

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Spjutet

735600-0872



Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter	7
Noter till resultaträkningen	8
Noter till balansräkningen	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spjutet, 735600-0872 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Bostadsföreningen bildades 1944-12-04 under namnet Riksbyggens Bostadsrättsförening Ronnebyhus 1

Styrelsens sammansättning 2022

Ordförande	Henrik Nielsen
Vice ordf	Daniel Persson
Sekreterare	Mia Blomdahl
Ledamot	Ingrid Hagvörn
Suppleant	Frida Lilja

Auktoriserad revisor

Anders Holgersson via Holgersson Revision AB

Firmateckning

Ordförande ensam eller två i styrelsen gemensamt
eller av styrelsen annan utsedd extern person

Styrelsen har haft 7 st protokollförda sammanträden samt ordinarie stämma

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Ronneby Spjutet 9 samt Ronneby Spjutet 10. De fem byggnaderna är uppförda under åren 1945 - 1948 och omfattar en total lägenhetsyta på 2 295 kvm fördelat på 44 lägenheter (10 x 1rok, 29 x 2rok, 3 x 3rok, 2 x 4rok). Föreningen har även en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra för övernattande gäster. En samlingslokal med kök som går att hyra för medlemmar, plats för upp till 35 personer. Det finns två tvättstugor, en som byggdes 2015 inrett med tvättmaskin och torktumlare. Mitt på gården ligger tvättstuga nr 2, inrett med 3 tvättmaskiner, torktumlare samt skåp

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade var det ingår försäkring mot skadedjur samt olycksfall för medlemmar i föreningsarbete. I försäkringen ingår så kallat bostadsrättstillägg vilket innebär att medlemmarna inte behöver teckna detta tillägg i sin hemförsäkring. Försäkringsbolag är Trygg Hansa

Större aktiviteter senaste åren

- 1993 - 1994 Byggnaderna genomgick en genomgripande renovering
2002 Installerades jordvärme
2005 Genomfördes inglasning av balkonger
2014 Installerade fibernät i fastigheterna samt byten av alla elementtermostater
2015 Lokal för uthyrning, vissa trapphus och alla källarfönster renoverades
2016 Renoverades övre tvättstugan, nytt staket runt området
2017 Nya lägenhetsdörrar och postfack påbörjade
2018 Elektroniks bokningstavla till stora tvättstugan
Digital-TV och boxar installerades
2019 Gästlägenhet har renoverats till ny standard med nytt kök och badrum. Fasaderna, fönsterbleck och plåtdetaljerna på Götgatan 12 A - D och Väpnarstigen 4 har renoverats under året. Lokaler vi hyr ut till föreningar har renoverats under året med nya kök och toalett
2020 Trappan ner till källaren och ny dörr Götgatan 12 A-B. Ny tvättmaskin stora tvättstugan. Balkongfönster och tätningar renoverades där behov fanns
2021 Digitalt Tv-utbud utökat samt renovering/målning plåt-detaller Övre Brunnsvägen
Oljepannorna har byts ut mot fjärrvärme
2022 Målningsarbeten på fönster och plåtdetaljer utomhus har utförts.
Belysning trapphus övre brunnsvägen och utomhus har setts över.
Pga av inbrott i våra förråd har vi behövt köpa nya maskiner och verktyg, plus att det gjordes åverkan. Tog sönder traktor och gräsklippare eftersom de inte fick med dessa.

Taxeringsvärdet är 20 427 000

Skötsel av fastigheterna

För fastighetsskötseln har firma, Ronneby Trädgårdstjänst anlitats

Lokalvård i trappor och övrig städ i gemensamma utrymme, har skötts under året av en egen timanställd Frida Lilja och Emelle.

Administration

Allmän administration har skötts av ordförande Henrik Nielsen tillsammans med en redovisningsbyrå som har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen. Allt mera av fakturering och bokföring har digitaliserats och vårt mål är att bli effektivare för att kunna hålla ner kostnaderna.

Viktigt är också att medlemmarna betalar sina avgifter i tid.

Vi gör alltid en årlig genomgång av övriga kostnader typ försäkring, el, finansiering, revision, fastighetsförvaltning städning etc.

