

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN
I NORRKÖPING

725000-3626

Räkenskapsåret

2023-07-01 – 2024-06-30

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN I NORRKÖPING får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023–07–01 – 2024–06–30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Per-Erik Jonsson	ordförande
Lennart Johansson	
Viktoria Karlsson	sekreterare
Håkan Stavhag	
Hans Gomander	
Victor Åberg	

Suppleanter

Stefan Szin
Victor Tengqvist
Lena Schörling

I tur att avgå

Ordinarie ledamöter	Per Erik Jonsson Håkan Stavhag Hans Gomander
---------------------	--

Suppleanter	Stefan Szin Victor Tengqvist Lena Schörling
-------------	---

Ordinarie revisor

Aukt revisor Christian Kromnér

Av föreningen vald revisor

Vakant

Valberedningen

Vakant

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 december 2023. Styrelsen har under verksamhetsåret hållt 8 protokollförda sammanträden.

FÖRVALTNING

Ekonomiplan Norrköping AB har biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning och fastighetsskötseln har utförts av Tesåb AB.

FASTIGHETER OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningen äger fastigheten Spaden 1 i Norrköping.

Hus	Adress	Färdigställd	Antal lgh
1	Östra Promenaden 53	1945-10-01	28
2	Tingstagatan 4	1945-10-01	40
3	Styrestagatan 12-20	1946-10-01	54

Totalt finns i föreningen 122 lägenheter fördelade enligt följande:

28st 1 rum och kök
73st 2 rum och kök
19st 3 rum och kök
2st 4 rum och kök
2st butikslokaler

122 lägenheter och 2 st lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsyta: 6710 kvadratmeter
Lokalyta: 137,5 kvadratmeter

MEDLEMSANTAL

Föreningen hade 143 medlemmar vid verksamhetsårets utgång.
Under verksamhetsåret har 8 överlåtelse skett.

UNDERHÅLL

Föreningen har under verksamhetsåret haft planerade underhåll med 800 tkr, man har använt 858 tkr till löpande underhåll, 251 tkr av dessa avser hissar, 12 tkr allmänna utrymmen och lokaler. För vidare specifikation se not 3.

Avsättning till underhållsfonden görs med 700 tkr.

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 kap 15 redovisas underhållsfonden som en egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Avsättningen och ianspråktagande av medel sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen.

EKONOMI

Någon ändring av avgifterna har ej gjorts under året.

STYRELSEN HAR ORDET

Vad som gjorts.

Under början av räkenskapsåret avslutades reliningen av avloppsrören i källaren på alla tre husen. Då vi haft en hel del inbrott i källare och vindsutrymmen har byte till kodlås med taggar påbörjats till samtliga portar och källarnedgångar.
Avtalet med TESÅB som sköter fastighetsservicen har sagts upp och upphandling pågår med nya entreprenörer.

Framtid

Under innevarande år har ovanstående kodlåsbyte avslutats i september.

Vidare kommer åtgärder enligt underhållsplanen att utföras: Målning av smidesstaket, upprustning av lektyor samt en del målningsarbeten på balkonger och skärmtak.

Årets resultat

Årets resultat blev en vinst på 43 168,55 kr. Då har reliningen belastat resultatet med 800 000 tkr, varför styrelsen har förhoppningar om ett bättre resultat innevarande år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	4 884	4 884	4 884	4 883
Resultat efter finansiella poster	43	-1 251	806	489
Soliditet (%)	33,1	31,3	34,0	31,6
Årsavgift per upplåten bostadsrätt (kr/kvm)	713	713	713	713
Energikostnad (kr/kvm)	183	163	145	138
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 722	2 847	2 972	3 097
Skuldsättning per upplåten bostadsrätt (kr/kvm)	2 778	2 905	3 033	3 160
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	91	94	98	99
Sparande per kvm (kr/kvm)	208	44	198	188
Räntekänslighet	4	4	4	4

