

Brf Spindeln 2 i Hammarbyhöjden

Org.nr: 769632-8009

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 Spindeln 2 i Hammarbyhöjden, organisationsnummer 769632-8009, 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

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsbeteckning: Hoppspindeln 2

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Joakim Lundstedt
Kassör	Johan Sollbe
Ledamot	Johan Runesson
Ledamot	Ida Simonsson
Ledamot	Karin Hernberg
Suppleant	Hanna Cronsjö

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Joakim Lundstedt, Johan Runesson, Ida Simonsson. Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden. Firmatecknare har varit två av styrelseledamöterna i förening.

Revisor

Extern	Mattias Grinde
	Hellström & Hjelm Revisions AB



Valberedning

Valberedningen har bestått av Göran Stålbom, Allmänna VVS Byrån Konstruktion AB

Information om fastigheten

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 916kvm, varav 726 kvm utgör lägenhetsyta och 214 m2 utgör lokalyta. Lägenheter och lokaler Föreningen upplåter 19 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	24
2 rok	18	702
Summa	19	726
Totalt antal bostadslägenheter:		19

Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
	4	214
Totalyta (m²):		916

P-platser

	Antal platser
	2

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Real Estate AB
Teknisk förvaltning	Delagott Real Estate AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022
Underhållsplanens tidshorisont: 10

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Fasadrenovering inklusive renovering av ytskikten på samtliga balkonger	2021	
Renovering av samtliga trapphus samt ommålning av källarkorridoren	2021	
Utbyte torktumlare i tvättstugan	2021	
Utbyte elementkranar i lägenheterna	2021	
Montering nya tätninglistor i samtliga fönster i lägenheterna	2021	
Nytt sopkärshus med källsortering	2022	
Relining dagvattenledning vid uppgång 44	2023	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Givet den turbulenta ekonomiska situationen har styrelsen varit återhållsam vad gäller kostnader och avvaktat åtgärder i underhållsplanen som inte bedömts vara akuta.

Medlemsavgiften höjdes med 15% den 1:a januari och ytterligare 10% den 1:a juli på grund av det kraftigt stigande räntekostnaderna och då föreningens lån är rörliga.

I början på året drabbades vi av ett akut läckage i en av dagvattenledningarna som vi omedelbart fick åtgärda.

I övrigt förflöt året utan allvarigare incidenter.

Vi hade en bra uppslutning på både vår- och höststädningen från medlemmarna och gemensamma åtgärder hjälper oss att hålla kostnaderna nere och stärka gemenskapen i föreningen

Medlemsinformation

23 medlemmar vid räkenskapsårets början.

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

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

19 bostadsrätter

23 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 106	916	916	921
Årsavgifter, tkr	1 096	908	889	864
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 641	- 719	- 1 619	- 403
Soliditet ¹ , %	76	77	76	75
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 840	13 840	14 931	14 931
Skuldsättning / kvm totalyta	13 840	13 840	14 931	14 931
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 197	991	971	943
Sparande / kvm	-33	126	283	173
Räntekänslighet	12	14	15	16
Energikostnad / kvm	304	278	319	256
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	99	97	94

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Framtida utveckling och årsavgifter

Medlemsavgiften höjdes under 2023 vid två tillfällen med 15% respektive 10%. Utsikterna för 2024 är osäkra då de stora kostnaderna är kopplade till rådande ränteläge och nedgången mot mer stabila räntor är oklar. Styrelsen utesluter inte att avgifterna kan behöva ses över under året beroende på hur kostnaderna utvecklas.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 951 000	15 512 710	497 843	- 3 044 748	- 718 907	42 197 898
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			90 000	-90 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-265 692	265 692		0
Balanseras i ny räkning				- 718 907	718 907	0
Årets resultat					- 640 540	- 640 540
Belopp vid årets utgång	29 951 000	15 512 710	322 151	- 3 587 963	- 640 540	41 557 358

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 587 963
Årets resultat	- 640 540
Totalt	- 4 228 503

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	90 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 38 674
Balanseras i ny räkning	- 4 279 829
Totalt	- 4 228 503

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 106 056	915 890
Övriga rörelseintäkter	3	22 152	1 963
Summa Rörelseintäkter		1 128 208	917 853
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-579 095	-807 816
Administration och förvaltning	5	-66 692	-89 118
Personalkostnader	6	-23 656	0
Avskrivningar		-571 607	-568 375
Summa Rörelsekostnader		-1 241 050	-1 465 309
RÖRELSERESULTAT		-112 842	-547 456
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	29 061	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 759	-171 480
Summa Finansiella poster		-527 698	-171 451
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-640 540	-718 907
RESULTAT FÖRE SKATT		-640 540	-718 907
ÅRETS RESULTAT		-640 540	-718 907

