

Årsredovisning för

Brf Spettet i Stockholm 716416-7756

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Brf Spettet i Stockholm 1 716416-7756

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende å föreningens medlemmar.

Fastighet Spettet 16

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1917 och består av ett bostadshus i 5 våningar.

Byggnadens bostadsyta är enligt taxeringsbeskedet 1 877 kvadratmeter samt 415 kvadratmeter lokaler, totalt 2 292 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt och fem lokaler med hyresrätt i gatuplanet. Lägenhetsfördelning för bostadsrätter är 20 lägenheter bestående av 2 rum och kök samt 10 lägenheter med 3 rum och kök.

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Mötesrum
Tvättstuga
Barnvagnsrum
Grovsoprum

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning.

Den tekniska förvaltningen har skötts av driftgruppen: Daniel Danhard, David Jones och Marja Ericsson

Föreningens ekonomi

Föreningen är registrerad för frivillig moms. Det innebär att för beslutade lokaler debiterar föreningen moms på hyresavierna samtidigt som föreningen kan dra av den delen av momsen som kan hänföras till lokalens andel av kostnaderna.

Föreningen tillämpar redovisningsregeln enligt K2

Föreningens ekonomi är god.

Brf Spettet i Stockholm 2 716416-7756

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Under de nära två senaste åren har föreningens gård genomgått en totalrenovering. Till följd av denna renovering har även festlokalen påverkats av arbetet. Renoveringen av gården blev klar 2022-03-16. Inredning av gården har en arbetsgrupp arbetat med under pågående renovering, med vikt på zoner för planteringar, val av sten och att forma stenläggningen. Gruppen hade även valt en trädgårdsfirma, som fick i uppdrag att planera och färdigställa planteringarna under augusti månad.

Kakelugnsgruppen har arbetat med att ta fram offerter, val av firma och planering av tider för återställning av kakelugnarna.

Planerade händelser efter räkenskapsåret:

Att arbeta med den befintliga underhållsplanen för fastigheten genom att upphandla en teknisk undersökning av fastigheten, adekvata prisuppgifter samt en prioritetsordning för kommande större renoveringar.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året tre lägenheter överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början - 40

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret = 4

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret = 4

Antalet medlemmar vid årets slut - 40

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att bevilja ett år i taget och som mest tre år sammanhängande.

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren. Pantsättningsavgift erläggas av köparen.

Styrelse

Styrelsen har efter årsmöte 2022-05-17 haft följande sammansättning:

Marja Ericsson Ordförande

Daniel Danhard Ledamot

David Jones Ledamot

Klas Ainer Ledamot

Billan Mark Ledamot

Terese Dahlgren Ledamot

Hans Ek Suppleant

Tobias Wranker Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Marja Ericsson

Revisorer

Under årsstämman 2022-05-17 fanns inget förslag till föreningens revisorer och det beslutades att anlita ett externt revisionsbolag.

Vid extrastämma 2023-03-23 utsågs Helen Gustafsson och Lena Millberg till föreningsrevisorer med Sofia Winiarski som suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Brf Spettet i Stockholm 3 716416-7756

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt fastighetstaxering, 1 877 kvm bostadsrättsbostäder och 2 292 kvm totalarea.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 722 902	1 523 682	1 684 516	1 682 313	1 657 970
Resultat efter finansiella poster	-1 246 625	-2 469 914	319 305	-10 732	286 643
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	477	428	428	428	428
Lån/kvm totalyta	4 005	4 076	1 965	2 035	2 105
Räntekänslighet %	5,3	6,1	2,7	2,8	2,9
Soliditet*	10	19	55	53	52

* Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Inbetalda Fond yttre Fond underh. Balanserat Årets insatser underhåll balkonger resultat resultat

Belopp vid årets ingång 3 240 910 178 000 102 776 1 297 865 -2 469 914 Avsättning balkongfond 10 536

Avsättning till underhållsfond 178 000 -178 000 Uttag från underhållsfond -178 000 178 000

Föregående års resultat -2 469 914 2 469 914 Årets resultat -1 246 625 **Belopp vid årets utgång 3 240 910 178 000 113 312 -1 172 049 -1 246 625**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat -1 172 049 Årets resultat -1 246 625 **Totalt -2 418 674**

disponeras så att:

Avsätts till underhållsfond enligt underhållsplan 178 000 Uttag från underhållsfond (årets underhåll) - **Balanseras i ny räkning -2 596 674 Totalt -2 418 674**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Spettet i Stockholm 4 716416-7756

