



Årsredovisning 2022



Brf Sporren

Org nr 769610-0788

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sporren 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 februari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Spårö 4 i Stockholm kommun den 10 mars 2010. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 39 002 310 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Spårö 4. Markareal för tomten uppgår till 1 794 kvadratmeter. Fastigheten består av 36 st bostadslägenheter, varav 9 med hyresrätt, och 4 lokaler. Lägenhetsytan uppgår till 3 588 kvadratmeter och lokalytan uppgår till 39 kvadratmeter, totalt 3 627 kvadratmeter.

Föreningen disponerar 16 parkeringsplatser samt fyra garage.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa .

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift som är 1 519 kr per lägenhet för år 2022. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 67 367 000 kr, varav byggnadsvärdet är 38 367 000 kr och markvärde 29 000 000 kr. Värdeår är 1959.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning med Driftia.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17 december 2009.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 465 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Beslut tas på årsstämma efter ett förslag från styrelsen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 31 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Teresa Allzén	Ordförande
	Martin Parm	
	Aziz Zakiryarov	
	Nguyen Hung	
	Yohanka Cruz	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden och 1 konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

Carina Hedrum
PBAB Redovisning och Revision AB

Valberedning

Robin Edlund Allzén sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen arbetat med flera projekt där mycket tid har fått läggas på upphandling av entreprenörer och förberedelser av olika slag. Det handlar om planering för upprustning av ventilationssystemet med rensning och injustering som ska utföras så fort vi är klara med renoveringen av hyresrätterna. Vi har också en installation av avfallsbehållare för bioavfall framför oss. Det största arbetet har gjorts kring våra nio hyreslägenheter som föreningen äger och har ett hyresvärdansvar för. Renoveringen har blivit fördröjd av pandemin och renoveringsbehovet är stort. Inventeringar har gjorts, analyser av den tekniska standarden avseende vitvaror, elektriska installationer, mm har gjorts, en projektledare och entreprenörer har upphandlats. Finansiering av projektet består dels av våra befintliga medel och dels ett lån på 2,5 mln som förhandlats fram hos Handelsbanken. Lånet ska täcka renoveringskostnaden av hyresrätterna samt den kommande renoveringen av hissen som det beslutats om på Årsstämman 2022. Arbetet med renoveringen av hyreslägenheterna beräknas starta i februari och pågå fram till augusti 2023.

Förutom det har styrelsen ombesörjt den sedvanliga skötseln av fastigheten i form av diverse reparationer och åtgärder på lås, portar, belysning o dyl samt skötseln av gården med trädgårdsarbeten under sommarhalvåret och snöröjning på vintern.

Till följd av den ekonomiska krisen med en skenande inflation, räntehöjningar, kraftiga prisökningar på allt från uppvärmningskostnader, el och tjänster, har styrelsen blivit nödgade att besluta om höjningen av årsavgifterna f o m den 1/1-2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 40 (40) medlemmar. Under året har fem överlåtelse genomförts. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 346	2 345	2 328	2 170
Resultat efter finansiella poster	92	21	-146	-2 741
Soliditet (%)	58,65	58,42	58,44	58,48
Balansomslutning	38 809	38 804	38 755	38 977
Skuldränta (%)	0,94	0,62	0,69	0,76
Fastighetslån/kvm	4 025	4 090	4 144	4 201
Årsavgifter/kvm	465	465	465	412

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 i relation till balansomslutning.

Skudränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 047 336	1 762 452	1 122 137	-4 283 847	21 285	22 669 363
Disposition av föregående års resultat:			30 296	-9 011	-21 285	0
Årets resultat					92 012	92 012
Belopp vid årets utgång	24 047 336	1 762 452	1 152 433	-4 292 858	92 012	22 761 375

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 292 858
årets vinst	92 012
	-4 200 846
behandlas så att reservering fond yttre underhåll i ny räkning överföres	202 101
	-4 402 947
	-4 200 846

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 346 345	2 345 194
Övriga rörelseintäkter		351	2 380
Summa rörelseintäkter		2 346 696	2 347 574
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 431 909	-1 551 871
Övriga externa kostnader	4	-151 969	-155 434
Personalkostnader	5	-91 977	-88 458
Avskrivningar		-430 923	-432 142
Summa rörelsekostnader		-2 106 778	-2 227 906
Rörelseresultat		239 918	119 668
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 690	2 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 596	-100 790
Summa finansiella poster		-147 906	-98 384
Resultat efter finansiella poster		92 012	21 284
Årets resultat		92 012	21 284

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	35 111 369	35 531 367
Inventarier, verktyg och installationer	7	9 710	20 635
Summa materiella anläggningstillgångar		35 121 079	35 552 002
Summa anläggningstillgångar		35 121 079	35 552 002
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 351 934	1 566 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	97 009	91 751
Summa kortfristiga fordringar		2 448 943	1 658 211
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 239 320	1 593 763
Summa kassa och bank		1 239 320	1 593 763
Summa omsättningstillgångar		3 688 263	3 251 974
SUMMA TILLGÅNGAR		38 809 342	38 803 976

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 047 336	24 047 336
Upplåtelseavgifter		1 762 452	1 762 452
Fond för yttre underhåll		1 152 433	1 122 137
Summa bundet eget kapital		26 962 221	26 931 925
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 292 858	-4 283 847
Årets resultat		92 012	21 284
Summa fritt eget kapital		-4 200 846	-4 262 563
Summa eget kapital		22 761 375	22 669 362
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 442 479	14 674 966
Leverantörsskulder		71 774	64 211
Skatteskulder		4 453	7 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 529 261	1 387 905
Summa kortfristiga skulder		16 047 967	16 134 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 809 342	38 803 976

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och standardförbättringar	100 år
Fjärrvärme	50 år
Markarbeten	20 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 254 419	1 258 291
Hyror bostäder	981 899	977 679
Hyror lokaler	46 776	45 972
Övriga hyresintäkter	1 680	1 680
P-plats och garage	61 572	61 572
	2 346 346	2 345 194

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	41 820	39 941
Trädgårdsskötsel	89 129	72 286
Städkostnader	32 041	30 396
Hyra av entrémattor	6 263	5 525
Snöröjning/sandning	50 778	48 431
Hisservice/besiktning	5 301	5 233
Portar	2 250	2 250
Besiktningsskostnader	0	6 273
Reparationer	33 211	49 637
Hissreparationer	15 642	16 300
Planerat underhåll	0	96 250
Fastighetsel	54 565	38 856
Uppvärmning	439 532	454 768
Vatten och avlopp	200 000	200 000
Avfallshantering	68 041	70 289
Försäkringskostnader	69 853	65 192
Självrisker	0	41 435
Tomträttsavgäld	237 750	221 650
Förhandlingsersättning samt hyressättningsavgift	11 876	5 626
Kabel-tv	10 141	9 866
Bredband	63 523	59 703

Förbrukningsinventarier	0	8 583
Förbrukningsmaterial	193	3 381
	1 431 909	1 551 871

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetskatt	3 670	3 070
Fastighetsavgift	54 684	52 956
Datorkommunikation	1 696	1 496
Porto och kontorsmaterial	1 254	549
Kundförluster	3 883	0
Föreningsgemensamma kostnader	2 817	1 682
Revisionsarvode	21 875	20 125
Ekonomisk förvaltning	51 150	63 302
Serviceavg till branschorgan	1 500	1 500
Bankkostnader	1 750	1 752
Medlems-/föreningsavgifter	5 290	5 230
Övriga poster	2 400	3 772
	151 969	155 434

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	72 898	70 949
Sociala avgifter	19 079	17 509
	91 977	88 458

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 541 851	40 541 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 541 851	40 541 851
Ingående avskrivningar	-5 010 484	-4 590 486
Årets avskrivningar	-419 998	-419 998
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 430 482	-5 010 484
Utgående redovisat värde	35 111 369	35 531 367

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	366 834	366 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	366 834	366 834
Ingående avskrivningar	-346 199	-334 055
Årets avskrivningar	-10 925	-12 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-357 124	-346 199
Utgående redovisat värde	9 710	20 635

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 345	193
Avräkningskonto förvaltare	2 350 590	1 566 267
	2 351 935	1 566 460

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bostadsrätterna	5 370	5 290
Datakommunikation	15 501	15 501
Kabel-TV	2 918	2 534
Fastighetsförsäkring	11 770	11 001
Tomträttsavgäld	61 450	57 425
	97 009	91 751

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2,447	2023-01-31	5 172 679	5 211 766
Stadshypotek	2,843	2023-12-01	9 269 800	9 463 200
			14 442 479	14 674 966
Kortfristig del av långfristig skuld			14 442 479	14 674 966

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld: 14 442 479 kr
Varav amortering i kortfristig del: 193 400 kr
Beräknad låneskuld om 5 år : 13 475 479 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	43 410	10 724
Fastighetsel	5 614	5 478
Fjärrvärme	62 568	63 256
Sophantering	7 764	10 733
Vatten/Avfall	1 300 000	1 100 000
Förutbetalda avgifter och hyror	102 706	183 313
Marksskötsel	7 200	14 400
	1 529 262	1 387 904

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

Farsta

Teresa Allzén

Yohanka Cruz

Martin Parm

Aziz Zakiryarov

Nguyen Hung

Vår revisionsberättelse har lämnats

PBAB Redovisning och Revision AB

Carina Hedrum
Revisor