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	118 750	2 203 726	9 049 080	-1 250 959	10 120 597
Disp.av föreg.års resultat			-1 250 959	1 250 959	0
Överfört till underhållsfond			750 000		750 000
Ianspråkt. av underhållsfond			-750 000		-750 000
Årets resultat				43 169	43 169
Belopp vid årets utgång	118 750	2 203 726	7 798 121	43 169	10 163 766

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 798 121
Ianspråktagen underhållsfond	750 000
Överfört till underhållsfond	-750 000
årets vinst	43 169
	7 841 290
disponeras så att	
Överföres till underhållsfond	700 000
i ny räkning överföres	7 141 290
	7 841 290

Styrelsen föreslår att avsättning till framtida underhåll sker med 700 000kr. Reserverade medel för framtida underhåll uppgår därmed till 2 903 726 kr. Balanserade medel vid verksamhetsårets slut är 7 841 290kr.

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

Resulträkning	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror	1	4 883 508	4 883 509
Övriga förvaltningsintäkter	2	482 676	306 521
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 366 184	5 190 030
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	3	-1 659 130	-2 761 172
Fastighetsskatt	4	-204 660	-199 658
Driftkostnader	5	-2 374 662	-2 307 764
Personalkostnader	6	-228 576	-289 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-553 216	-548 508
Summa rörelsekostnader		-5 020 244	-6 106 636
Rörelseresultat		345 941	-916 606
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	81 978	37 105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 750	-371 458
Summa finansiella poster		-302 772	-334 353
Resultat efter finansiella poster		43 169	-1 250 959
Resultat före skatt		43 169	-1 250 959
Årets resultat		43 169	-1 250 959

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	26 985 960	27 474 468
Inventarier, verktyg och installationer	10	174 663	168 750
Summa materiella anläggningstillgångar		27 160 623	27 643 218
Summa anläggningstillgångar		27 160 623	27 643 218
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		859 054	837 944
Övriga fordringar		70 762	70 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	372 806	313 967
Summa kortfristiga fordringar		1 302 622	1 222 650
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	2 248 965	3 517 651
Summa kassa och bank		2 248 965	3 517 651
Summa omsättningstillgångar		3 551 587	4 740 300
SUMMA TILLGÅNGAR		30 712 210	32 383 518

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 750	118 750
Underhållsfond	13	2 203 726	2 303 726
Summa bundet eget kapital		2 322 476	2 422 476
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 798 121	9 049 080
Överfört till underhållsfond	13	750 000	750 000
Ianspråktagande av underhållsfond	13	-750 000	-650 000
Årets resultat		43 169	-1 250 959
Summa fritt eget kapital		7 841 289	7 698 121
Summa eget kapital		10 163 765	10 120 596
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	17 782 437	18 637 713
Summa långfristiga skulder		17 782 437	18 637 713
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	14	855 276	855 276
Leverantörsskulder		229 065	658 942
Skatteskulder		19 046	14 044
Övriga skulder		39 212	37 887
Förskottsbetalda avgifter och hyror		1 228 197	1 228 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	395 212	830 863
Summa kortfristiga skulder		2 766 008	3 625 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 712 210	32 383 518

Kassaflödesanalys

Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	43 169	-1 250 959
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	553 216	548 508
Betald skatt	4 979	3 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	601 364	-698 900
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-21 110	16 320
Förändring av kortfristiga fordringar	-58 839	-349 145
Förändring av leverantörsskulder	-429 877	539 218
Förändring av kortfristiga skulder	-434 326	512 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-342 788	20 487
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-70 622	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70 622	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	-855 276	-855 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-855 276	-855 276
Årets kassaflöde	-1 268 686	-834 789
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 517 651	4 352 440
Likvida medel vid årets slut	2 248 965	3 517 651

Noter

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	75år
Inventarier	5år

Not 1 Årsavgifter, hyror

I månadsavgiften ingår värme och vatten

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter, hyror		
Årsavgifter bostäder	4 796 076	4 796 077
Årsavgift lokal, ej momsp	87 432	87 432
	4 883 508	4 883 509

