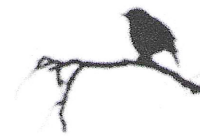


ÅRSREDOVISNING 2023



Brf Sparven 11

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPARVEN 11 (716421-4400)

Verksamhetsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammanställning:

Marko Ivanovic	Ordförande och ledamot
Peter Kubik	Ledamot och sekreterare
Charles Falk	Ledamot och kassör
Yacob Sereke	Suppleant

Föreningen

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, består av 16 lägenheter upplåtna med bostadsrätt i fastigheten Sparven 11 i Sundbyberg. Föreningen äger en lokal som hyrs ut.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft tio protokollförda samt därutöver haft löpande kontakt. Den ordinarie föreningsstämman hölls den 19 Juni 2023.

Löner och arvoden

Föreningen har inte några anställda. Några arvoden till styrelsen eller föreningens revisorer har inte utgått.

Förvaltning

Föreningens förvaltning utförs i egen regi. Den kamerala förvaltningen har under året skötts av Charles Falk. Revisor har under året varit Anneli Barkhem. Revisorssuppleant har varit Marlene Frodin. Föreningen har under året haft en gemensam städdag. Trappstädning sköts av ett städbolag enligt ett uppgjort schema.



Brf Sparven 11

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde är från och med 2022 kronor 21.590.000 uppdelat på:

Bostäder	11.800.000
Lokal	990.000
Mark	8.800.000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, via Bostadsrätterna, hos Folksam.

Årsavgiften har under januari månad varit 156 kronor per andel och månad. Därefter, från 1 februari och under resten av året, ökades årsavgiften till 184 kronor per andel och månad.

Från och med januari 2024 kommer årsavgiften ändras till 236 kr per andel och månad.

Lagstadgad avgift tas ut för andrahandsupplåtelse. Giltiga skäl krävs för att styrelsen ska godkänna andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt. (Eftersom detta redovisas för första gången så saknas info fr föregående år).

Beskrivning

Nyckeltal 2023

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. (Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt).	366 kr/kvm
Skuldsättning per kvadratmeter (Den totala låneskulden dividerad med totalyta).	911 kr/kvm
Sparande per kvadratmeter. (Justerat resultat dividerat med totalyta).	15 kr/kvm
Räntekänslighet. Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader).	2,5 %
Energikostnad per kvadratmeter. (Energikostnad dividerad med totalyta).	188 kr/kvm
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. (Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan).	695 kr/kvm
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter. (Årsavgiften dividerat med totala intäkter).	58,3%

Styrelsen föreslår som resultatdisposition att årets underskott -452.630 kronor balanseras i ny räkning.

Övrig ekonomisk information framgår av resultat- och balansräkningen.



Brf Sparven 11

Investeringar och reparationer

Under året påbörjades en reparation av fastighetens sex balkonger och två terrasser. Styrelsen antog ett av de anbud vi fått in som utlovade att balkongerna kunde repareras. Kontraktet för anbudet som antogs, var inom den budget som föreningen hade tillgänglig för reparation. Det visade sig dock att entreprenörens utlovade reparation av balkongerna inte kunde utföras i enlighet med utfärdat kontrakt. Efter att de kontaktat en konstruktör så framkom det efter dennes inspektion att balkongerna var i dåligt skick och måste gjutas om. Detta till en kostnad av 83% mer än vad som angivits i kontraktet. Detta påslag av entreprenaden var långt över föreningens budget och således var föreningen tvungen att ansöka om banklån för att kunna täcka de uppkomna extra kostnaderna. Det visade sig också att för den här sortens reparation och omgjutning så krävdes det bygglov. Föreningen anlidade då en extern byggprojektledare som därefter i samarbete med styrelsen ansvarat för byggledningen gentemot entreprenören. I väntan på att kommunen skulle utföra bygglovet så kunde entreprenaden ej fortskrida utan blev satt på paus. Bygglov utfärdades i början av november varvid entreprenaden återupptogs.

Vidare så har en OVK samt stamspolning av samtliga stammar utförts under året. Framtida planerade reparationer kan behöva senareläggas pga det uppkomna likvida läget.

