

Årsredovisning 2022

Brf Spettet 3

769625-7802



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPETTET 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2013-01-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-04-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-29.

Säte

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Spettet 3 som förvärvades 2016-04-21. Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Storgatan 29 A-B. Fastigheten byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 19 bostadsrätter om totalt 1 120 kvm och 1 lokal om 65 kvm. I föreningen finns även 12 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 st. 1 rum och kök

4 st. 2 rum och kök

8 st. 3 rum och kök

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokal.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Mattias Forsberg	Ordförande
Viktor Andreasson	Ledamot
Erica Mittig	Ledamot
Matilda Edlund	Ledamot
Daniel Sadeghei Fazel	Ledamot
Idris Hussien	Ledamot
Elisabeth Hallberg	Suppleant

Valberedning

Till valberedning valdes Axel Bruér.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Carina Toresson, Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. En extra föreningsstämma hölls 2022-07-17 genom poströstning för att välja in en till ledamot/ordförande i styrelsen. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2020/2021	Bottenavlopp etapp 2
2020	Radonmätning
2020	Fasad - samt invändiga skador åtgärdat efter fönsterbyte
2019	Radonmätning
2019	Renovering av entréerna
2019	Fönsterbyte
2018	Byte till säkerhetsdörrar på lägenheterna
2018	El service/resterande stambyte
2018	OVK
2018	Bottenavlopp etapp 1
2018	Byte av värmeventiler
2017	Byte av dagvattenledningar
2017	Stambyte

Planerade underhåll

År	Åtgärd	Kkr
2026	Fasadrenovering	1 000

Underhållsplan

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2016, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Avtal med leverantörer

AB Energibevakning	Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Simpleko AB	Ekonomisk förvaltning

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Räknar man bort avskrivningarna så gör föreningen ett positivt resultat för 2022.

Föreningens enskilt största kostnadspost under 2022 har varit kostnaden för fjärrvärme och den ligger i ungefär samma nivå med tidigare år. Föreningen näst största kostnadspost är räntekostnaden och den har ökat vilket beror på de ökade räntor som belastat föreningen under året. Även föreningens elkostnaden har ökat under året jämfört med tidigare år, detta beror till stor del på de ökade energipriser vi ser på marknaden idag.

Styrelsen valde att höja avgifterna vid årsskiftet 2022-2023 med 7% på grund av de rådande elpriserna samt höjda räntor.

Underhåll

Endast löpande underhåll ha gjorts under året.

En vattenläcka i lgh 1013 skedde under juni månad och påverkade även lgh 1021. Arbetet med att reparera och återställa efter skadan gjordes under sen sommaren och hösten.

Vi hade städdag under hösten med högt deltagande och mycket arbete gjort.

Förändringar i avtal

Lokalhyresgästen Metodrör AB valde i slutet av november att säga upp sitt kontrakt, Fastighetsägarna Service kontaktades genast för att få fram en ny hyresgäst.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 =1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	980 853	942 998	939 329	935 616
Resultat efter fin. poster	-4 134	-759 329	11 157	-386 321
Soliditet, %	66	66	67	66
Yttre fond	124 716	100 200	75 684	51 168
Taxeringsvärde	25 550 000	24 516 000	24 516 000	24 516 000
Bostadsyta, kvm	1 120	1 120	1 120	1 120
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	722	688	688	688
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 048	10 159	10 270	10 381
Genomsnittlig skuldränta, %	1,45	1,17	1,30	1,31
Belåningsgrad, %	34,49	34,66	34,82	34,46

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	27 924 875	-	-	27 924 875
Upplåtelseavgifter	1 552 500	-	-	1 552 500
Fond, yttre underhåll	100 200	-	24 516	124 716
Balanserat resultat	-5 871 440	-759 329	-24 516	-6 655 284
Årets resultat	-759 329	759 329	-4 134	-4 134
Eget kapital	22 946 807	0	-4 134	22 942 672

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 655 284
Årets resultat	-4 134
Totalt	<u><u>-6 659 419</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	25 550
Balanseras i ny räkning	-6 684 969
	<u><u>-6 659 419</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		980 853	942 998
Rörelseintäkter		47 537	-1
Summa rörelseintäkter		1 028 390	942 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-526 686	-1 222 775
Övriga externa kostnader	7	-99 673	-98 712
Personalkostnader	8	-19 976	-19 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-222 218	-226 683
Summa rörelsekostnader		-868 553	-1 568 145
RÖRELSERESULTAT		159 838	-625 148
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-163 993	-134 181
Summa finansiella poster		-163 972	-134 181
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 134	-759 329
ÅRETS RESULTAT		-4 134	-759 329

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	32 626 161	32 830 917
Maskiner och inventarier	11	75 256	92 718
Summa materiella anläggningstillgångar		32 701 417	32 923 635
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 701 417	32 923 635
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		87 350	0
Övriga fordringar	12	21 863	7 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23 202	21 938
Summa kortfristiga fordringar		132 415	29 221
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 684 712	1 672 622
Summa kassa och bank		1 684 712	1 672 622
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 817 127	1 701 843
SUMMA TILLGÅNGAR		34 518 544	34 625 478

