



Årsredovisning 2023



Brf Husspindeln

Org nr 769628-1232

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningsstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Husspindeln 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 januari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Husspindeln 2 med tomträtt i Stockholms kommun 28 juli 2014. Tomträttsavtal gäller till och med 1 april 2028. Tomträttsavgäld uppgår till 37 500 kr.

Den totala boytan 622 kvm fördelat på 14 bostadsrätter. Föreningen disponerar 6 parkeringsplatser. Byggnadsåret är 1938.

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Fastighetsavgift

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Bostadslägenheterna är till och med värdeåret 2030 befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 28 112 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 798 000 kr och markvärde 10 314 000 kr. Värdeår är 2015.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen hade i början av året 2023 avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst med Effekt Konsult & Fastighetsförvaltning AB. Sedan februari 2023 har föreningen avtal med Fastum Teknik AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 24 april 2015.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 1 087 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår att en avsättning till yttre fond sker med 28 112 kr för 2023.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 18 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Tomas Nilsson, avgång 2023 Adam Westman Rahel Jonsson Brajim Jacob Fitger Benjamin Söderberg Frida Fehrm
Suppleant	Pernilla Nordvall Maria Rogell

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Lagerqvist
Vägartan AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av höga elkostnader vintern 2022-2023, högt banklån och kraftigt stigande räntor så hade vi inget val än att inleda år 2023 med en ökning av hyran på hela 30 %. Eftersom vi också hade lån som skulle förnyas i slutet på november, i vilket bolåneräntan har gått upp radikalt så beslutade vi att från och med oktober höja hyran med ytterligare 40 %, vilket innebär att respektive medlem betalade under sista kvartalet av året uppemot 75 % mer i avgift till föreningen jämfört med 2022.

Vi har dragit ner på kostnader rejält efter att i februari avslutat samarbetet med vår tidigare tekniska förvaltare (Effekt) och övergått till ett nytt, mer billigt alternativ som även är vår tekniska förvaltare (Fastum) - Vi har under året blivit momsregistrerade så vi kan fakturera externa företag som önskar hyra våra parkeringsplatser, vilket annat skulle stå tom större delen av året.

Vi hade under hösten en extrastämma för föreningen, vilket berodde på att vi behövde få två nya stadgar godkända - något vi tog upp på den vanliga årsstämman under våren men där röstlängder inte räckte till för att få stadgarna godkända.

Vi hade på grund av känslig kassa tyvärr inte alls möjlighet att genomföra någon amortering, utan allt fokus för styrelsen var att under 2023 att kortsiktigt maximera intäkter och minimera kostnader.

Vi avslutade året med att låsa en fast prisbild på 12 månader för både banklån och el-avtal, vilket gör att vi inleder 2024 med ett kostsamt men en stabil och mer säker ekonomi.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 15 (15) medlemmar. Två (fyra) överlåtelse har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	751	551	543	548
Resultat efter finansiella poster	-397	-562	-491	-411
Soliditet (%)	78,0	78,2	78,5	78,6
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	15 965	15 965	15 965	16 013
Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	1 087	760	760	760
Sparande/kvm (kr)	156	0	0	0
Räntekänslighet (%)	15	0	0	0
Energikostnad/kvm (kr)	255	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	0	0	0
Skuldränta (%)	3	0	0	0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig skuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Tidigare år har avskrivningar inte täckts av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Insatser & Upplåtelse	Kapital tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 100 000	59 144	120 000	-2 665 468	-561 640	36 052 036
Disposition av föregående års resultat:			28 112	-589 752	561 640	0
Årets resultat					-397 305	-397 305
Belopp vid årets utgång	39 100 000	59 144	148 112	-3 255 220	-397 305	35 654 731

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 255 220
årets förlust	-397 305
	-3 652 525

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	28 112
	-3 680 637
	-3 652 525

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	750 960	551 321
Övriga rörelseintäkter	3	30 199	0
Summa rörelseintäkter		781 159	551 321
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-298 842	-431 409
Övriga externa kostnader	5	-81 228	-48 919
Avskrivningar		-494 500	-494 500
Summa rörelsekostnader		-874 570	-974 828
Rörelseresultat		-93 411	-423 507
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		157	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 051	-138 133
Summa finansiella poster		-303 894	-138 133
Resultat efter finansiella poster		-397 305	-561 640
Årets resultat		-397 305	-561 640

