



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spöksonaten 2

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

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

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. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spöksonaten 2	2007	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1969

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 45 bostadsrätter om totalt 4 369 kvm och 2 lokaler om 97 kvm.

Den 26 december 2023 tog föreningen över hyreskontraktet för en hyresrätt där upplåtelse sker under 2024.

Byggnadernas totalyta är 4827 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helena Maria Hagy	Ordförande
Christian Östman	Styrelseledamot
Karin Anna Birgitta Hägg	Styrelseledamot
Max Darimont	Styrelseledamot
Olivia Jeczmyk	Styrelseledamot
Dante Olason Hallberg	Suppleant
Matilda Andrea Brodin	Suppleant

Valberedning

Susanna Nilsson

Cristina Järnstad

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Annika Berg Internrevisor
Per Engzell Extern revisor Engzells revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-19. Beslut om att använda föreningens mark till förändrad sophantering.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-19. Beslut om att anta nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Montage och installation av nya belysningsarmaturer i LED med sensor i diverse utrymmen
Mindre underhåll i hyresrätterna
Rensning och relining av stammar för dagvatten
Byte av cirkulationspump i undercentral
- 2022-2023** ● OVK - I samband med stambyte
- 2022** ● Stambyte - Start Q1 2022
Renovering av kök i hyresrätterna med 1 rum och kök - Nytt golv, ny spis samt ny köksinredning
Nya Stiga-ledningar - Utbyta i samband med stambyte
- 2021** ● Värmeåtervinningssystem - En värmepump som återvinner värme ur frånluften.
Värmebläddare i garage och soprum - Nya fläktar installerade
Byte av garagetak - Renoverat garagetak, nya brunnar och nytt grus på taket
- 2020** ● Stamspolning - Spolning av samtliga stammar. I anslutning till spolningen filmades vissa utvalda stammar.
OVK + rensning av kanaler
- 2019** ● Byte av vattenpump
Ny takpapp och takplåt på hiss schaktet - På bägge hissarnas schakt
- 2018** ● Målning av korridorer mellan portarna - Mellan hissarna både i källaren och i gången mellan portarna på entreplanet
Renovering av dörr till cykelrum
- 2017** ● Spolning av stammar - Våning 1 och BV samt källarplan
Ny grill till uteplatsen

- 2017** ● Renovering av lekplatsen - Genomförs tillsammans med HEBA
- 2016** ● Ledbelysning i garage - Byte till ledbelysning
Utbyte av brandskåp - Nya skåp och brandslangar
- 2015** ● Byte av alla tre tvättmaskiner
Lägenhets- och brandskyddsbesiktning samt annat brandskyddsarbete - Förebyggande skydd mot brand- och vattenskador
Renovering av lägenhet - Inför försäljning
Färdigställande av fläktbyte - Energibesparande
Renovering av entréerna
Isolering, drevning, tätning av vind - Energibesparande
- 2014** ● Obligatorisk Ventilationskontroll OVK
Byte av 2 st frånluftsfläktar - Energibesparande
Asfaltering
Målning av uteplatsen
Spolning av stammar
- 2013-2014** ● Ny belysning (led) - Energibesparande
- 2013** ● Reparation balkonggolv
Fuktskada i garage - avstängd fläkt orsak!
Renovering ventilationsutrustning - motorer
- 2012-2013** ● Fönsterbyte - Samtliga Oktober 2012 - Februari 2013
Ny takbeklädnad - Klart våren 2013
Renovering lägenhet - Inför försäljning 2st
Stambyten badrum, toa - I samband med renoveringar
- 2012** ● Tvättstugugolv+luddlåda - Reparation+förebyggande uh
Stambyte vid vattenskada - Avloppsrör bv - övre garage
- 2011-2012** ● Byte stammar - Diverse i anslutning till garage
- 2011** ● Utbyte hissar
Byte slampump
Utbyte lyktstolpar
Byte av garageportar
- 2010-2011** ● Renovering rökluckor - Brandskyddsarbete
Stambyten badrum, toa - Diverse lägenheter i samband med renoveringar
Diverse elarbeten
- 2010** ● Byte av avstängningsventiler till stammar
Byte av dator till reglersystem för UC fjärrvärme
Byte av reglerpump UC Varmvatten
Byte del av stam i undre garage

