAL		30 455 095	31 143 015
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	17 500 000	17 500 000
Leverantörsskulder		289 958	106 431
Skatteskulder		96 110	95 771
Övriga skulder		211 953	188 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		419 924	411 221
Summa kortfristiga skulder		18 517 945	18 301 423
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		18 517 945	18 301 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 973 040	49 444 438

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		61 877
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		543 690
Summa		605 567
Erhållen ränta		32
Erlagd ränta		-749 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-144 230
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		38 868
Ökning av rörelseskulder		216 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten		111 161
 Årets kassaflöde		 111 161
Likvida medel vid årets början		154 792
Likvida medel vid årets slut		265 953

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	1 246 351	1 113 612
Lokaler	16 076	0
	1 262 427	1 113 612

Hysesintäkter

	2023	2022
Bostäder	176 604	170 616
Lokaler	28 704	28 866
	205 308	199 482

Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 407	8 451
Avgift andrahandsupplåtelse	8 760	8 806
Gästlägenhet	2 685	0
	20 852	17 257
Totalt nettoomsättning	1 488 587	1 330 351

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	60 771	67 687
Uppvärmning	272 232	308 129
Vatten och avlopp	65 905	101 663
Sophämtning	12 683	19 807
	411 591	497 286

Funktionell anläggningsservice

Brandskydd	6 213	0
Energideklaration	0	9 365
	6 213	9 365

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	42 499	24 706
Fastighetsstäd	45 777	50 026
Övriga köpta tjänster	0	6 988
	88 276	81 720

Distribuerade servicetjänster

TV	36 950	33 504
----	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	21 888	20 372
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	53 847	51 537
Tomträttsavgälder	96 100	96 100
	171 835	168 009

Reparationer

Reparationer	25 888	204 802
--------------	--------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

740 753 **994 686**

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	43 596	42 286
Extra ekonomisk förvaltning	10 006	11 586
	53 602	53 871

Revision

Revisionsarvode	19 213	13 313
-----------------	--------	--------

Försäkringar och övriga riskkostnader

Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	29 087
---	---	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	5 443
Bankkostnader	3 122	2 562
Övriga kostnader	4 885	17 647
	8 007	25 652

Totalt administration och förvaltning

80 822 **121 923**

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

Totalt personalkostnader

2023

2022

52 500

48 300

16 494

15 175

68 994

63 475

Not 6. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar

Totalt avskrivningar

2023

2022

543 690

543 691

543 690

543 691

Not 7. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Utgående anskaffningsvärden

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

54 369 054

54 369 054

54 369 054

54 369 054

- 5 436 930

- 4 893 239

- 543 690

- 543 691

-5 980 620

-5 436 930

48 388 434

48 932 124

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

19 483 000

19 483 000

30 058 000

30 058 000

49 541 000

49 541 000

Not 8. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

Summa:

27 490 000

27 490 000

27 490 000

27 490 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SBAB 554	24-01-29	4,93 %	7 425 000	7 425 000
SBAB 577	24-04-08	4,89 %	10 075 000	10 075 000
Summa skulder till kreditinstitut			17 500 000	17 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 500 000	-17 500 000
			0	0

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Linnéa Carleberg

Anders Fogelin

Hana Moadab

Filip Jerzy Romejko

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

David Walman
Rävisor AB

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tångspiken
769625-7638**

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tångspiken för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor