

Brf Sparven 9

Org.nr: 714000-1426

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sparven 9, organisationsnummer 714000-1426, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Saltsjöbaden

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1960

Ekonomisk plan registrerades år 1964

Föreningens stadgar registrerades år 2023

Föreningen förvärvade fastigheten år 1961

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

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.

Försäkring

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-06.

På stämman deltog 13 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-04-17 .

På stämman deltog 15 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-05-06.

På stämman deltog 8 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om:

- 1) Nya stadgar (dock med en ändring så vid ytterligare extrastämma 6/5 samt ordinarie stämma 6/6 togs formellt beslut om ändring av stadgarna).
- 2) Återställande av lägenhet
- 3) Stambyte

Styrelse

Ordförande	Annette Jäger	
Ledamot	Rolf Thorsén	
Ledamot	Per-Arne Wolpher	
Ledamot	Mathilda Lindblom	
Suppleant	Magnus Westerblom	
Suppleant	Fleming Weidenhajjn	
Ledamot	Susanne Lundquist	Avgick maj 2024

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per-Arne Wolpher, Susanne Lundquist Styrelsen har under året hållit 8sammanträden.

Revisor

Extern Gunvor Fagerholm-Jukkola

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Rösunda 26:9

Föreningens adresser:

Gamla Skolvägen 28

Nybyggnadsår: 1960

Värdeår: 1960

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 kokvrå	12	228.4
2 rok	3	162
3 rok	9	656.8
4 rok	1	129
Summa	25	1 176.2

Totalt antal bostadslägenheter: 25

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen förvaltning
Fastighetsskötsel	Egen förvaltning
Administrativ förvaltning	Delagott
Trappstädning	Smart Trappstädning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-03-07

Underhållsplanens tidshorisont: 50

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Relining stammar	2007
Installation av balkonger	1989-1990
Dränering	2002
Byte av bergvärmepump	2013
Byte av fönster	2014
Omläggning av tak	2016
Ombyggnad av tvättstuga	2018
OVK	2020
Byte av fönster, bullerskyddsåtgärd	2023
Uppgradering av värmepump och pannteknik	2023
Påbörjat stambyte i 6 lägenheter	2023
Fortsatt stambyte planeras under 2024	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har beslutat att hantera fastighet och teknisk förvaltning i egen regi. Stambyte är påbörjat och planeras fortsätta under 2024. Byte av fönster som påverkas av Saltsjöbanan, bullerskyddsåtgärder där fönsterrutor med ISO kassetter isolerglas har monterats. Gått igenom värmeanläggningen och bytt ut halva jordvärmepumpen.

Föreningsdagar både vår och höst.

Medlemsinformation

28 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

1 bostadsrätter har överlåtits.

1 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlemmar har upptagits.

25 bostadsrätter

29 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	827	630	628	626
Årsavgifter, tkr	737	550	550	550
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 720	- 286	- 172	- 171
Soliditet ¹ , %	-5	26	29	31
Räntekänslighet, %	10	7	7	7
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75	87	87	102
Energikostnad/kvm totalyta	173	124	134	119
Skuld/kvm totalyta	6 160	3 201	3 218	3 235
Sparande/kvm totalyta	-189	29	-36	-29
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta ²	627	468	468	468
Skuldsättning/kvm bostadsrättyta	6 160	3 201	3 218	3 235

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 20 000 kronor.

Upplysning vid förlust

Föreningen beslutade att påbörja stambyte under 2023. Med ökade räntekostnader och driftskostnader innebar ett negativt resultat. Årets negativa resultat påverkar inte föreningens möjlighet till att finansiera framtida åtaganden. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Årsavgiften höjdes 1 januari 2023 med 20% och 1 juni 2023 med 20%.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 706 977	128 769	-1 211 144	-285 610	1 338 992
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-285 610	285 610	0
Årets resultat				-1 720 499	-1 720 499
Belopp vid årets utgång	2 706 977	128 769	-1 496 754	-1 720 499	-381 507

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 496 755
Årets resultat	- 1 720 499
Totalt	- 3 217 254

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 3 217 254
Totalt	- 3 217 254

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	827 077	630 140
Övriga rörelseintäkter		153 763	17
Summa Rörelseintäkter		980 840	630 157
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 953 066	-586 904
Administration och förvaltning	4	-360 199	-115 835
Avskrivningar		-134 008	-132 133
Summa Rörelsekostnader		-2 447 273	-834 872
RÖRELSERESULTAT		-1 466 433	-204 715
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 128	-80 899
Summa Finansiella poster		-254 066	-80 895
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 720 499	-285 610
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 720 499	-285 610
ÅRETS RESULTAT		-1 720 499	-285 610

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 767 288	4 899 296
Inventarier, verktyg och installationer	6	4 000	6 000
Pågående arbeten	7	1 724 283	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 495 571	4 905 296
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 495 571	4 905 296
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 151
Övriga fordringar		12 403	4 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 927	52 083
Summa kortfristiga fordringar		67 330	57 238
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 716 067	240 887
Summa kassa och bank		1 716 067	240 887
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 783 397	298 124
SUMMA TILLGÅNGAR		8 278 968	5 203 421

