

Brf Spetsberget

Org.nr: 715200-1546

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Spetsberget, organisationsnummer 715200-1546, 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

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

Föreningens säte är i Solna

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1954

Ekonomisk plan registrerades år 2015

Föreningens stadgar registrerades år 2021

Föreningen förvärvade fastigheten år 1956

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

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

Försäkring

Trygg Hansa

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11

På stämman deltog 29 medlemmar.

23 närvarande samt 6 poströster.

Styrelse

Ordförande	Yvonne Staaf
Ledamot	Hind Bernhard
Ledamot	Fredrik Fröstell
Ledamot	Martin Lundin
Ledamot	Helena Svensson
Suppleant	Håkan Magnusson
Suppleant	Jacob Persson

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Martin Wickman
sammankallande, Marianne Andersson och Caroline Emilsson Forsén

Revisor

Extern Joakim Häll
Bo Revision AB

Information om fastigheten

Fastigheten består av ett flerbostadshus i åtta våningar med tillhörande garage samt parkeringsplatser.

Fastighetsbeteckning: Visan 3

Föreningens adresser:

Virebergsvägen 18-24

Värdeår: 1956

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 kokvrå	1	34
2 rok	26	1 453
3 rok	42	3 277
4 rok	16	1 456
> 5 rok	8	996
Summa	93	7 216

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²
	3	350

Garage

	Antal platser
	10

P-platser

	Antal platser
	5

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk Förvaltning
Städning
Trädgårdsskötsel

Leverantör

Delagott Förvaltning AB
Delagott Förvaltning AB
Delagott Förvaltning AB
HTR Fastighetsservice & Trädgård

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan framtagen år 2020. Underhållsplanens tidshorisont är 50 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 2 besiktningar av skyddsrum
- Isolering av tak och väggar till gymmet
- Storstädning av samtliga tvättstugor
- 2 nya maskiner till Akut Tvättstugan
- Renovering av Sandlådan
- Omplantering av rosbuskar
- Trimning av häcken
- Råttbekämpning, grävning och installation av underjordisk nät
- Samtliga entremattor utbytta

Medlemsinformation

133 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 10 bostadsrätter har överlåtits.
15 medlemmar har utträtt ur föreningen.
19 medlemmar har upptagits.

93 bostadsrätter

137 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 396	4 184	4 256	4 192
Årsavgifter, tkr	3 827	3 827	3 827	3 827
Resultat efter finansiella poster, tkr	207	-90	446	95
Soliditet ¹ , %	-265	-264	-255	-417
Skuld/kvm bostadsrättsyta, kr	4 463	4 516	4 562	4 109
Skuld/kvm totalyta, kr	4 257	4 307	4 351	3 919
Räntekänslighet, %	8.4	8.5	8.6	7.7
Energikostnad per kvm, kr	181	166	144	154
Sparande per kvm, kr	103	99	491	97

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	588 067	5 309 292	3 052 757	-33 295 403	-89 818
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-89 818	89 818
Årets resultat					207 104
Belopp vid årets utgång	588 067	5 309 292	3 052 757	-33 385 221	207 104

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-33 385 221
Årets resultat	207 104
Totalt	-33 178 117

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	145 714
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-159 200
Balanseras i ny räkning	-33 164 631
Totalt	-33 178 117

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 395 910	4 184 279
Övriga rörelseintäkter	3	2 155	3 392
Summa Rörelseintäkter		4 398 065	4 187 671
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 641 507	-2 770 340
Administration och förvaltning	5	-495 344	-562 185
Personalkostnader	6	-258 875	-247 616
Avskrivningar		-417 777	-293 681
Summa Rörelsekostnader		-3 813 503	-3 873 822
RÖRELSERESULTAT		584 562	313 849
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 473	-403 667
Summa Finansiella poster		-377 458	-403 667
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		207 104	-89 818
RESULTAT FÖRE SKATT		207 104	-89 818
ÅRETS RESULTAT		207 104	-89 818

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	5 590 891	5 511 249
Inventarier, verktyg och installationer	8	869 400	916 627
Pågående nyanläggningar		0	281 761
Summa materiella anläggningstillgångar		6 460 291	6 709 637
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 460 291	6 709 637
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 998	660
Övriga fordringar		16 213	39 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		226 150	203 048
Summa kortfristiga fordringar		248 361	243 095
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 444 524	2 302 635
Summa kassa och bank		2 444 524	2 302 635
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 692 885	2 545 730
SUMMA TILLGÅNGAR		9 153 176	9 255 367

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		5 897 359	5 897 359
Fond för yttre underhåll		3 052 757	3 052 757
Summa bundet eget kapital		8 950 116	8 950 116
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 385 221	-33 295 403
Årets resultat		207 104	-89 818
Summa fritt eget kapital		-33 178 117	-33 385 221
SUMMA EGET KAPITAL		-24 228 001	-24 435 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	31 825 875	18 336 875
Övriga skulder		71 500	71 500
Summa långfristiga skulder		31 897 375	18 408 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	380 500	14 250 000
Leverantörsskulder		188 063	190 776
Skatteskulder		50 131	10 964
Övriga skulder		2 218	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		862 890	830 357
Summa kortfristiga skulder		1 483 802	15 282 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 153 176	9 255 367

