

Årsredovisning 2023

Brf Husspindeln nr 1

716419-9676



 **nabo**



ByufNBS-0-SyFzNrS-0

Välkommen till årsredovisningen för Brf Husspindeln nr 1

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

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Husspindeln 1	1990	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 615 kvm och 1 lokal om 30 kvm. Byggnadernas totalyta är 645 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tove Aronsson	Ordförande
Lovisa Boberg	Styrelseledamot
Nils Urban Orzolek	Styrelseledamot
Carolina Bertilsson	Suppleant
Ingalill Högman	Suppleant
James O'Reilly	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lena Darås Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-19. Ordförande avgick pga. flyttade .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Upprättade ny underhållsplan
Service av tvättmaskiner
Förstudie renovering tak
- 2022** ● Målning av fönster utvändigt
Ny brunn och avrinning på parkeringen

Planerade underhåll

- 2024** ● Ommålning av tak samt plåtarbeten
OVK samt rengöring av ventilationskanaler
SBA
Målning av entrétag

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Lägenhetsförteckning	Nabo
Bredband och TV	Telia Sonera
Leverantör av el	Ellevio
Vatten och avfallshantering	Stockholm vatten
Leverantör av el	Fortum Ellevio
Långgivare	Stadshypotek
Trappstädning	Ren standard

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning med 10 % för boende från 2023-02-01. Höjning av avgifterna för parkering, garage och lokal från 2023-07-01, höjningen skedde i kronval. Föreningens bägge lån omförhandlades till rörlig ränta 90 dagar. Styrelsen sökte elstöd och fick det beviljat, 26 107 kr.

Förändringar i avtal

Upprättad digital underhållsplan med Planima, genom Nabo, som sträcker sig från 2023-2072.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 15 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	578	529	519	487
Resultat efter fin. poster	77	-169	-90	-1 156
Soliditet (%)	54	53	55	56
Yttre fond	447	390	232	-
Taxeringsvärde	18 723	18 723	13 909	13 909
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	857	781	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,3	90,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 878	4 878	-	-
Skuldsättning per kvm	4 651	4 651	-	-
Sparande per kvm	244	85	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	195	290	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	46	-	-
Energikostnad per kvm	242	337	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,09	1,06	-	-
Räntekänslighet	5,69	6,24	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	6 055	-	-	6 055
Upplåtelseavgifter	987	-	-	987
Fond, yttre underhåll	390	-	57	447
Balanserat resultat	-3 698	-169	-57	-3 924
Årets resultat	-169	169	77	77
Eget kapital	3 564	0	77	3 642

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 924
Årets resultat	77
Totalt	-3 847

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	284
Att från yttre fond i anspråk ta	-6
Balanseras i ny räkning	-4 125
	-3 847

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	578	529
Övriga rörelseintäkter	3	33	0
Summa rörelseintäkter		611	529
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-347	-539
Övriga externa kostnader	9	-48	-77
Personalkostnader	10	-29	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-50	-50
Summa rörelsekostnader		-475	-666
RÖRELSERESULTAT		136	-137
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-63	-32
Summa finansiella poster		-59	-32
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		77	-169
ÅRETS RESULTAT		77	-169

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	6 250	6 300
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 250	6 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 250	6 300
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	8
Övriga fordringar	14	500	351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	33	24
Summa kortfristiga fordringar		541	382
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		541	382
SUMMA TILLGÅNGAR		6 791	6 682

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 042	7 042
Fond för yttre underhåll		447	390
Summa bundet eget kapital		7 489	7 432
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 924	-3 698
Årets resultat		77	-169
Summa fritt eget kapital		-3 847	-3 867
SUMMA EGET KAPITAL		3 642	3 564
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 000	3 000
Leverantörsskulder		15	16
Övriga kortfristiga skulder		1	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	134	101
Summa kortfristiga skulder		3 150	3 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 791	6 682

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	136	-137
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	50	50
	186	-87
Erhållen ränta	4	0
Erlagd ränta	-53	-36
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	137	-123
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10	-2
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22	23
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149	-101
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	149	-101
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	298	399
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	447	298

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Husspindeln nr 1 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.

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:

Byggnad	0,69 %
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	493	446
Hysesintäkter, lokaler	15	14
Hysesintäkter, p-platser	36	34
Kabel-TV/Bredband	34	34
Summa	578	529

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	7	0
Elprisstöd	26	0
Summa	33	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	13
Städning	12	11
Besiktning och service	18	0
Trädgårdsarbete	1	1
Summa	31	26

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	15
Tvättstuga	3	0
Garage och p-platser	2	0
Summa	6	15

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	25	0
Värme	6	87
Gård/markytor	0	86
Summa	31	174

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	126	187
Vatten	30	30
Sophämtning	10	10
Summa	166	228

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	20	12
Tomträttsavgälder	43	32
Bredband	0	33
Bredband/Kabeltv	32	0
Fastighetsskatt	20	19
Summa	114	97

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1	0
Övriga förvaltningskostnader	9	15
Revisionsarvoden	10	10
Ekonomisk förvaltning	28	53
Summa	48	77

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	22	0
Sociala avgifter	7	0
Summa	29	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	63	32
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	63	32

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 259	7 259
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 259	7 259
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-959	-909
Årets avskrivning	-50	-50
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 009	-959
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 250	6 300
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 123	7 123
Taxeringsvärde mark	11 600	11 600
Summa	18 723	18 723

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137	137
Utgående anskaffningsvärde	137	137
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-137	-137
Utgående avskrivning	-137	-137
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	24	23
Skattefordringar	29	30
Nabo Klientmedelskonto	181	162
Borgo	265	136
Summa	500	351

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	0
Försäkringspremier	7	6
Tomträtt	11	11
Förvaltning	8	7
Summa	33	24

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	5,05 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2024-03-01	5,05 %	1 000	1 000
Summa			3 000	3 000
Varav kortfristig del			3 000	3 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 000 tkr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	2
El	18	38
Utgiftsräntor	12	2
Vatten	8	7
Löner	22	0
Beräknade uppl. sociala avifter	7	0
Förutbetalda avgifter/hyror	62	51
Summa	134	101

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 504	5 504

Underskrifter

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

Stockholm

Lovisa Boberg
Styrelseledamot

Nils Urban Orzolek
Styrelseledamot

Tove Aronsson
Ordförande

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

Green Light AB
Lena Darås
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Husspindeln nr 1, 716419-9676.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Husspindeln nr 1 för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, i den form de återgivits i styrelsens protokoll och återspeglas i årsredovisningen, för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och finansiella ställning. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar resultatet enligt styrelsens förslag. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Stockholm den xx april 2024

Lena Darås

Green Light AB