

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Sparbanksvägen 43-49*

769626-9971

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sparbanksvägen 43-49 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA    |
|--------------------------|---------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 5   |
| - Resultaträkning        | 6       |
| - Balansräkning          | 7 - 8   |
| - Kassaflödesanalys      | 9       |
| - Noter                  | 10 - 12 |
| - Underskrifter          | 12      |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånebilden och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt och strävar efter så låga driftskostnader som möjligt.

Föreningens fastighet

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 35 400 000kr, varav byggnad 13 200 000 kr. Fastigheten innehas med tomträtt. Nytt tomträttsavtal börjar gälla från 2025-07-01.

Förvaltningsfrågor

Föreningen har under året anlitat Carin Forslund AB för ekonomisk förvaltning, men efter en omorganisation i oktober 2023 sköts den numera av ECA Redovisning och Förvaltning AB.

Fastighetsägarna samt Jakobsen Properties har anlitats för teknisk förvaltning.

Underhållsplan

Föreningen har en aktiv underhållsplan.

Revisorer

Jonas Göransson, auktoriserad revisor.

## LÄGENHETSFÖRDELNING

2 r o k    22 st

3 r o k    3 st

Styrelsen har sitt säte i STOCKHOLM.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer och underhåll av fastigheten

Ny fastighetsförvaltare

Styrelsen valde att avsluta fastighetsserviceavtalet med Fastighetsägarna. Med start den 23/10 tog Jacobsen Properties över ansvaret, vilket kommer innebära besparingar på årsbasis.

I samband med Jacobsens övertagande skapades även ett konto i appen Loomer, där styrelsen nu får löpande uppdateringar från alla ronderingar, och enkelt kan skadeanmäla.

#### Uppsägning av städavtal

Styrelsen har i samband med uppsägningen av Fastighetsägarnas serviceavtal även avslutat kontrakt kring städning, vilket löper ut 25/4/2024. Även här förväntas en kostnadsminskning.

#### Takreparation

Arbetet med att planera den kommande takreparationen har fortgått. Under året har det genomförts flera auktoriserade besiktningar för att samla in information om nuvarande status på taket, grad av reparation som krävs, pris etc.

- CC Plåt Rekommenderade åtgärd inom 1-3 år.
- Skyhill rekommenderade åtgärd inom 1-2 år.

Efter genomförda besiktningar har offerter hämtats in från fem företag, både vad gäller takreparation och projektledning. I nuläget planeras en reparation under sommaren 2025.

#### Takläckage

Ett mindre potentiellt läckage upptäcktes i ett sidotak vid trapphus 49 i samband med takbesiktning av Skyhill. Bristen åtgärdades omgående.

#### Tvättstugan

Tvättstugan har haft problem med fukt, trasig dörr, stopp i avlopp, samt felande torktumlare. I samband med att Jacobsen Properties tog över ansvaret för servicen åtgärdade de samtliga punkter.

#### Städ- och trädgårdsdagar

Den 7:e maj hade föreningen en fixardag. Bak- och framsidan städades, växtlighet ansades, buskar blev beskurna.

Den 16:e oktober gjordes en större underhållsåtgärd av föreningens framsida av AB Hägersten Trädgård. De beskar buskar, gjorde genomgående ogrärensning, samt sådde nytt gräs. Allt med målsättningen att skapa en långsiktig förbättring av framsidan.

#### Felände element

Medlemmar i uppgång 45 rapporterade att de hade ett eller flera trasiga element och att inomhustemperaturen var under acceptabel nivå. Jacobsen åtgärdade elementen i alla lägenheter som önskade lagning.

#### Cykelverktyg

Enklare cykelverktyg, inklusive en cykelpump, har införskaffats och placerats i cykelrummet för medlemmarnas användande.

#### Trasig källardörr (brandsäkerhetsdörr)

Källardörren i trapphus 43 stängdes inte igen ordentligt och har åtgärdats.

#### Övrigt

En felande nödutgångs-armatur har åtgärdats

#### Ekonomi

##### Lån

Föreningen gick in i 2023 med två av tre lån som rörliga (78% av totala lånesumman). Beslut togs i samråd med den ekonomiska förvaltaren Carin Forslund AB att behålla alla de utgångna lånen rörliga i väntan på bättre långsiktiga räntor.

#### Tomträtsavgäld

Under året fick föreningen besked av Exploateringskontoret om ny tomträtsavgäld med start 2025-07-01. Det blir en markant ökning, löpande gradvis fram till och med 2029, då den landar på 175 600 kr per år.

#### Extrainsatt ekonomimöte

Styrelsen tog beslut om ett extrainsatt ekonomimöte i början av 2024 med ekonomiska förvaltaren för att bl. a. gå igenom ekonomin och budgetera för 2024.

#### Elstöd

Föreningen erhöll efter ansökan till Skatteverket ett elstöd på 5650 kr.

#### Andrahandsuthyrning

Styrelsen har kontrollerat och uppdaterat medlems- samt andrahandsuthyrningregistret för att säkerställa en korrekt bild av de boende i fastigheten

#### Parkeringsplatser

Ett garage har under året bytt arrendator.

#### Brandsäkerhet

Jacobsen Properties har i samband med kontraktsstart för fastighetsförvaltningen även tagit över ansvaret för det systematiska brandskyddsarbetet.

#### Hemsida

Hemsidan har löpande uppdaterats med aktuell information

### **Medlemsinformation**

Styrelsens sammansättning har under året sett ut enligt följande:

#### Ordinarie ledamöter:

Emre Sonesson

Ada Källgren

Kristoffer Muregård

#### Suppleanter:

Olivia Stopek

#### Valberedning

Beslut att inte ha någon aktiv valberedning tog på årsstämman den 30 maj 2023

Styrelsen har haft 10 protokollförda styrelsemöten under året

Föreningen består av 25 lägenheter och hade vid årets början 30 medlemmar.

Under året har tre lägenheter bytt ägare. Tre medlemmar har flyttat ut och tre medlemmar har godkänts och flyttat in. Antalet medlemmar i slutet av räkenskapsåret uppgick därmed till 30 st.

Ordinarie årsstämma hölls 30 maj 2023.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|  | <b>2301-2312</b> | <b>2201-2212</b> | <b>2101-2112</b> | <b>2001-2012</b> |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning  | 1 085            | 1 001            | 1 001            | 1 011            |
| Resultat efter finansiella poster                        | -490             | -337             | -281             | -314             |
| Soliditet %  | 66               | 67               | 68               | 67               |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 922              | 803              | 842              | 847              |
| Skuldsättning (kr) per kvadratmeter                      | 9 400            | 9 400            | 9 400            | 9 400            |
| Räntekänslighet %  | 11               | 12               | 11               | 11               |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter                      | 268              | 252              | 238              | 214              |
| Sparande (kr) per kvadratmeter                           | -103             | 33               | 83               | 54               |
| Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt      | 9 400            | 9 400            | 9 400            | 9 400            |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 94               | 94               | 94               | 94               |

Bostadsyta: 1 117 kvm

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen för året ett mindre negativt kassaflöde. Styrelsen anser att förlusten och årets negativa kassaflöde, enstaka år, inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden med höjda avgifter.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för<br/>yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|---|------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 27 988 404                   | 399 807                                 | -6 058 006                     | -337 239                  |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                              |   |                                |                           |
| Balanseras i ny räkning                             |                              |   | -337 239                       | 337 239                   |
| Förändring fond yttre underhåll                     |                              | 106 200                                 | -106 200                       |                           |
| Årets resultat                                      |                              |   |                                | -490 365                  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>27 988 404</b>            | <b>506 007</b>                          | <b>-6 501 445</b>              | <b>-490 365</b>           |

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 501 445        |
| Årets resultat      | -490 365          |
| <i>Summa</i>        | <i>-6 991 810</i> |

### *Förslag till disposition:*

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Avsättning till yttre fond | 106 200           |
| Balanseras i ny räkning    | -7 098 010        |
| <i>Summa</i>               | <i>-6 991 810</i> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

## RESULTATRÄKNING

1

|  |   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | 2 | 1 086 168                | 1 001 046                |
| Övriga rörelseintäkter                               |   | 5 650                    | 1                        |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |   | <b>1 091 818</b>         | <b>1 001 047</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |   |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                             | 3 | -731 720                 | -693 991                 |
| Styrelsearvoden                                      | 4 | -95 214                  | -93 244                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |   | -374 469                 | -374 469                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |   | <b>-1 201 403</b>        | <b>-1 161 704</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |   | <b>-109 585</b>          | <b>-160 657</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                            |   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |   | 91                       | -                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |   | -380 871                 | -176 582                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |   | <b>-380 780</b>          | <b>-176 582</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |   | <b>-490 365</b>          | <b>-337 239</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |   | <b>-490 365</b>          | <b>-337 239</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                |   | <b>-490 365</b>          | <b>-337 239</b>          |

# BALANSRÄKNING

1

|   |   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|---|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |   |                   |                   |
| Byggnader                                     | 5 | 31 606 731        | 31 981 200        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |   | <i>31 606 731</i> | <i>31 981 200</i> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |   | <b>31 606 731</b> | <b>31 981 200</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |   |                   |                   |
| Kundfordringar                                |   | 170 522           | 179 325           |
| Övriga fordringar                             |   | 446               | 269               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |   | 49 555            | 46 862            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |   | <i>220 523</i>    | <i>226 456</i>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |   |                   |                   |
| Kassa och bank                                |   | 729 126           | 755 153           |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |   | <i>729 126</i>    | <i>755 153</i>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |   | <b>949 649</b>    | <b>981 609</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |   | <b>32 556 380</b> | <b>32 962 809</b> |

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 27 988 404        | 27 988 404        |
| Fond för yttre underhåll                     | 506 007           | 399 807           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>28 494 411</i> | <i>28 388 211</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -6 501 445        | -6 058 006        |
| Årets resultat                               | -490 365          | -337 239          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>-6 991 810</i> | <i>-6 395 245</i> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>21 502 601</b> | <b>21 992 966</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 6                 | 2 500 000         |
|  |                   | 2 500 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>2 500 000</b>  | <b>2 500 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8 000 000         | 8 000 000         |
| Förskott från kunder                         | 3 276             | –                 |
| Leverantörsskulder                           | 38 381            | 30 402            |
| Skatteskulder                                | 75 775            | 72 525            |
| Övriga skulder                               | 41 814            | –                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 394 533           | 366 916           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>8 553 779</b>  | <b>8 469 843</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>32 556 380</b> | <b>32 962 809</b> |



## KASSAFLÖDESANALYS

1

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster   | -490 365                 | -337 239                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.                            |                          |                          |
| - Avskrivningar   | 374 469                  | 374 469                  |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>-115 896</i>          | <i>37 230</i>            |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                          |                          |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar                                 | 5 933                    | 30 664                   |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder                                    | 83 936                   | 12 512                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-26 027</b>           | <b>80 406</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-26 027</b>           | <b>80 406</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>755 153</b>           | <b>674 747</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>729 126</b>           | <b>755 153</b>           |

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Och 2023:1 Kompletterande upplysningar m. m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader: 100 år

Balkonger, fönster 50 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:*

*Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll*

*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt*

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter*

| Not 2 | Nettoomsättningens fördelning | 2023             | 2022             |
|-------|-------------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter                   | 986 422          | 896 596          |
|       | Garage/parkeringsintäkter     | 54 000           | 54 000           |
|       | Övriga intäkter               | 2 378            | 8 750            |
|       | Bredband                      | 43 368           | 41 700           |
|       | Summa                         | <b>1 086 168</b> | <b>1 001 046</b> |

| Not 3 | Övriga externa kostnader                   | 2023           | 2022           |
|-------|--|----------------|----------------|
|       | El   | 29 118         | 42 539         |
|       | Vatten                                     | 41 070         | 33 579         |
|       | Städning                                   | 43 489         | 49 223         |
|       | Sophämtning                                | 9 980          | 12 245         |
|       | Uppvärmning                                | 229 162        | 205 295        |
|       | Snöröjning                                 | 17 694         | 17 899         |
|       | Övriga fastighetskostnader                 | 31 874         | 14 687         |
|       | Fastighetsskatt                            | 39 725         | 37 975         |
|       | Fastighetsförsäkring                       | 14 352         | 13 877         |
|       | Fastighetskötsel och förvaltning           | 68 595         | 50 241         |
|       | Bredband                                   | 44 896         | 41 722         |
|       | Revisionsarvode                            | 21 313         | 19 500         |
|       | Redovisningstjänster                       | 44 075         | 42 500         |
|       | Övriga förvaltningskostnader               | 3 860          | 3 406          |
|       | Bankkostnader                              | 6 687          | 4 355          |
|       | Föreningsavgifter                          | 5 730          | 5 162          |
|       | Tomträttsavgäld                            | 80 100         | 80 100         |
|       | Ej inbetald parkeringshyra fr. tidigare år | –              | 19 686         |
|       | <b>Summa</b>                               | <b>731 720</b> | <b>693 991</b> |

| Not 4 | Styrelsearvoden                                     | 2023          | 2022          |
|-------|---|---------------|---------------|
|       | <i>Löner och andra ersättningar</i>                 |               |               |
|       | Styrelsearvoden                                     | 72 450        | 70 952        |
|       | <i>Totala styrelsearvoden</i>                       | <i>72 450</i> | <i>70 952</i> |
|       | <i>Sociala avgifter</i>                             |               |               |
|       | Sociala avgifter på styrelsearvoden                 | 22 764        | 22 292        |
|       | <i>Totala styrelsearvoden samt sociala avgifter</i> | <i>95 214</i> | <i>93 244</i> |

| Not 5 | Byggnader                            | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden          | 35 217 666        | 35 217 666        |
|       | Utgående anskaffningsvärden          | 35 217 666        | 35 217 666        |
|       | Ingående avskrivningar               | -3 236 466        | -2 861 997        |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i> |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar                  | -374 469          | -374 469          |
|       | Utgående avskrivningar               | -3 610 935        | -3 236 466        |
|       | <b>Redovisat värde</b>               | <b>31 606 731</b> | <b>31 981 200</b> |

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till villkorsändring inom ett år efter bokslutsdatum räknas som kortfristiga skulder.

| <b>Långivare</b>      | <b>Räntesats</b> | <b>Ränteändring</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank Hypotek AB   | 4,799%           | 2024-04-28          | 2 500 000         | 2 500 000         |
| Swedbank Hypotek AB   | 1,740 %          | 2025-01-24          | 2 500 000         | 2 500 000         |
| Swedbank Hypotek AB   | 4,799%           | 2024-04-28          | 5 500 000         | 5 500 000         |
| Totalt                |                  |                     | 10 500 000        | 10 500 000        |
| Varav kortfristig del |                  |                     | 8 000 000         | 8 000 000         |

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 10 500 000        | 10 500 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>10 500 000</b> | <b>10 500 000</b> |

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm, Enligt digital signering

Emre Sonesson  
Styrelseordförande

Ada Källgren

Kristoffer Muregård

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas Göransson  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.