

Bostadsrättsföreningen Tångspiken

Org.nr: 769625-7638

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tångspiken, organisationsnummer 769625-7638, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-29 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Sebastian Demmler
Ledamot	Torbjörn Lindgren
Ledamot	Jenny Cristina Lövgren
Ledamot	Alexander Palmgren
Ledamot	Adam Tjernquist
Suppleant	Ann Rapaport
Suppleant	Sara Renlund

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden. Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Börje Krafft
	Add & Subtract
Intern	Lennart Kullberg

Valberedning

Valberedningen har bestått av Viktor Hansson och Hannes Vikberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-08

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Tekniskt förvaltning
Städning

Leverantör

allabrf.se
Veteranpoolen
Corporclean AB

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Föreningen äger 2 fastigheter i Antennen 5 i Stockholms kommun omfattande adresserna Tångvägen 44-46 samt Spikvägen 49-53.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2023.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
31 lägenheter	bostadsrätt	1458
2 lägenheter	hyresrätt	112
0 lokaler	bostadsrätt	0
2 lokaler	hyresrätt	35

På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser.

Nybyggnadsår: 1944

Totalyta (m²):

1 605

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Takrenovering: omläggning med betongpannor	1993	
Totalrenovering av husen: el- och rörstamsbyten, nya fönster, balkongdörrar samt säkerhetsdörrar, nya maskiner i tvättstugan, uppfräschning av trappuppgångar	2011-2013	
Elslingor i rännen och stuprör, nytt låssystem	2015	
Nya balkonger, delvis renovering av fasader	2017	
Installation av taksäkerhet, murstockar muras om, installation av mekanisk ventilation	2019	
Helrenovering av gavelfasad på Spikvägen	2021	
Fjärrvärmecentral behöver bytas ut	2023	planeras
Taket behöver läggas om	2030	planeras

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förrådslokal på Spikvägen såldes till en byggtreprenör för att omvandlas till bostad.

Radonmätning i fastigheterna visade förhöjda värden i en lägenhet. Radonsanering genomfördes genom installation av radonsug. Radonvärdet i samtliga lägenheter i föreningen är nu godkända enligt ny radonmätning.

Föreningen bytte från FT Drift till Veteranpoolen för vår tekniska förvaltning, vilket sparar föreningen pengar.

Renoveringen av gavelfasaden på Spikvägen färdigställdes.

Föreningens brandskyddsplan har granskats och uppdaterats och vissa mindre åtgärder har gjorts.

Felaktiga ventilationsfläktar har bytts ut på Spikvägen.

Trädfällning och skogsröjning har genomförts på baksidan av Spikvägenhuset i samarbete med Stadsförvaltningen.

Trappen upp till Spikvägen har renoverats i samarbete med kommunen.

Storstädning av samtliga gemensamma utrymmen i de båda fastigheterna har utförts, inklusive fönsterputs och storstädning av tvättstuga och cykelrum.

Ett stopp i det huvudsakliga avloppsröret på Tångvägen har åtgärdats. Det felaktiga röret har bytts ut.

Styrenheten för undercentralen har omprogrammerats för att möjliggöra en sänkt värmekurva som sparar föreningen pengar.

En vattenförbrukningsmätning resulterade i en extradebitering på 50 000 kronor från SVOA (Stockholm Vatten och Avfall).

Två lyckade städdagar har hållits då många av föreningens medlemmar kom ut och hjälpte till att snygga till vår gård.

Ekonomi

Styrelsen avser att göra en väsentlig höjning av avgifterna under våren 2023 på grund av höjda låneräntor och elkostnader. Vi planerar för höjningar på max 20%.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 42

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

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 42

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 330	1 324	1 305	2 194
Resultat efter finansiella poster, tkr	-301	-670	-1 422	-2 950
Soliditet ¹ , %	63	63	64	64

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 885 905	3 264 522	-443 335	-8 592 594	-670 414	31 444 084
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			443 335	-443 335		0
Balanseras i ny räkning				-670 414	670 414	0
Årets resultat					-301 070	-301 070
Belopp vid årets utgång	37 885 905	3 264 522	0	-9 706 343	-301 070	31 143 014

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 706 342
Årets resultat	-301 070
Totalt	-10 007 412

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	110 046
Balanseras i ny räkning	-10 117 458
Totalt	-10 007 412

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 330 351	1 323 965
Övriga rörelseintäkter		332 120	1 635
Summa Rörelseintäkter		1 662 471	1 325 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-994 686	-1 149 739
Administration och förvaltning	4	-121 923	-104 567
Personalkostnader	5	-63 475	-62 555
Avskrivningar	6	-543 691	-543 691
Summa Rörelsekostnader		-1 723 775	-1 860 552
RÖRELSERESULTAT		-61 304	-534 952
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 766	-135 466
Summa Finansiella poster		-239 766	-135 462
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-301 070	-670 414
RESULTAT FÖRE SKATT		-301 070	-670 414
ÅRETS RESULTAT		-301 070	-670 414