Medlemsförändringar

Inga medlemsförändringar har skett under året.

Sundbyberg den 20/5 - 2024.

Marko Ivanovic

Charles Falk

Peter Kubik

**RESULTATRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	229 840	206 668
Andrahandsupplåtelse	16 050	13 685
Årsavgiftsintäkter	350 371	299 520
Övriga intäkter	4 510	6 890
Intäkter	600 771	526 763
El	-24 409	-39 454
Fjärrvärme	-195 548	-176 783
Renhållning och städning	-82 943	-57 811
Reparation & underh av fastighet	-375 000	0
Övriga fastighetskostnader	-16 173	-14 179
Försäkring fastighet	-46 970	-41 769
Vatten	-42 351	-50 277
Övr reparationer och underhåll	-99 850	-415 573
Kontorsmaterial	0	0
Trycksaker	0	0
Porto/PG-avgift	-1 056	-1 012
Tekniska konsulttjänster	-59 719	0
Bankkostnader	-89	0
Advokat- och rättegångskostnader	-34 250	0
Övriga främmande tjänster	-18 668	-779
Föreningsavgift avdragsgill	-4 390	-4 320
Driftskostnader	-1 001 416	-801 956
Resultat före avskrivningar	-400 645	-275 193
Avskrivning byggnad	0	0
Avskrivning renovering	-13 965	-13 965
Avskrivning torktumlare/avfuktare	0	0
Avskrivning tvättmaskin	0	0
Avskrivningar	-13 965	-13 965
Resultat efter avskrivningar	-414 610	-289 158
Ränteintäkter	7 940	892
Skatteränta	0	0
Resultat före avsättning och skatt	-406 670	-288 266
Avsättning yttre fond	-9 980	-9 980
Skatter	0	0
Fastighetsskatt	-35 980	-34 204
Årets resultat	-452 630	-332 450

**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	3 244 442	3 244 442
Renovering -98	931 000	931 000
Värdeminskn. Renovering	-349 125	-335 160
Värdeminskn. Byggnad	-716 922	-716 922
Bredbandsnät, installation	54 925	54 925
Torktumlare/avfuktare	76 508	76 508
Värdeminskning torktumlare/avfuktare	-76 508	-76 508
Tvättmaskin	87 254	87 254
Värdeminskning tvättmaskin	-87 254	-87 254
Värdeminskning bredband	-54 925	-54 925
Mark	765 131	765 131
Materiella anläggningstillgångar	3 874 526	3 888 491
Övr långfristig fordran	2 000	2 000
Långa fordringar	2 000	2 000
Skattefordran	0	0
Interimsfordringar	16 838	14 703
Korta fordringar	16 838	14 703
Kassa	128	128
Plusgiro	315 712	540 910
Handelsbanken	879 911	55
Nordea Sparkonto Företag	282 528	474 589
Nordea Placeringskonto	0	0
Kassa och bank	1 478 279	1 015 681
Summa Tillgångar	5 371 643	4 920 875
Grundavgift	-1 678 976	-1 678 976
Kapitaltillskott	-583 000	-583 000
Upplåtelseavgift	-20 000	-20 000
Inträdesavgift	-1 646 489	-1 646 489
Nyckeldeposition	-4 000	-4 000
Balanserad vinst/förlust	-536 198	-868 648
Redovisat resultat	452 630	332 450
Eget kapital	-4 016 033	-4 468 663
Föreningens reparationsfond	-299 400	-289 420
Reparationsfond	-299 400	-289 420
Långfristigt lån SHB	-880 000	0
Långa skulder	-880 000	0
Skatteskulder	-35 980	-34 204
Interimsskulder	-140 230	-128 589
Korta skulder	-176 210	-162 793
Summa eget Kapital och Skulder	-5 371 643	-4 920 875

**KASSAFLÖDESANALYS****2023-12-31****Löpande verksamhet**

Rörelseresultat efter avskrivningar	-414 610
Återläggning avskrivningar	13 965
Finansiella inbetalningar	7 940
Skatt	-35 980