- 2010** ● Underhåll skyddsrum - Myndighetskrav
Renovering lägenhet - Inför försäljning
- 2009-2011** ● Tätning läckage garagetak - Uppföljning under 2011 (Övre garage tillgänglighet)
- 2009** ● Tätning läckage yttertak huvudfastighet - Besiktigas årligen
- 2008-2009** ● Översyn yttre skal skydd, lås mm - Fönsterlås inmonterade i lägenheter på 1 tr som vetter mot garagetaket. Upprustning av lås, dörrar mm. uppstartat och slutförs Jan 2009.
Renovering/ommålning tvättstuga - Ny maskin, mangel samt torkrum och torkskåp.
Ommålning Jan 2009
- 2008** ● Besiktning och spolning rörstammar - Rörsträcka utbytt i anslutning till soprummet i 35:an.
För övrigt är stammarna ok och behöver ej åtgärdas.
- 2007** ● Renovering av balkonger - Föregående ägare

Planerade underhåll

- 2028** ● Renovering av balkonger samt fasadmålning
Diverse invändiga målningsarbeten
- 2026** ● Radonmätning
Mindre renovering av entrépartier och dörrar samt omläggning av markplattor
Målning av takplåt
Målningsarbeten av diverse utrymmen inomhus
Byte av torktumlare
OVK
- 2024** ● Förändrad sophantering
Målning av nuvarande soprum med anledning av förändrad sophantering

Avtal med leverantörer

Rensning och relining av stammar	Stockholms Avloppsservice
Entré mattor	Elis Textilservice
Fastighetsstädning	Effekt Svenska AB
Fastighetsservice	Energibevakning AB
Grovsopor	Stena Recycling AB
Elleverans	Ellevio AB
Målningsarbeten	Fogelbergs Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Serviceavtal tvättstuga	Söderkyl AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten AB
Snöröjning och sandning	Tommys Mark & Trädgårdsservice AB
Lånegivare	Handelsbanken
Pappersinsamling	Remondis Sweden AB
Service garageportar	Alldoor Portar
Låstjänst	Aspuddens Lås AB
Internet	Stockholms Stadsnät AB

TV	Tele 2
Service hiss	Man Kan Hiss
Revisor	Engzells revisionsbyrå
Elnät	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Kontorsmaterial	Novatron
Tvätt av sopkärl	Miljöhuset
Juridiska tjänster	Fastighetsägarna
OVK obligatorisk ventilationskontroll	Aircano
Juridiska tjänster	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elarbeten	Dahlgrens El och Ljus
Matavfall	Stockholm Vatten
Service pumpar	JJ Sumpen rör
Konsult på föreningsstämmor	Akea Konsult
Försäkringsbolag	Brandkontoret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån på 3 miljoner löpte ut och förhandlades om på 1 år. Anledningen till den korta bindningstiden är att föreningen tror att räntorna kommer att sänkas under 2024 och då finns möjlighet att binda om lånet till en bättre ränta.

Större delen av de juridiska kostnaderna som redovisats beror på en tvist som kan härledas till stambytet som utfördes i fastigheten under 2022. Det är en medlem som valt att stämma föreningen och denna tvist är pågående.

En extrastämma hölls under hösten för att ta beslut om nya stadgar samt ta beslut om att nyttja en del av föreningens mark till förändrad sophantering.

Under året har kontraktet för en hyreslägenhet på 3 rum o kök sagts upp, vilket innebär att föreningen kan sälja den som en bostadsrätt under 2024 och på så sätt få en intäkt som kommer att användas till amortering av lån.

Två städdagar har genomförts med många deltagare. Gräsklippning och ogrärensning har skötts av medlemmar under året. Stort tack till alla medlemmar och hyresgäster som hjälper till med detta.

Informationsbladet Spöknytt ersattes under hösten av Boappa, en app där medlemmar och hyresgäster snabbt kan ta del av viktig information.