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	52 878 951	53 385 940
Summa materiella anläggningstillgångar		52 878 951	53 385 940
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 878 951	53 385 940
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		62 737	29 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 842	64 659
Summa kortfristiga fordringar		115 579	94 169
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 500 174	1 664 238
Summa kassa och bank		1 500 174	1 664 238
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 615 753	1 758 406
SUMMA TILLGÅNGAR		54 494 704	55 144 347

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		45 463 710	45 463 710
Fond för yttre underhåll		322 151	497 843
Summa bundet eget kapital		45 785 861	45 961 553
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 587 963	-3 044 748
Årets resultat		-640 540	-718 907
Summa fritt eget kapital		-4 228 503	-3 763 655
SUMMA EGET KAPITAL		41 557 358	42 197 898
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 677 000	12 677 000
Leverantörsskulder		33 981	65 134
Skatteskulder		78 853	74 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147 512	129 392
Summa kortfristiga skulder		12 937 346	12 946 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 494 704	55 144 347

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-112 842	-547 456
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	571 607	568 375
Summa	458 765	20 919
Erhållen ränta	29 061	29
Erlagd ränta	-556 759	-171 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-68 933	-150 531
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-21 410	-11 507
Minskning av rörelseskulder	-9 103	-250 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-99 446	-412 541
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Relineing	-64 618	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-64 618	
Årets kassaflöde	-164 064	-412 541
Likvida medel vid årets början	1 664 238	3 076 780
Likvida medel vid årets slut	1 500 174	1 664 238

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter.

Resultat finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

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.

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100 år

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	846 536	701 067
Årsavgifter lokaler	249 770	206 849
Hysesintäkter garage och p-platser	9 750	7 974
Totalt nettoomsättning	1 106 056	915 890

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	4 351	0
Övriga ersättningar och intäkter	17 801	1 963
Totalt övriga rörelseintäkter	22 152	1 963

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	23 732	30 982
Uppvärmning	219 788	197 166
Vatten och avlopp	34 658	26 851
Sophämtning	12 087	16 453
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	0	16 875
Fastighetskötsel	24 939	27 957
Fastighetsstäd	4 845	5 406
Fastighetsförsäkring	13 291	12 811
Fastighetsavgift/fastighetskatt	40 092	38 761
Tomträttsavgälder	142 500	135 450
Reparationer	24 490	33 412
Underhåll	38 674	265 692
Totalt operativ drift och underhåll	579 095	807 816

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	33 774	37 860
Arvode teknisk förvaltning	13 535	18 778
Revisionsarvode	12 750	13 625
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 311	2 322
Konsultarvode	0	6 875
Bankkostnader	3 176	3 133
Övriga administrativa kostnader	195	0
Övriga kostnader	1 950	6 525
Totalt administration och förvaltning	66 692	89 118

Not 6. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	18 000	0
Sociala kostnader	5 656	0
Totalt personalkostnader	23 656	0

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränta från bank och avräkningskonto	28 553	0
Skattefria ränteintäkter	508	29
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 061	29

Not 8. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	56 837 540	56 837 540
Inköp	64 618	0
Utgående anskaffningsvärden	56 902 158	56 837 540
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 451 599	- 2 883 224
Årets avskrivningar	- 571 607	- 568 375
Utgående avskrivningar	-4 023 206	-3 451 599
Utgående redovisat värde	52 878 952	53 385 941
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	9 224 000	9 224 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
	23 024 000	23 024 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	22 000 000	22 000 000
Lokaler	1 024 000	1 024 000
	23 024 000	23 024 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB	2024-07-28	4,68 %	12 677 000	12 677 000
Summa skulder till kreditinstitut			12 677 000	12 677 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 677 000	-12 677 000
			0	0

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

Not 10. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	13 677 000	13 677 000
Summa:	13 677 000	13 677 000



Underskrifter

den _____ / _____ 2024

Joakim Lundstedt
Ordförande

Johan Sollbe
Kassör

Johan Runesson
Ledamot

Ida Simonsson
Ledamot

Karin Hernberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Hellström & Hjelm Revisions AB

Mattias Grinde