Resultaträkning

Belopp i kr Not 2022-01-01- 2021-01-01- 2022-12-31 2021-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning 1 1 722 902 1 523 682 **Summa rörelseintäkter 1 722 902 1 523 682**

Fastighetskostnader

Drifts - och fastighetskostnader 2 -2 754 554 -3 740 810 Personalkostnader 3 -49 720 -69 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4 -155 133 -155 131 **Summa fastighetskostnader -2 959 407 -3 965 596**

Rörelseresultat -1 236 505 -2 441 914

Finansiella poster

Ränteintäkter 5 153 983 22 000 Räntekostnader 6 -138 204 -50 000 **Summa finansiella poster 15 779 -28 000**

Resultat före skatt -1 220 726 -2 469 914 Skatt på årets resultat -25 899 - Årets resultat -1 246 625 -2 469 914

Brf Spettet i Stockholm 5 716416-7756

Balansräkning

Belopp i kr Not 2022-12-31 2021-12-31 TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 7 8 606 346 8 761 479 **Summa materiella anläggningstillgångar 8 606 346 8 761 479**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav 8 283 124 502 152 **Summa finansiella anläggningstillgångar 283 124 502 152**

Summa anläggningstillgångar 8 889 470 9 263 631

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts, hyres - och andra kundfordringar 66 980 51 490 Övriga fordringar 23 55 080 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 9 103 177 90 029 **Summa kortfristiga fordringar 170 180 196 599**

Kassa och bank

Kassa och bank 10 1 892 875 2 963 143 **Summa kassa och bank 1 892 875 2 963 143**

Summa omsättningstillgångar 2 063 055 3 159 742 SUMMA TILLGÅNGAR 10 952 525 12 423 373

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda Insatser 1 853 950 1 853 950 Inbetalda insatser balkonger 1 386 960 1 386 960 Fond för yttre underhåll 178 000 178 000 Fond för underhåll av balkonger 113 312 102 776 **Summa bundet eget kapital 3 532 222 3 521 686**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat -1 172 049 1 297 865 Årets resultat -1 246 625 -2 469 914 **Summa fritt eget kapital -2 418 674 -1 172 049**

Summa eget kapital 1 113 548 2 349 637

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 11 - 9 179 453 **Summa långfristiga skulder - 9 179 453**

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 11 9 169 453 161 784 Förskott från kunder - 44 807 Leverantörsskulder 219 096 378 670 Skatteskulder 35 644 1 498 Övriga skulder 92 040 61 281 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 12 322 744 246 243 **Summa kortfristiga skulder 9 838 977 894 283 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 10 952 525 12 423 373**

Brf Spettet i Stockholm 6 716416-7756

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar År

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader 100 -Fastighetsförbättringar 20-50 -Inventarier 10

Mark skrivs inte av

Brf Spettet i Stockholm 7 716416-7756

Not 1 Nettoomsättning

**2022-01-01- 2021-01-01-
2022-12-31 2021-12-31**

Årsavgifter bostäder 895 354 804 812 Hyresintäkter lokaler 778 987 673 335 Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter 9 843 6 404 Övriga avgifter och intäkter 38 718 39 131 **Summa 1 722 902 1 523 682**

Not 2 Drifts - och fastighetskostnader

**2022-01-01- 2021-01-01-
2022-12-31 2021-12-31**

Fastighetsskötsel och städning 142 309 127 455 Löpande reparationer 295 206 55 756 Periodiskt underhåll 1 247 117 2 509 028 Fjärrvärme 357 499 377 046 Fastighetsel 129 218 97 586 Vatten 73 992 68 590 Sophämtning 47 480 42 122 Försäkringspremier 44 543 42 628 Kabel-tv 10 230 13 292 Bredband 87 919 84 825 Fastighetsavgift/fastighetsskatt 128 820 119 000 Fastighetsskatt tidigare år 6 560 -6 560 Kameral förvaltning (avtal) 48 063 47 003 Övriga förvaltningskostnader 35 880 31 378 Juridiska tjänster 40 445 - Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter 6 885 7 019 Övriga kostnader 52 388 124 642 **Summa 2 754 554 3 740 810**

Specifisering löpande reparationer

Material - 13 102 Bostäder 12 663 12 696 Lokaler 235 435 - Gemensamma utrymmen 22 689 9 806 Hiss 1 349 6 873 Installationer 20 444 9 464 VA & Sanitet 2 626 3 815 **Summa 295 206 55 756**