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 706 977	2 706 977
Fond för yttre underhåll		128 769	128 769
Summa bundet eget kapital		2 835 746	2 835 746
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 496 755	-1 211 144
Årets resultat		-1 720 499	-285 610
Summa fritt eget kapital		-3 217 254	-1 496 754
SUMMA EGET KAPITAL		-381 508	1 338 992
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 055 500	0
Summa långfristiga skulder		3 055 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 189 888	3 765 388
Leverantörsskulder		1 288 501	6 598
Skatteskulder		28 499	20 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 088	71 483
Summa kortfristiga skulder		5 604 976	3 864 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 278 968	5 203 421

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 466 433	-204 715
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	134 008	132 133
Summa	-1 332 425	-72 582
Erhållen ränta	62	4
Erlagd ränta	-254 128	-80 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 586 491	-153 477
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-10 092	-30 400
Förändring av rörelseskulder	1 316 046	-93 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-280 537	-277 716
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets investering	-1 724 283	-93 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 724 283	-93 750
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-20 000	-20 000
Nytt lån	3 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 480 000	-20 000
Årets kassaflöde	1 475 180	-391 466
Likvida medel vid årets början	240 887	632 353
Likvida medel vid årets slut	1 716 067	240 887

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Huvudintäkter

Resultat
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm
Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm
Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet
Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm
Resultat+avskrivningar+kostnadsförda underhåll+utrangering+kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna/ totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm
Energikostnad/totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme/stomkomplettering	120
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	60
Ventilation	30
Transport (hiss)	25
Låssystem	10
Tvättstuga	20
Balkonger	40
Förråd	10

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	814 515	630 139
Övriga intäkter	12 563	0
Totalt nettoomsättning	827 077	630 139

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader.

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	104 629	81 646
Vatten och avlopp	98 327	63 620
Sophämtning	-16 620	36 981
Fastighetsskötsel	3 325	29 126
Fastighetsstäd	27 310	14 310
Trädgårdsskötsel	11 250	3 014
Snöröjning/sandning	0	3 405
TV	32 534	29 858
Fastighetsförsäkring	27 954	22 348
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 725	37 975
Övriga driftkostnader	11 207	2 955
Reparationer	1 606 143	221 022
Underhåll	7 281	40 644
Totalt operativ drift och underhåll	1 953 066	586 904

Not 4. Administration och förvaltning	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	4 580	4 580
Arvode ekonomisk förvaltning	38 482	37 825
Arvode teknisk förvaltning	9 075	16 365
Juridiska arvoden	165 625	0
Revisionsarvode	4 400	4 000
Webbsida	2 985	5 762
Tele- och datakommunikation	1 488	1 548
Övrig kommunikation	1 039	1 255
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 760	3 897
Konsultarvode	13 500	5 680
Bankkostnader	77 890	2 716
Övriga administrativa kostnader	0	429
Övriga kostnader	31 376	31 778
Totalt administration och förvaltning	360 199	115 835
Not 5. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	7 038 293	6 944 543
Inköp	0	93 750
Utgående anskaffningsvärden	7 038 293	7 038 293
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 138 997	- 2 008 864
Årets avskrivningar	- 132 008	- 130 133
Utgående avskrivningar	- 2 271 005	- 2 138 997
Utgående redovisat värde	4 767 288	4 899 296
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	8 000 000
	21 000 000	21 000 000
Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	20 000	20 000
Utgående anskaffningsvärden	20 000	20 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 14 000	- 12 000
Årets avskrivningar	- 2 000	- 2 000
Utgående avskrivningar	- 16 000	- 14 000
Utgående redovisat värde	4 000	6 000
Not 7. Pågående arbeten	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 724 283	0
Utgående anskaffningsvärden	1 724 283	0
Utgående redovisat värde	1 724 283	0

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB	2025-03-28	5,31 %	288 000	296 000
SEB	2024-01-28	5,10 %	389 888	399 888
SEB	2024-03-28	5,49 %	2 300 000	2 300 000
SEB	2025-01-28	5,06 %	767 500	769 500
SEB	2024-06-28	5,36 %	500 000	0
SEB	2025-08-28	5,20 %	2 000 000	0
SEB	2024-11-28	5,37 %	1 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			7 245 388	3 765 388
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 189 888	-3 765 388
			3 055 500	0

Not 9. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 249 000	3 900 000
Summa:	7 249 000	3 900 000

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2024

Annette Jäger

Rolf Thorsén

Per-Arne Wolpher

Mathilda Lindblom

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Gunvor Fagerholm-Jukkola



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.06.2024 12:37

SENT BY OWNER:
Elin Desta • 04.06.2024 10:24

DOCUMENT ID:
H1OSJInNA

ENVELOPE ID:
rJDHk82VR-H1OSJInNA

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Brf Sparven 9.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Arne Wolpher per-arnew@hotmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 11:03 04.06.2024 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/05/31) IP: 90.235.69.172
Mathilda Karin Lindblom mat-lind@outlook.com	Signed Authenticated	04.06.2024 11:50 04.06.2024 11:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/04/16) IP: 104.28.45.51
ROLF BERTIL THORSÉN roffe.thorsen@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 17:04 04.06.2024 15:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/10/05) IP: 94.234.118.74
Annette Elisabeth Jäger alsagen@outlook.com	Signed Authenticated	04.06.2024 19:00 04.06.2024 18:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/09/17) IP: 188.151.203.23
GUNVOR MARGARETA FAGERHOLM- JUKKOLA gunvor.baggensekonomi@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 12:37 07.06.2024 12:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/12/29) IP: 78.73.233.4

* 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