Vi har en hemsida www.brf-spjutet.se och en officiell email adress info@brf-spjutet.se

Årsavgifter och hyror

På årsmötet den 22 september beslutades en höjning av avgifterna med 5% för att möta de ökande kostnaderna avseende fasta utgifter

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelse gjorts

Inteckningslån per 31/12 2022

SEB Bolån	Bunden ränta 4,69%	4 548 999 kr	28/12 2024
SEB Bolån	Bunden ränta 1,09%	3 972 958 kr	28/1 2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande påverkat

- Kraftigt ökande el-priser
- Ökade fasta avgifter inom fjärrvärme, vatten, avlopp och el mm.
- Ökade fastighetskostnader med ny firma - det yttre underhållet.
- Räntan på föreningens ena lån har höjts rejält

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 913 022	1 876 216	1 872 974	1 867 251
Resultat efter finansiella poster	-168 834	52 283	62 136	20 755
Soliditet, %	25	26	26	24

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	43 049	2 843 490	242 565
Disposition enligt årsstämmobeslut			-168 834
Årets resultat			
Vid årets slut	43 049	2 843 490	73 731

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	242 565
årets resultat	-168 834
Totalt	73 731
disponeras för	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	250 000
från föreningens fond för yttre underhåll återföres	-250 000
balanseras i ny räkning	73 731
Summa	73 731

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		1 913 022	1 876 216
Övriga rörelseintäkter		806	2 033
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 913 828	1 878 249
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 486 615	-1 163 028
Personalkostnader	2	-154 057	-98 494
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-305 340	-426 976
Summa rörelsekostnader		-1 946 012	-1 688 498
Rörelseresultat		-32 184	189 751
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 650	-137 468
Summa finansiella poster		-136 650	-137 468
Resultat efter finansiella poster		-168 834	52 283
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-168 834	52 283
Skatter			
Årets resultat		-168 834	52 283

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 870 790	11 158 886
Inventarier, verktyg och installationer		-	17 244
Summa materiella anläggningstillgångar		10 870 790	11 176 130
Summa anläggningstillgångar		10 870 790	11 176 130
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 306	13 231
Övriga fordringar		13 676	29 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 329	57 187
Summa kortfristiga fordringar		98 311	99 926
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		826 476	801 822
Summa kassa och bank		826 476	801 822
Summa omsättningstillgångar		924 787	901 748
SUMMA TILLGÅNGAR		11 795 577	12 077 878

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 049	43 049
Underhållsfond		2 843 490	2 843 490
Summa bundet eget kapital		2 886 539	2 886 539
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		242 565	190 283
Årets resultat		-168 834	52 283
Summa fritt eget kapital		73 731	242 566
Summa eget kapital		2 960 270	3 129 105
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	8 441 957	8 521 957
Summa långfristiga skulder		8 441 957	8 521 957
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		73 538	180 564
Övriga skulder		80 000	82 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		239 812	163 891
Summa kortfristiga skulder		393 350	426 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 795 577	12 077 878

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 426 000	12 426 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	12 426 000	12 426 000 ✓

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016-.10
Årsredovisning i mindre företag

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas livslängd

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året
förvärvade och avyttrade tillgångar

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Mark	0
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som
ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22%) i förhållande till balansomslutningen

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Not 2 Personal

Personal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1 ✓

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	257 100	299 950
Maskiner och andra tekniska anläggningar, typ bredbandsinstallation	48 240	66 812
Inventarier, verktyg och installationer		60 214
Summa	305 340	426 976

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 756 500	17 450 000
-Nyanskaffningar		306 500
	17 756 500	17 756 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 613 456	-6 246 694
-Årets avskrivning enligt plan	-288 096	-366 762
	-6 901 552	-6 613 456
Mark	15 842	15 842
Redovisat värde vid årets slut	10 870 790	11 158 886
Taxeringsvärde byggnader:	16 408 000	15 559 000
Taxeringsvärde mark:	4 019 000	4 306 000
	20 427 000	19 865 000

Not 5 Maskiner inventarier och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	426 806	426 806
Vid årets slut	426 806	426 806
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-409 562	-349 348
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-17 244	-60 214
Vid årets slut	-	17 244

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	80 000	4 628 999
Förfallotidpunkt 1 - 5 år från balansdagen	320 000	320 000
Förfallotidpunkt senare än fem år från balansdagen	8 121 957	3 652 958
	8 521 957	8 601 957

Underskrifter

2023-03-01

Ort

Ronby

Henrik Nielsen
Styrelseordförande

Mia Blomdahl

Mia Blomdahl

Ingrid Hagvörn

Ingrid Hagvörn

Daniel Persson

Frida Lilja

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2023.

Anders Holgersson
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma