

Brf Spindeln 2 i Hammarbyhöjden

Org.nr: 769632-8009

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Spindeln 2 i Hammarbyhöjden, organisationsnummer 769632-8009, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24

På stämman deltog 7 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Joakim Lundgren
Ledamot	Johan Sollbe
Ledamot	Karin Hemberg
Ledamot	Ida Simonsson
Ledamot	Johan Runesson
Suppleant	Charlotte Holmgren
Suppleant	Natalie Melin

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit två av styrelseledamoterna i förening

Revisor

Extern	Mattias Grinde
	Hellström & Hjelm Revisions AB

Intern

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sofia Andersson

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
Totalt antal lokaler:		4
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	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Regenerering av fasader, balkonger och trapphus slutfördes under året

Nytt sopkärshus införskaffades med separat hantering av matavfall och övrigt avfall

OVK ventilationskontroll genomfördes med endast mindre anmärkningar som nu åtgärdats

Föreningen amorterade ned skulden vårt banklån med 1.0 MSEK

Föreningens bundna lån löpte ut och förnyades med nya lån i rörlig ränta

Styrelsen beslöt att höja månadsavgiften för 2023 med 15% från tidigare nivå

Medlemsinformation

23 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtits.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

19 bostadsrätter

23 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	916	916	921	885
Årsavgifter, tkr	908	889	864	828
Resultat efter finansiella poster, tkr	-719	-1 619	-403	-530
Soliditet ¹ , %	77	76	75	77

Bostadsrätten, kr

Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 840	14 931	14 931	14 931
---------------------------	--------	--------	--------	--------

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Framtida utveckling och årsavgifter

Föreningen har en god kassa med 1.5 MSEK i kontanta medel men behöver samtidigt säkerställa att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen. Styrelsen beslöt därför att höja avgifterna från 2023-01-01 med 15% i och med det starka inflationstrycket och ökade räntekostnader. En ytterligare avgiftshöjning med 10% från 2023-07-01 diskuteras i styrelsen men är i skrivande stund inte beslutad. Föreningens likvida medel bedöms av styrelsen som tillräckliga för att kunna hantera de identifierade åtgärderna för de närmaste 10 åren i liggande underhållsplan.

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	1 616 893	-2 545 003	-1 618 795	42 916 805
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			90 000	-90 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 209 050	1 209 050		0
Balanseras i ny räkning				-1 618 795	1 618 795	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-718 907	-718 907
Belopp vid årets utgång	29 951 000	15 512 710	497 843	-3 044 748	-718 907	42 197 898

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 044 748
Årets resultat	-718 907
Totalt	-3 763 655

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	90 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-265 692
Balanseras i ny räkning	-3 587 963
Totalt	-3 763 655

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	915 890	916 391
Övriga rörelseintäkter	3	1 963	2 362
Summa Rörelseintäkter		917 853	918 753
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-807 816	-1 711 960
Administration och förvaltning	5	-89 118	-102 353
Avskrivningar		-568 375	-568 375
Summa Rörelsekostnader		-1 465 309	-2 382 688
RÖRELSERESULTAT		-547 456	-1 463 935
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	29	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 480	-154 860
Summa Finansiella poster		-171 451	-154 860
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-718 907	-1 618 795
RESULTAT FÖRE SKATT		-718 907	-1 618 795
ÅRETS RESULTAT		-718 907	-1 618 795

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	53 385 940	53 954 316
Summa materiella anläggningstillgångar		53 385 940	53 954 316
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 385 940	53 954 316
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 141
Övriga fordringar		29 510	35 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 659	43 892
Summa kortfristiga fordringar		94 169	82 662
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 664 238	3 076 780
Summa kassa och bank		1 664 238	3 076 780
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 758 406	3 159 441
SUMMA TILLGÅNGAR		55 144 347	57 113 758