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	584 562	313 849
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	417 777	293 681
Summa	1 002 339	607 530
Erhållen ränta	15	0
Erlagd ränta	-377 473	-403 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	624 881	203 863
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-5 266	-37 524
Minskning av rörelseskulder	71 205	62 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	690 820	228 339
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-87 703	-45 066
Ombyggnationer	-80 728	-203 824
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-168 431	-248 890
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-380 500	-330 500
Deposition		71 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-380 500	-259 000
Årets kassaflöde	141 889	-279 551
Likvida medel vid årets början	2 302 635	2 582 186
Likvida medel vid årets slut	2 444 524	2 302 635

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme	120 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Tak	60 år
Hissar	25 år

Not 2. Nettoomsättning

Arsavgifter

Bostäder	3 827 083	3 826 962
----------	-----------	-----------

Hysesintäkter

Lokaler	455 877	259 767
Garage och p-platser	112 950	97 550

Totalt nettoomsättning

	4 395 910	4 184 279
--	------------------	------------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter	2 155	3 392
----------------------------------	-------	-------

Totalt övriga rörelseintäkter

	2 155	3 392
--	--------------	--------------

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	319 189	191 064
Uppvärmning	959 827	958 682
Vatten och avlopp	90 889	104 137
Sophämtning	159 277	157 380
	1 529 182	1 411 263

Funktionell anläggningservice

Sotning	0	12 128
Hiss	6 257	9 359
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	5 448	29 550
Övrig funktionell anläggningservice	5 884	31 535
	17 589	82 572

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	126 131	87 223
Trädgårdsskötsel	81 532	83 984
Snöröjning/sandning	54 098	139 905
	261 761	311 112

Distribuerade servicetjänster

Bredband	165 344	165 955
TV	72 471	70 398
	237 815	236 353

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	78 760	72 457
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	201 477	177 807
	280 237	250 264

Reparationer

Reparationer	155 724	213 368
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	159 200	265 409
Totalt operativ drift och underhåll	2 641 507	2 770 340

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

110 982

96 602

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

179 148

174 271

Konsultarvode

9 919

74 881

189 067

249 152

Revision

Revisionsarvode

30 000

30 000

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

11 019

25 149

Bankkostnader

7 267

7 089

Övriga administrativa kostnader

2 393

7 109

Föreningsomkostnader

109 432

116 656

Övriga kostnader

35 183

30 429

165 295

186 432

Totalt administration och förvaltning

495 344

562 185

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

179 567

177 375

Sociala kostnader

66 142

58 241

245 709

235 616

Övrig intern förvaltning

Städning

13 166

12 000

Totalt personalkostnader

258 875

247 616

Not 7. Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

14 680 848

14 680 848

Inköp

362 489

0

Utgående anskaffningsvärden

15 043 337

14 680 848

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 9 169 599

- 8 906 926

Årets avskrivningar

- 282 847

- 262 673

Utgående avskrivningar

-9 452 446

-9 169 599

Utgående redovisat värde

5 590 891

5 511 249

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

94 191 000

111 426 000

Taxeringsvärde mark

139 830 000

78 786 000

234 021 000

190 212 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Inköp

Utgående anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

2022-12-31

2021-12-31

2 060 133

2 015 067

87 703

45 066

2 147 836

2 060 133

- 1 143 506

- 1 034 561

- 134 930

- 108 945

-1 278 436

-1 143 506

869 400

916 627

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Nordea	2024-11-20	3,77 %	14 000 000	14 250 000
Nordea	2024-07-17	0,82 %	3 206 375	3 336 875
Nordea	2024-08-21	0,52 %	10 000 000	10 000 000
Nordea	2026-08-19	0,70 %	5 000 000	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			32 206 375	32 586 875

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-380 500

-14 250 000

32 586 875

18 336 875

Not 10. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2022-12-31

2021-12-31

33 050 000

33 050 000

33 050 000

33 050 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2023

Yvonne Staaf
Ordförande

Hind Bernhard
Ledamot

Fredrik Fröstell
Ledamot

Martin Lundin
Ledamot

Helena Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Bo Revision AB

Joakim Häll

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Martin George Biruk Lundin

Styrelseledamot

Serienummer: 19720821xxxx

IP: 213.112.xxx.xxx

2023-04-23 14:28:08 UTC



HIND BERNHARD

Styrelseledamot

Serienummer: 19720523xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-04-23 15:37:27 UTC



FREDRIK FRÖSTELL

Styrelseledamot

Serienummer: 19840704xxxx

IP: 213.112.xxx.xxx

2023-04-23 17:21:58 UTC



HELENA SVENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19700730xxxx

IP: 80.217.xxx.xxx

2023-04-24 02:18:54 UTC



YVONNE STAAF

Styrelseordförande

Serienummer: 19590109xxxx

IP: 213.112.xxx.xxx

2023-04-24 15:58:36 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-04-24 16:00:47 UTC



Penneo dokumentnyckel: UVGEQ-25C4P-38531-OK7UY-OJPO6-FFZEZ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>