I slutet av november bjöd styrelsen in medlemmarna till ett separat informationsmöte om föreningens ekonomi. Styrelsen bjöd på glögg och fika.

Ny rutin har införts - kontrollbesiktning av lägenhet vid flytt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 056 116	3 341 251	3 218 936	3 194 364
Resultat efter fin. poster	-1 400 441	-3 655 652	-942 897	545 822
Soliditet (%)	67	67	91	91
Yttre fond	1 157 800	945 954	1 599 329	1 489 079
Taxeringsvärde	144 725 000	144 725 000	89 804 000	89 804 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	770	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 719	9 719	2 046	2 046
Skuldsättning per kvm totalyta	7 872	7 872	1 792	1 792
Sparande per kvm totalyta	191	-54	264	306
Elkostnad per kvm totalyta, kr	72	114	26	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	113	136	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	32	27	25
Energikostnad per kvm totalyta	172	259	189	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,62	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

2023 präglades ekonomiskt av stambytet efterdyningar med släpande fakturor, slutbetalning av stambytet och kraftigt ökade avskrivningar. Likviditeten har dock varit god under året.

Inför 2024 beslutades att avgifterna höjs med 10% för att säkerställa ett bra ekonomiskt resultat för året, där vi också tog höjd för framtida underhåll och kostnader. Under 2024 kommer även en av hyreslägenheterna att ombildas till bostadsrätt. Köpesumman kommer att användas för att amortera på våra lån.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	77 685 801	-	-	77 685 801
Upplåtelseavgifter	6 784 624	-	-	6 784 624
Fond, yttre underhåll	945 954	-222 329	434 175	1 157 800
Balanserat resultat	-2 339 377	-3 433 323	-434 175	-6 206 875
Årets resultat	-3 655 652	3 655 652	-1 400 441	-1 400 441
Eget kapital	79 421 350	0	-1 400 441	78 020 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 772 700
Årets resultat	-1 400 441
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-434 175
Totalt	-7 607 316

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	64 475
Balanseras i ny räkning	-7 542 841

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	4 056 116	3 337 508
Övriga rörelseintäkter	3	109 134	12 285
Summa rörelseintäkter		4 165 250	3 349 793
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 798 810	-3 119 267
Övriga externa kostnader	9	-510 570	-580 865
Personalkostnader	10	-124 709	-130 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 257 701	-2 325 261
Summa rörelsekostnader		-4 691 790	-6 156 389
RÖRELSERESULTAT		-526 540	-2 806 596
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52 394	30 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-926 295	-879 743
Summa finansiella poster		-873 901	-849 056
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 400 441	-3 655 652
ÅRETS RESULTAT		-1 400 441	-3 655 652

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	113 867 693	114 798 313
Markanläggningar	13	227 021	234 389
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		114 094 714	115 032 703
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 094 714	115 032 703
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 736	33 457
Övriga fordringar	15	1 214 784	1 298 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	82 135	57 621
Summa kortfristiga fordringar		1 316 655	1 389 998
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 541 242	1 996 712
Summa kassa och bank		1 541 242	1 996 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 857 897	3 386 709
SUMMA TILLGÅNGAR		116 952 611	118 419 412

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 470 425	84 470 425
Fond för yttre underhåll		1 157 800	945 954
Summa bundet eget kapital		85 628 225	85 416 379
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 206 875	-2 339 377
Årets resultat		-1 400 441	-3 655 652
Summa ansamlad förlust		-7 607 316	-5 995 029
SUMMA EGET KAPITAL		78 020 909	79 421 350
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	30 000 000	35 000 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	35 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		140 571	207 149
Övriga kortfristiga skulder		22 356	16 215
Skatteskulder		7 059	3 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	761 716	771 419
Summa kortfristiga skulder		8 931 702	3 998 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 952 611	118 419 412

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-526 540	-2 806 596
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 257 701	2 325 261
	1 731 162	-481 335
Erhållen ränta	52 394	30 687
Erlagd ränta	-926 295	-768 909
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	857 261	-1 219 557
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 411	-87 882
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-66 360	348 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten	766 490	-958 917
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 319 713	-29 312 299
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 319 713	-29 312 299
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	30 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	30 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-553 223	-271 216
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 294 478	3 565 695
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 741 255	3 294 478

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spöksonaten 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och el.