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	45 497 500	45 992 000
Summa materiella anläggningstillgångar		45 497 500	45 992 000
Summa anläggningstillgångar		45 497 500	45 992 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	148 195	60 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	38 845	18 560
Summa kortfristiga fordringar		187 040	78 840
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		50 788	22 195
Summa kassa och bank		50 788	22 195
Summa omsättningstillgångar		237 828	101 035
SUMMA TILLGÅNGAR		45 735 328	46 093 035

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		39 159 144	39 159 144
Fond för yttre underhåll		148 112	120 000
Summa bundet eget kapital		39 307 256	39 279 144

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 255 220	-2 665 468
Årets resultat		-397 305	-561 640
Summa fritt eget kapital		-3 652 525	-3 227 108
Summa eget kapital		35 654 731	36 052 036

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 930 000	9 930 000
Leverantörsskulder		23 019	14 126
Skatteskulder		14 240	11 060
Övriga skulder		2 474	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	110 864	85 813
Summa kortfristiga skulder		10 080 597	10 040 999

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 735 328

46 093 035

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-397 305	-561 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		494 500	494 500
Betald skatt		3 180	-41
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		100 375	-67 181
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 285	6 255
Förändring av leverantörsskulder		8 893	-235
Förändring av kortfristiga skulder		27 525	4 886 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten		116 508	4 825 678
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	-4 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-4 900 000
Årets kassaflöde		116 508	-74 322
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		82 381	156 703
Likvida medel vid årets slut		198 889	82 381

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

I avgifterna ingår el, värme och vatten.

	2023	2022
Årsavgifter	676 260	482 839
P-plats och garage	27 660	28 350
Kabel-TV och bredband	47 040	41 832
Outhyrda garage och p-platser	0	-1 700
	750 960	551 321

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	30 133	0
Övriga intäkter	66	0
	30 199	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	6 961	80 975
Städkostnader	15 641	0
Reparationer	0	60 686
Fastighetsel	133 600	179 588
Vatten och avlopp	24 860	19 881
Avfallshantering	8 050	6 372
Försäkringskostnader	13 135	11 127
Tomträttsavgäld	37 500	37 500
Kabel-tv	5 146	7 719
Bredband	53 949	27 561
	298 842	431 409

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	8 710	5 530
Revisionsarvode	10 938	11 100
Ekonomisk förvaltning	32 500	29 500
Bankkostnader	1 540	1 610
Övriga poster	1 600	800
Kontorsmaterial	0	379
Tekn. förvaltning grundavtal	25 940	0
	81 228	48 919

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 450 000	49 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 450 000	49 450 000
Ingående avskrivningar	-3 458 000	-2 963 500
Årets avskrivningar	-494 500	-494 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 952 500	-3 458 000
Utgående redovisat värde	45 497 500	45 992 000
Taxeringsvärden byggnader	17 798 000	17 798 000
Taxeringsvärden mark	10 314 000	10 314 000
	28 112 000	28 112 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	94	94
Avräkningskonto förvaltare	148 101	60 186
	148 195	60 280

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	8 750	0
Fastighetsförsäkring	8 886	9 185
Tomträttsavgäld	9 375	9 375
Bredband	11 834	0
	38 845	18 560

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB, lån 42758116	4,79	2024-11-28	4 930 000	4 930 000
SEB, lån 39426951	4,79	2024-11-28	5 000 000	5 000 000
			9 930 000	9 930 000
Kortfristig del av långfristig skuld			9 930 000	9 930 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 9 930 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	8 513	8 257
Revision	11 100	11 100
Fastighetsel	18 504	38 885
Förutbetalda avgifter och hyror	67 534	27 571
Städning	5 213	0
	110 864	85 813

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 250 000	10 250 000
	10 250 000	10 250 000

Stockholm-

Jacob Fitger

Benjamin Söderberg

Adam Westman

Rahel Jonsson Brajim

Frida Fehrm

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Lagerqvist
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Husspindel_n_2.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-12 07:17:41

Dokumentet är undertecknat av:

 Benjamin Sam Söderberg (19870223XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 08:24:36
 Erik Bengt Lagerqvist (19770911XXXX) Revisor	2024-04-12 07:17:40
 RAHEL JONSSON BRAJIM (19931208XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 09:11:34
 FRIDA FEHRM (19930804XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-12 06:41:37
 ADAM WESTMAN (19890330XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 10:03:42
 JACOB FITGER (19930110XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 19:28:26



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Husspindel_n_2.pdf (631249 byte)

E0E6C34ED9D46B5AAF2D869AE7DC4626372CA7F2392C278838800C1F64F85992A99B8938BC6A97789AA8
038FA57D6A47C66FB2DC4DC34FD8B95CC5561091574B

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