Specifisering periodiskt underhåll

Material - 3 900 Gemensamma utrymmen 17 319 - Lokaler 337 348 - Markytor 892 450 2 505 128 **Summa 1 247 117 2 509 028**

Brf Spettet i Stockholm 8 716416-7756

Not 3 Personalkostnader och arvoden

**2022-01-01- 2021-01-01-
2022-12-31 2021-12-31**

Styrelsearvode 39 900 54 100 Sociala kostnader 9 820 15 555 **Summa 49 720 69 655**

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2022-01-01- 2021-01-01-
2022-12-31 2021-12-31

Byggnader 123 428 123 428 Fastighetsförbättringar 31 705 31 703 **Summa 155 133 155 131**

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2022-01-01- 2021-01-01-
2022-12-31 2021-12-31

Utdelning Brandkontoret 23 000 22 000 Övriga ränteintäkter 11 - Fonder 130 972 - **Summa 153 983 22 000**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

2022-01-01- 2021-01-01-
2022-12-31 2021-12-31

Räntekostnader för skulder till kreditinstitut 135 356 49 897 Övriga räntekostnader 2 848 103 **Summa 138 204 50 000**

Brf Spettet i Stockholm 9 716416-7756

Not 7 Byggnader och mark

2022-12-31 2021-12-31

-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden 13 968 746 13 968 746 -**Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden 13 968 746 13 968 746**

-Ingående ackumulerade avskrivningar -6 453 421 -6 298 290 -Årets avskrivningar -155 133 -155 131
-**Utgående ackumulerade avskrivningar -6 608 554 -6 453 421**

-**Ackumulerat anskaffningsvärde mark 1 246 154 1 246 154 Redovisat värde vid årets slut 8 606**

346 8 761 479

Taxeringsvärde byggnad 32 680 000 27 713 000 Taxeringsvärde mark 61 645 000 43 410 000
Summa 94 325 000 71 123 000

Taxeringsvärde bostäder 86 000 000 63 600 000 Taxeringsvärde lokaler 8 325 000 7 523 000 **Summa 94 325 000 71 123 000**

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2022-12-31 2021-12-31

Andelar i Handelsbankens fond Balans 50

Anskaffningsvärde 502 152 502 152 Försäljning -219 028 - **Utgående värde 283 124 502 152**

Marknadsvärde 440 300 857 835

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsförsäkring 48 511 44 543 Kameral förvaltning 12 458 12 016 Fastighetsförvaltning 25 789
17 118 Bredband och Kabel-tv 16 419 16 352 **Summa 103 177 90 029**
Brf Spettet i Stockholm 10 716416-7756

Not 10 Kassa och bank

2022-12-31 2021-12-31

Handelsbanken Checkkonto 1 892 768 2 963 036 Handelsbanken E-kapitalkonto 107 107 **Summa 1
892 875 2 963 143**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

**Stadshypotek Räntesats % Räntesats % Slutbet Belopp Belopp Handelsbanken 2022-12-31
2021-12-31 dag 2022-12-31 2021-12-31** 376310 0,76 2022-06-08 2 000 000 405803 0,76 2022-10-05
4 341 237 416224 0,76 2022-11-11 3 000 000 489786 3,289 2023-06-08 1 990 000
522478 2,428 2023-10-05 4 179 453 532958 3,079 2023-11-23 3 000 000 **Summa 9 169 453 9 341
237 Kortfristig del -9 169 453 -161 784 Långfristig del - 9 179 453**

Samtliga lån läggs om under 2023

Föreningen har som avsikt att amortera 211 784 kr årligen, om 5 år beräknas föreningens skuld således uppgå till 8 110 533 kr.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar 11 365 200 11 365 200 Eventalförpliktelser Inga Inga

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2022-12-31 2021-12-31

Förskottsbetalda avgifter/hyror 172 555 130 517 Upplupen ränta 41 535 12 111 Fjärrvärme 52 716 53
314 Fastighetsel 20 677 22 245 Årsredovisning 14 100 13 250 Stockholm Stad; vatten och sopor 21
161 14 806 **Summa 322 744 246 243**
Brf Spettet i Stockholm 11 716416-7756

Underskrifter

Stockholm, den 2023

Marja Ericsson Daniel Danhard Billan Mark

Klas Ainer Terese Dahlgren David Jones

Suppleanter: Hans Ek Tobias Wranker Vår revisionsberättelse har lämnats den:

Helen Gustafsson Lena Millberg
Internrevisor Internrevisor

Andreas Vretblom
Revisionsbyrå KPMG