Bostadsrättsföreningen Spåret

Org.nr: 769640-1475

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	12

Hkfkqw9g0-B1bGJcv9e0

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spåret, organisationsnummer 769640-1475, 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

Föreningens säte är i Burlöv

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2021-06-29
Föreningens stadgar registrerades år 2021-06-29
Föreningen förvärvade fastigheten år 2021-09-28

Försäkring
Föreningen är försäkrad hos Trygg Hansa/Söderberg och Partners

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.

Styrelse

Ordförande	Alexander Stark	
Ledamot	Cecilia Danlarén	
Ledamot	Robin Roth	
Ledamot	Hanna Stenshed	
Suppleant	Torbjörn Wahlgren	
Suppleant	Malin Nydemark	
Ordförande	Andreas Nydemark	Avgått

Revisor

Extern	Antony Deng
	Deng Revision

Information om fastigheten
Fastighetsbeteckning: Burlöv Åkarp 2:370

Föreningens adresser:

Apelvägen 2A-2H

Nybyggnadsår: 2022

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
4 rok	4	368
5 rok	4	532
Summa	**8**	**900**

Totalt antal bostadslägenheter: **8**

Garage och P-platser

	Antal platser
	14

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning
Teknisk Förvaltning	Delagott Förvaltning

Medlemsinformation

13 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtits.
3 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.

8 bostadsrätter

16 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	578	150	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 441	- 695	- 116
Soliditet[1], %	76	71	0
Föreningen, kr			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	94	0
Skuld/kvm totalyta	11 653	11 771	11 111
Energikostnad / kvm	34	45	0
Sparande / kvm	26	-643	-129
Räntekänslighet	19	75	0
Bostadsrätten, kr			
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	604	156	0
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 653	11 771	11 111

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är fortsatt lägre än årets bokförda avskrivningar och bedöms därmed ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Från 1 april 2024 höjdes årsavgifterna med 15%.

Hkfkqw9g0-B1bGJcv9e0

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 880 000	1 376 800	0	-116 483	-694 675	34 445 642
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			45 000	-45 000		0
Balanseras i ny räkning				-694 676	694 676	0
Årets resultat					-441 285	-441 285
Belopp vid årets utgång	**33 880 000**	**1 376 800**	**45 000**	**-856 159**	**-441 284**	**34 004 357**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 856 158
Årets resultat	- 441 285
Totalt	**- 1 297 443**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	45 000
Balanseras i ny räkning	- 1 342 443
Totalt	**- 1 297 443**

Hkfkqw9g0-B1bGJcv9e0

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	578 406	149 770
Övriga rörelseintäkter	*3*	25 000	0
Summa Rörelseintäkter		**603 406**	**149 770**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*4*	-138 395	-59 782
Administration och förvaltning	*5*	-103 779	-182 117
Avskrivningar		-464 483	-116 121
Övriga rörelsekostnader		0	-86
Summa Rörelsekostnader		**-706 657**	**-358 106**
RÖRELSERESULTAT		**-103 251**	**-208 336**
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-37 665
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 034	-448 674
Summa Finansiella poster		**-338 034**	**-486 339**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-441 285**	**-694 675**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-441 285**	**-694 675**
ÅRETS RESULTAT		**-441 285**	**-694 675**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	44 424 977	44 789 460
Summa materiella anläggningstillgångar		**44 424 977**	**44 789 460**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**44 424 977**	**44 789 460**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 988
Övriga fordringar		234 600	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 308	24 926
Summa kortfristiga fordringar		**275 908**	**26 914**
Kassa och bank			
Kassa och bank		61 902	4 020 670
Summa kassa och bank		**61 902**	**4 020 670**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**337 810**	**4 047 584**
SUMMA TILLGÅNGAR		**44 762 787**	**48 837 044**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		35 256 800	35 256 800
Fond för yttre underhåll		45 000	0
Summa bundet eget kapital		**35 301 800**	**35 256 800**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-856 158	-116 483
Årets resultat		-441 285	-694 675
Summa fritt eget kapital		**-1 297 443**	**-811 158**
SUMMA EGET KAPITAL		**34 004 357**	**34 445 642**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*7*	6 770 250	10 433 250
Summa långfristiga skulder		**6 770 250**	**10 433 250**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**6 770 250**	**10 433 250**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*7*	3 717 000	160 200
Leverantörsskulder		16 493	278 511
Skatteskulder		117 300	0
Övriga skulder		1 225	3 454 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 162	65 055
Summa kortfristiga skulder		**3 988 180**	**3 958 152**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**3 988 180**	**3 958 152**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**44 762 787**	**48 837 044**