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	1,88 - 10 %
Markanläggningar	2,5 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 962 620	2 393 981
Hysesintäkter bostäder	610 356	500 275
Hysesintäkter lokaler	3 468	2 952
Hysesintäkter garage	313 197	316 818
Hysesintäkter garage, moms	65 393	58 644
Hysesintäkter p-plats	8 446	9 600
Hysesintäkter p-plats, moms	3 250	3 000
Bredband	69 757	67 635
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-24 556
El	1 200	1 200
Dröjsmålsränta	219	0
Pantsättningsavgift	7 795	7 970
Överlåtelseavgift	7 878	0
Andrahandsuthyrning	2 539	0
Öres- och kronutjämning	-2	-10
Summa	4 056 116	3 337 508

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	81 561	0
Övriga intäkter	14 123	12 285
Försäkringersättning	13 450	0
Summa	109 134	12 285

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	95 931	78 057
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 428
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 500	2 399
Städning enligt avtal	70 367	51 047
Hissbesiktning	3 038	7 744
Brandskydd	0	1 903
Myndighetstillsyn	2 600	12 261
Gårdkostnader	2 637	5 848
Gemensamma utrymmen	14 526	10 594
Sophantering	6 458	17 438
Snöröjning/sandning	60 890	50 377
Serviceavtal	6 757	1 687
Mattvätt/Hyrmattor	10 077	8 961
Fordon	2 630	0
Förbrukningsmaterial	309	5 769
Summa	288 719	259 513

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	54 834	0
Hyreslägenheter	30 650	20 040
Tvättstuga	15 493	50 856
Sophantering/återvinning	5 821	0
Dörrar och lås/porttele	4 340	7 520
VVS	13 437	43 419
Värmeanläggning/undercentral	0	17 691
Ventilation	0	24 602
Elinstallationer	35 025	5 725
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 950
Hissar	13 271	31 651
Balkonger/altaner	0	4 069
Skador/klotter/skadegörelse	33 461	10 438
Summa	206 332	217 961

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hyreslägenheter	0	785 938
Tvättstuga	0	60 375
VVS	0	224 125
Värmeanläggning	64 475	0
Summa	64 475	1 070 438

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	347 114	551 743
Uppvärmning	344 366	544 202
Vatten	136 756	153 872
Sophämtning/renhållning	132 766	77 823
Grovsopor	21 679	29 344
Summa	982 681	1 356 984

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	64 686	5 239
Kabel-TV	49 420	61 256
Bredband	39 440	48 600
Fastighetsskatt	103 056	99 276
Summa	256 602	214 371

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 973	2 941
Tele- och datakommunikation	0	899
Juridiska åtgärder	290 392	80 594
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3
Revisionsarvoden extern revisor	19 375	18 375
Fritids och trivselkostnader	5 825	2 324
Föreningskostnader	11 073	11 031
Förvaltningsarvode enl avtal	133 370	129 646
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	7 880	0
Korttidsinventarier	8 325	0
Administration	11 821	15 500
Konsultkostnader	1 251	307 501
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	0	6 200
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa	510 570	580 865

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	98 000	98 000
Revisionsarvode arvoderad	2 000	2 000
Arbetsgivaravgifter	24 709	30 996
Summa	124 709	130 996

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	926 275	637 868
Kostnadsränta skatter och avgifter	20	0
Övriga finansiella kostnader	0	241 875
Summa	926 295	879 743

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 659 766	95 347 467
Årets inköp	1 319 713	29 312 299
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 979 479	124 659 766
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 861 453	-7 543 556
Årets avskrivning	-2 250 333	-2 317 897
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 111 786	-9 861 453
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	113 867 693	114 798 313
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 540 601</i>	<i>28 540 601</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 725 000	57 725 000
Taxeringsvärde mark	87 000 000	87 000 000
Summa	144 725 000	144 725 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	294 520	294 520
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	294 520	294 520
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-60 131	-52 768
Årets avskrivning	-7 368	-7 363
Utgående ackumulerad avskrivning	-67 499	-60 131
Utgående restvärde enligt plan	227 021	234 389