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	48 932 124	49 475 815
Summa materiella anläggningstillgångar		48 932 124	49 475 815
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 932 124	49 475 815
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		60 055	74 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 221	58 411
Kundfordringar		237 246	292 542
Summa kortfristiga fordringar		357 521	425 231
Kassa och bank			
Kassa och bank		154 792	60 257
Summa kassa och bank		154 792	60 257
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		512 313	485 488
SUMMA TILLGÅNGAR		49 444 438	49 961 303

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		41 150 427	41 150 427
Fond för yttre underhåll		0	-443 335
Summa bundet eget kapital		41 150 427	40 707 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 706 342	-8 592 594
Årets resultat		-301 070	-670 414
Summa fritt eget kapital		-10 007 412	-9 263 008
SUMMA EGET KAPITAL		31 143 015	31 444 084
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Summa långfristiga skulder		0	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	17 500 000	17 650 000
Förskott från kunder		0	2 651
Leverantörsskulder		106 431	119 795
Skatteskulder		95 771	96 782
Övriga skulder		188 000	188 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		411 221	459 991
Summa kortfristiga skulder		18 301 423	18 517 219
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		18 301 423	18 517 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 444 438	49 961 303

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 113 612	1 108 182
Hysesintäkter		
Bostäder	170 616	167 376
Lokaler	28 866	38 719
	199 482	206 095
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 451	5 719
Avgift andrahandsupplåtelse	8 806	3 970
	17 257	9 689
Totalt nettoomsättning	1 330 351	1 323 966

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	67 687	63 024
Uppvärmning	308 129	308 803
Vatten och avlopp	101 663	47 202
Sophämtning	19 807	39 335
	497 286	458 364
Funktionell anläggningservice		
Radonmätning	0	2 488
Energideklaration	9 365	11 250
	9 365	13 738
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	24 706	45 026
Fastighetsstäd	50 026	45 052
Trädgårdsskötsel	0	418
Övriga köpta tjänster	6 988	0
	81 720	90 496
Distribuerade servicetjänster		
TV	33 504	32 616
Övriga driftkostnader		
Försäkring	20 372	17 775
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 537	53 508
Tomträttsavgälder	96 100	96 100
	168 009	167 383
Reparationer		
Reparationer	204 802	46 992
Underhåll		
Underhåll	0	340 150
Totalt operativ drift och underhåll	994 686	1 149 739

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	42 286	57 774
Extra ekonomisk förvaltning	11 586	10 383
	53 871	68 157
Revision		
Revisionsarvode	13 313	12 000
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	29 087	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 443	9 104
Konsultarvode	0	10 350
Bankkostnader	2 562	3 427
Övriga kostnader	17 647	1 530
	25 652	24 411
Totalt administration och förvaltning	121 923	104 567
Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	48 300	47 600
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	15 175	14 955
Totalt personalkostnader	63 475	62 555
Not 6. Avskrivningar	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	543 691	543 691
Totalt avskrivningar	543 691	543 691
Not 7. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	27 490 000	27 490 000
Summa:	27 490 000	27 490 000

Not 8. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	54 369 054	54 369 054
Utgående anskaffningsvärden	54 369 054	54 369 054
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 893 239	- 4 349 548
Årets avskrivningar	- 543 691	- 543 691
Utgående avskrivningar	-5 436 930	-4 893 239
Utgående redovisat värde	48 932 124	49 475 815
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	19 483 000	20 492 000
Taxeringsvärde mark	30 058 000	16 190 000
	49 541 000	36 682 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SBAB	2023-04-06	2,25 %	10 075 000	10 150 000
SBAB	2023-01 -27	2,57 %	7 425 000	7 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			17 500 000	17 650 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 500 000	-17 650 000
			0	0

Underskrifter

Stockholm den / 2023

Sebastian Demmler
Ordförande

Torbjörn Lindgren
Ledamot

Jenny Cristina Lövgren
Ledamot

Alexander Palmgren
Ledamot

Adam Tjernquist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Add & Subtract

Börje Krafft

Lenart Kullberg
Intern revisor

ADD ± SUBTRACT

...allt är möjligt!

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tångspiken

Org.nr 769625-7638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Tångspiken** för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



ADD ± SUBTRACT

...allt är möjligt!

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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Tångspiken** för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



ADD ± SUBTRACT

...allt är möjligt!

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

ADD ± SUBTRACT

...allt är möjligt!

Stockholm 2023-05-13

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