Hkfkqw9g0-B1bGJcv9e0

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-103 251	-208 336
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		464 483	116 121
Summa		361 232	-92 215
Övriga finansiella poster		0	-37 665
Erlagd ränta		-338 034	-448 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		23 198	-578 554
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-248 994	223 086
Förändring av rörelseskulder		-3 526 772	-417 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 752 568	-773 309
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Arets investering		-100 000	
Förvärv av byggnad och mark			-14 620 146
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-100 000**	**-14 620 146**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Arets amortering		-106 200	
Resultat av finansiella anläggningstillgångar			50 000
Inbetalda medlemsinsatser			35 256 800
Förändring av skulder			-20 623 677
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-106 200**	**14 683 123**
Årets kassaflöde		-3 958 768	-710 332
Likvida medel vid årets början		**4 020 670**	**4 731 003**
Likvida medel vid årets slut		**61 902**	**4 020 670**

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagenoch Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Stomme/stomkomplettering	120
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	60
Rest	120

Not 2. Nettoomsättning	**2023**	**2022**
Årsavgifter bostäder	543 184	140 428
Hyresintäkter garage och p-platser	24 000	6 191
Debiterade vattenkostnader	11 221	3 155
Öresutjämning	0	-4
Totalt nettoomsättning	**578 406**	**149 770**

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader exkl. vatten och el samt årsavgiften för bredbandet (tillkommer månadsavgift till leverantören).

Not 3. Övriga rörelseintäkter	**2023**	**2022**
Ränteersättning	25 000	0
Totalt övriga rörelseintäkter	**25 000**	**0**

Not 4. Operativ drift och underhåll	**2023**	**2022**
Fastighetsel	17 640	34 528
Vatten och avlopp	24 512	9 129
Sophämtning	17 523	6 647
Fastighetsskötsel	25 002	6 250
Trädgårdsskötsel	37 050	0
Fastighetsförsäkring	14 699	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	0
Reparationer	1 969	3 228
Totalt operativ drift och underhåll	**138 395**	**59 782**

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	31 250	52 366
Arvode teknisk förvaltning	6 219	4 781
Revisionsarvode	43 125	9 563
Försäkringar	0	7 759
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	344	1 137
Konsultarvode	0	93 750
Bankkostnader	1 765	1 719
Övriga kostnader	21 077	11 043
Totalt administration och förvaltning	**103 779**	**182 117**

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	44 905 581	30 285 435
Inköp	0	14 620 146
Omklassificeringar	100 000	0
Utgående anskaffningsvärden	**45 005 581**	**44 905 581**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 116 121	- 0
Årets avskrivningar	- 464 483	- 116 121
Utgående avskrivningar	**-580 604**	**-116 121**
Utgående redovisat värde	**44 424 977**	**44 789 460**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	11 936 000	6 330 000
Taxeringsvärde mark	3 484 000	5 400 000
	15 420 000	**11 730 000**

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek	2027-06-01	3,240 %	5 770 250	5 876 450
Stadshypotek	2030-06-01	3,370 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2024-06-01	3,100 %	3 717 000	3 717 000
Summa skulder till kreditinstitut			**10 487 250**	**10 593 450**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 717 000	-160 200
			6 770 250	**10 433 250**

Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 620 000	10 620 000
Summa:	**10 620 000**	**10 620 000**

Underskrifter

Burlöv den _____ / _____ 2024

Alexander Stark

Cecilia Danlarén

Robin Roth

Hanna Stenshed

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Antony Deng
Auktoriserad revisor

SEALED BY Verified HKFKQW9G0-B1BGJCV9E0

Document history

COMPLETED BY ALL:
17.04.2024 11:21

SENT BY OWNER:
Elin Desta · 15.04.2024 10:48

DOCUMENT ID:
B1bGJcv9e0

ENVELOPE ID:
Hkfkqw9g0-B1bGJcv9e0

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Spåret.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Nils Robin Patrick Roth	**Signed**	**15.04.2024 11:58**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1995/12/18)**
robin.roth@hotmail.com	Authenticated	15.04.2024 11:56	Low	IP: 193.203.13.66
HANNA STENSHED	**Signed**	**15.04.2024 12:12**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1995/08/18)**
hanna-stenshed@hotmail.com	Authenticated	15.04.2024 12:10	Low	IP: 104.28.45.55
ANN-LOUISE SIRI CECILIA DANLARÉN	**Signed**	**15.04.2024 17:22**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1992/08/05)**
ceciliadanlaren@gmail.com	Authenticated	15.04.2024 10:49	Low	IP: 83.187.171.232
Tobias Alexander Stark	**Signed**	**17.04.2024 08:18**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1992/02/27)**
alexander.t.stark@outlook.com	Authenticated	17.04.2024 08:13	Low	IP: 31.170.28.196
ANTONY DENG	**Signed**	**17.04.2024 11:21**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1996/12/28)**
antony.deng@dengrevision.se	Authenticated	15.04.2024 10:49	Low	IP: 90.225.188.80

* 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