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	265 438	265 438
Utgående anskaffningsvärde	265 438	265 438
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-265 438	-265 438
Utgående avskrivning	-265 438	-265 438
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 321	1 153
Klientmedel	0	557 597
Övriga kortfristiga fordringar	13 450	0
Transaktionskonto	440 337	0
Borgo räntekonto	759 676	740 169
Summa	1 214 784	1 298 920

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	-6 559	0
Förutbet försäkr premier	59 239	57 621
Förutbet kabel-TV	17 305	0
Förutbet bredband	12 150	0
Summa	82 135	57 621

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-09-30	3,85 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2024-09-30	4,85 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2025-03-30	2,11 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,22 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2027-03-30	2,32 %	10 000 000	10 000 000
Summa			38 000 000	38 000 000
Varav kortfristig del			8 000 000	3 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 700 000 kr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	35 264	5 821
Uppl kostn el	52 415	32 937
Uppl kostnad Värme	50 588	100 722
Uppl kostn räntor	110 834	110 834
Uppl kostn vatten	27 435	24 713
Uppl kostnad Sophämtning	0	9 596
Uppl kostnad arvoden	98 000	98 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	30 792	30 792
Förutbet hyror/avgifter	356 388	358 004
Summa	761 716	771 419

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna för medlemmar kommer att höjas med 10 % från och med den 1 mars 2024. En höjning på 25 % för alla garageplatser och p-platser planeras från den 1 januari 2025.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Helena Maria Hagy
Ordförande

Christian Östman
Styrelseledamot

Karin Anna Birgitta Hägg
Styrelseledamot

Max Darimont
Styrelseledamot

Olivia Jeczmyk
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Annika Berg
Internrevisor

Engzells revisionsbyrå
Per Engzell
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.04.2024 09:10

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 15.04.2024 18:17

DOCUMENT ID:

S1z3N7CcgC

ENVELOPE ID:

HJghEQC9lC-S1z3N7CcgC

DOCUMENT NAME:

Brf Spöksonaten 2, 716420-2413 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Helena Maria Hagy hagyhelena@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 19:51 15.04.2024 19:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/21) IP: 109.238.128.243
2. CHRISTIAN ÖSTMAN christian.ostman@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 20:49 15.04.2024 20:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/11/25) IP: 217.213.77.139
3. OLIVIA JECZMYK olivia@oliviajeczmyk.com	Signed Authenticated	15.04.2024 21:50 15.04.2024 19:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/10) IP: 94.234.109.209
4. KARIN HÄGG karinhaegg@yahoo.se	Signed Authenticated	16.04.2024 21:57 16.04.2024 21:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/27) IP: 109.238.128.50
5. Max William Jakob Darimont max@darimont.se	Signed Authenticated	19.04.2024 19:18 15.04.2024 21:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/01/11) IP: 94.234.116.136
6. ANNIKA BERG Rolfoannikaberg@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 19:28 19.04.2024 19:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/14) IP: 109.238.128.115
7. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	20.04.2024 09:10 20.04.2024 09:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14) IP: 46.22.125.130

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spöksonaten 2, org.nr 716420-2413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spöksonaten 2 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spöksonaten 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Annika Berg
Förtroendevald revisor





Document history

COMPLETED BY ALL:
20.04.2024 09:11

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 15.04.2024 18:17

DOCUMENT ID:
rk6N709x0

ENVELOPE ID:
HybhEmRqgC-rk6N709x0

DOCUMENT NAME:
Rev.ber. Brf.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNIKA BERG Rolfoannikaberg@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2024 19:31 19.04.2024 19:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/14) IP: 109.238.128.115
2. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	20.04.2024 09:11 20.04.2024 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14) IP: 46.22.125.130

* 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