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 477 375	29 477 375
Fond för yttre underhåll		124 716	100 200
Summa bundet eget kapital		29 602 091	29 577 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 655 284	-5 871 440
Årets resultat		-4 134	-759 329
Summa fritt eget kapital		-6 659 419	-6 630 768
SUMMA EGET KAPITAL		22 942 672	22 946 807
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	7 108 250	7 232 750
Summa långfristiga skulder		7 108 250	7 232 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 145 500	4 145 500
Leverantörsskulder		56 455	37 780
Skatteskulder		42 048	72 006
Övriga kortfristiga skulder		5 520	7 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	218 099	183 567
Summa kortfristiga skulder		4 467 622	4 445 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 518 544	34 625 478

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 672 622	2 269 348
Resultat efter finansiella poster	-4 134	-759 329
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	222 218	226 683
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	218 084	-532 646
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-103 194	31 466
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 701	28 954
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	136 590	-472 226
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-124 500	-124 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-124 500	-124 500
Årets kassaflöde	12 090	-596 726
Likvida medel vid årets slut	1 684 712	1 672 622

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Spettet 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	10-20 %
Installationer	4 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	74 371	72 972
Hysesintäkter, lokaler	95 141	86 354
Hysesintäkter, p-platser	36 486	36 190
Årsavgifter, bostäder	766 788	730 200
Övriga intäkter	55 604	17 281
Summa	1 028 390	942 997

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	0	9 880
Fastighetsskötsel	41 797	40 377
Snöskottning	27 940	26 950
Städning	36 001	1 538
Trädgårdsarbete	0	339
Övrigt	47 286	0
Summa	153 024	79 084

Not 4, Reparationer	2022	2021
Reparationer	21 824	15 594
Underhåll	0	788 758
Summa	21 824	804 352

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	45 443	29 971
Sophämtning	26 466	26 608
Uppvärmning	195 980	203 026
Vatten	22 572	21 514
Summa	290 461	281 119

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	20 196	19 091
Fastighetsskatt	37 954	36 340
Kabel-TV	3 228	2 789
Summa	61 378	58 220

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	3 751	2 271
Ekonomisk förvaltning	43 452	42 324
Förbrukningsmaterial	392	306
Konsultkostnader	8 420	20 981
Revisionsarvoden	15 577	15 577
Övriga förvaltningskostnader	28 081	17 253
Summa	99 673	98 712

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	4 776	4 775
Styrelsearvoden	15 200	15 200
Summa	19 976	19 975

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	163 660	134 140
Övriga räntekostnader	333	41
Summa	163 993	134 181

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	33 886 936	33 886 936
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>33 886 936</u>	<u>33 886 936</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 056 019	-851 263
Årets avskrivning	-204 756	-204 756
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 260 775</u>	<u>-1 056 019</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>32 626 161</u></u>	<u><u>32 830 917</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	15 966 346	15 966 346
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 085 000	11 251 000
Taxeringsvärde mark	12 465 000	13 265 000
Summa	25 550 000	24 516 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	171 950	171 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>171 950</u>	<u>171 950</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-79 232	-57 305
Avskrivningar	-17 462	-21 927
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-96 694</u>	<u>-79 232</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>75 256</u></u>	<u><u>92 718</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	21 863	7 283
Summa	21 863	7 283

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	6 213	5 791
Förvaltning	11 541	10 803
Kabel-TV	868	824
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 580	4 520
Summa	23 202	21 938

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2026-04-24	1,06 %	3 211 750	3 336 250
Swedbank	2025-04-25	2,54 %	4 021 000	4 021 000
Swedbank	2023-04-25	1,14 %	4 021 000	4 021 000
Summa			11 253 750	11 378 250

Varav kortfristig del 4 145 500 124 500

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
El	6 042	4 084
Förutbetalda avgifter/hyror	104 861	98 147
Löner	20 826	10 621
Sociala avgifter	6 975	3 552
Städning	3 165	0
Uppvärmning	29 377	29 666
Utgiftsräntor	31 853	22 497
Summa	218 099	183 567

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
Summa	14 000 000	14 000 000

Stockholm den dag som framgår av den
elektroniska underskriften

Mattias Forsberg
Ordförande

Viktor Andreasson
Ledamot

Erica Mittig
Ledamot

Matilda Edlund
Ledamot

Daniel Sadeghei Fazel
Ledamot

Idris Hussen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Carina Toresson
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 64414a8c6670ca60ce22517f

Finalized at: 2023-05-02 10:32:05 CEST

Title: Brf Spettet 3, 769625-7802 - årsredovisning 2022.pdf

Digest: us1THQ+vdDgUgADS6xb8MFasQ27PMBxZJQF5ej2mqj8=-2

Initiated by: mattiasnf@gmail.com (mattiasnf@gmail.com) via BRF Spettet 3 769625-7802

Signees:

- Carina Eva Marie Toresson signed at 2023-05-02 10:32:05 CEST with Swedish BankID (**19831125-XXXX**)
- Idris Ibrahim Hussen signed at 2023-04-22 12:12:26 CEST with Swedish BankID (**19650718-XXXX**)
- Viktor Andreasson signed at 2023-04-26 21:45:07 CEST with Swedish BankID (**19940207-XXXX**)
- Daniel Sadeghei Fazel signed at 2023-04-23 20:47:33 CEST with Swedish BankID (**19901105-XXXX**)
- Erica Mittig signed at 2023-04-23 20:48:49 CEST with Swedish BankID (**19981031-XXXX**)
- Matilda Edlund signed at 2023-04-23 17:27:49 CEST with Swedish BankID (**19960429-XXXX**)
- Mattias Nevalainen Forsberg signed at 2023-04-20 16:35:43 CEST with Swedish BankID (**19880128-XXXX**)