Förändring rörelsekapital

Förändring kortfristiga fordringar	-2 134
Förändring kortfristiga skulder	13 417
<i>Kassaflöde löpande verksamhet</i>	<i>-417 402</i>

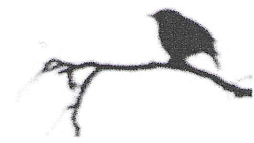
Finansieringsverksamhet

Banklån	880 000
<i>Kassaflöde finansieringsverksamhet</i>	<i>880 000</i>

Kassaflöde från investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar	0
Finansiella anläggningstillgångar	0
<i>Kassaflöde investeringsverksamhet</i>	<i>0</i>

Kassaflöde	462 598
Ingående kassa	1 015 681
Utgående kassa	1 478 279



RESULTATRÄKNING		Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Budget 2024
Konto	Intäkter					
3210	Årsavgifter	299 520	299 520	299 520	350 371	453 120
3110	Hyra lokal	200 694	201 243	206 668	229 840	243 996
3120	Andrahandsupplåtelse	14 584	14 280	13 685	16 050	17 190
3989	Övriga intäkter	7 282	6 522	6 890	4 510	1 833
	Summa intäkter	522 080	521 565	526 763	600 771	716 139
	Kostnader					
5120	El	-25 640	-29 711	-39 454	-24 409	-25 000
5131	Bränsle/fjärrvärme	-159 776	-174 093	-176 783	-195 548	-220 000
5132	Sotning					
5160	Renhållning/städning	-34 271	-28 114	-57 811	-82 943	-86 094
5170	Lawab				-375 000	-916 085
5190	Övriga fastigh kostn	-8 371	-12 373	-14 179	-16 173	-17 000
5192	Fastighetsförsäkring	-37 711	-39 587	-41 769	-46 970	-53 525
5380	Vatten	-38 779	-46 508	-50 277	-42 351	-62 000
5500	Rep UH fastigheten	-54 538	-110 788	-415 573	-99 850	-100 000
6110	Kontorsmaterial	0	0	0	0	-1 000
6250	Porto/Pg-avgift	-974	-1 003	-1 012	-1 056	-500
6553	Tekniska konsulttjänster				-59 719	-253 374
6570	Bankkostnader				-89	-12 625
6550	Advokat- och rättegångskostnader				-34 250	-56 282
6590	Övr främ tjänster/+konsult		0	-779	-18 668	-20 000
6981	Föreningsavg avdragsgill	-4 190	-4 280	-4 320	-4 390	-4 390
6991	Div övriga kostnader					
	Summa kostnader	-364 250	-446 456	-801 956	-1 001 416	-1 827 875
	Resultat före avskrivning	157 830	75 109	-275 193	-400 645	-1 111 737
7821	Avskrivning byggnad	0	0	0	0	0
7822	Avskrivning renovering	-13 965	-13 965	-13 965	-13 965	-13 965
7825	Avskrivning torktumlare/avfuktare	-8 369	-8 369	0	0	0
7826	Avskrivning tvättmaskin	-8 798	0	0	0	0
	Summa avskrivningar	-31 132	-22 334	-13 965	-13 965	-13 965
	Resultat efter avskrivningar	126 698	52 775	-289 158	-414 610	-1 125 702
8300	Ränteutgifter	0	0	892	7 940	0
8410	Räntekostnader					-57 300
	Resultat före avsättning och skatt	126 698	52 775	-288 266	-406 670	-1 183 002
8860	Avsättning yttre fond	-9 980	-9 980	-9 980	-9 980	-9 980
8920	Fastighetsskatt	-31 124	-31 604	-34 204	-35 980	-36 500
	ARETS RESULTAT	85 594	11 191	-332 450	-452 630	-1 229 482

Revisionsberättelse 2023

Undertecknad av Bostadsrättsföreningen Sparven 11 vald till revisor för räkenskapsåret 2023 har granskat årsbokslut, räkenskaper och protokoll från samtliga styrelsens sammanträden.

Efter fullgjort uppdrag får jag tillstyrka

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställts
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023

Sundbyberg

2024-05-20



Anneli Barkhem