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		45 463 710	45 463 710
Fond för yttre underhåll		497 843	1 726 893
Summa bundet eget kapital		45 961 553	47 190 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 044 748	-2 655 003
Årets resultat		-718 907	-1 618 795
Summa fritt eget kapital		-3 763 655	-4 273 798
SUMMA EGET KAPITAL		42 197 898	42 916 805
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	12 677 000	13 677 000
Leverantörsskulder		65 134	291 666
Skatteskulder		74 923	71 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		129 392	156 503
Summa kortfristiga skulder		12 946 449	14 196 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 144 347	57 113 758

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnad	100 år

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	701 067	682 226
Årsavgifter lokaler	206 849	206 840
Hysesintäkter bostäder	0	19 645
Hysesintäkter garage och p-platser	7 974	7 680
Totalt nettoomsättning	915 890	916 391

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter	1 963	2 362
Totalt övriga rörelseintäkter	1 963	2 362

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2022	2021
Fastighetsel	30 982	22 072
Uppvärmning	197 166	240 977
Vatten och avlopp	26 851	29 374
Sophämtning	16 453	17 145
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	16 875	0
Fastighetsskötsel	27 957	16 407
Fastighetsstäd	5 406	0
Fastighetsförsäkring	12 811	2 123
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	38 761	36 162
Tomträttsavgälder	135 450	95 075
Reparationer	33 412	4 889
Reparation tvättstuga	0	38 686
Underhåll	265 692	1 209 050
Totalt operativ drift och underhåll	807 816	1 711 960

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	37 860	22 218
Extra ekonomisk förvaltning	0	3 568
Arvode teknisk förvaltning	18 778	8 907
Revisionsarvode	13 625	14 063
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 322	0
Konsultarvode	6 875	450
Bankkostnader	3 133	1 203
Mäklararvode	0	37 672
Övriga kostnader	6 525	14 272
Totalt administration och förvaltning	89 118	102 353

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Skattefria ränteintäkter	29	0
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29	0

Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	56 837 540	56 837 540
Utgående anskaffningsvärden	56 837 540	56 837 540
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 883 224	- 2 314 849
Årets avskrivningar	- 568 375	- 568 375
Utgående avskrivningar	-3 451 599	-2 883 224
Utgående redovisat värde	53 385 941	53 954 316
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	9 224 000	7 990 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	9 600 000
	23 024 000	17 590 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	22 000 000	16 600 000
Lokaler	1 024 000	990 000
	23 024 000	17 590 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB	2023-07-28	3,40 %	12 677 000	13 677 000
Summa skulder till kreditinstitut			12 677 000	13 677 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 677 000	-13 677 000
			0	0

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

Not 9. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	13 677 000	13 677 000
Summa:	13 677 000	13 677 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2023

Joakim Lundgren

Johan Sollbe

Karin Hemberg

Ida Simonsson

Johan Runesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Hellström & Hjelm Revisions AB

Mattias Grinde

Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.06.2023 07:53

SENT BY OWNER:

Emma Danielsson · 05.06.2023 13:42

DOCUMENT ID:

HJPrqSoLn

ENVELOPE ID:

S1Pr5riL3-HJPrqSoLn

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Brf Spindeln 2 i Hammarbyhöjden.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOHAN RUNESSON Johan.Runesson@vegaab.se	Signed Authenticated	05.06.2023 15:32 05.06.2023 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/12) IP: 151.177.103.66
JOHAN SOLLBE johan.sollbe@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2023 16:28 05.06.2023 14:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/22) IP: 81.228.193.68
SVEN JOAKIM LUNDSTEDT joakim_lundstedt@hotmail.com	Signed Authenticated	05.06.2023 17:55 05.06.2023 17:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/09) IP: 95.195.131.32
Ida Maria Simonsson idasimonsson9@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2023 18:27 05.06.2023 18:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/27) IP: 217.213.105.120
KARIN HERNBERG Karin.Hernberg@hotmail.com	Signed Authenticated	06.06.2023 00:32 06.06.2023 00:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/13) IP: 188.151.69.78
Per-Erik Mattias Grinde mattias.grinde@hhrevision.se	Signed Authenticated	07.06.2023 07:53 07.06.2023 07:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/12/29) IP: 91.130.54.2

* 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