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Kabel-tv avgifter	29 280	29 280
Pantsättnings-,överlåtelse- och upplåtelseavgifter	23 034	11 806
Övriga rörelseintäkter	14 745	66 050
Försäkringsersättningar	415 617	199 385
	482 676	306 521

Not 3 Underhållskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Reparationer/underhåll bostäder	36 676	101 264
Allmänna utrymmen,lokaler	12 290	209 568
Hissar löpande underhåll	251 535	322 251
Planerat underhåll utvändigt	800 471	996 668
Reparationer huskropp utv	288 392	61 925
Reparationer elinstallation	25 743	484 750
Reparationer försäkringsärenden	244 023	584 747
	1 659 130	2 761 173

Not 4 Fastighetsskatt

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Fastighetsskatt	204 660	199 658
	204 660	199 658

Not 5 Driftkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Fastighetsförvaltning	303 739	411 876
Redovisningstjänster	182 350	170 171
Ersättningar till revisor	22 500	22 844
Vinterkostnader	7 637	18 519
Bevakningskostnader	40 644	49 415
Elavgifter	185 931	219 810
Fjärrvärme	1 070 476	899 038
Vatten & Avloppsavgifter	249 606	222 677
Sophämtning	132 138	145 279
Företagsförsäkringar	108 174	101 951
Förbrukningsinventarier/övriga kostnader	60 051	35 069
Programvaror	2 897	2 596
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	8 520	8 520
	2 374 663	2 307 765

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	104 173	144 750
Övriga Arvoden/ersättningar	78 178	66 880
Telefonersättning	0	1 697
	182 351	213 327
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	42 104	47 993
Övriga kostnader	4 121	28 214
	46 225	76 207
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	228 576	289 534

Not 7 Avskrivningar anläggningstillgångar

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Byggnader	488 508	488 508
Inventarier	64 708	60 000
	553 216	548 508

Not 8 Ränteintäkter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ränteintäkter placerade medel	81 906	36 851
Ränteintäkter från kortfr	0	211
Skattefria ränteintäkter	72	43
	81 978	37 105

Not 9 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	36 777 000	36 777 000
Ingående anskaffningsvärden mark	3 013 000	3 013 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 790 000	39 790 000
Ingående avskrivningar	-12 315 532	-11 827 024
Årets avskrivningar	-488 508	-488 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 804 040	-12 315 532
Utgående redovisat värde	26 985 960	27 474 468
Taxeringsvärden byggnader	78 430 000	78 430 000
Taxeringsvärden mark	41 150 000	41 150 000
	119 580 000	119 580 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
Inköp	70 621	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	370 621	300 000
Ingående avskrivningar	-131 250	-71 250
Årets avskrivningar	-64 708	-60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 958	-131 250
Utgående redovisat värde	174 663	168 750

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
IF Skadeförsäkring AB	36 628	34 918
Upplupna ränteintäkter	32 923	21 135
Elstöd	0	38 439
Ersättning polisen	0	25 375
Kone	47 232	44 100
Försäkringsersättning	256 023	150 000
	372 806	313 967

Not 12 Kassa Bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handelsbanken	610 732	1 434 104
SBAB	1 638 233	2 083 547
	2 248 965	3 517 651

Not 13 Underhållsfond

	2024-06-30	2023-06-30
Belopp vid årets ingång	2 203 726	2 203 726
Årets reservering enligt budget	750 000	750 000
Årets ianspråkande av reserverade medel	-750 000	-750 000
Belopp vid årets utgång	2 203 726	2 203 726

Not 14 Fastighetslån

			2024-06-30	2023-06-30
Namn	Räntesats	Omförhandlas		
Stadshypotek 97309	1,08%	2025-12-01	6 146 214	6 601 490
Stadshypotek 107781	1,32%	2026-03-01	5 740 740	5 940 740
Stadshypotek 178920	3,48%	2027-09-01	6 750 759	6 950 759
			18 637 713	19 492 989
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen			14 361 333	15 216 609

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	38 862	40 280
Styrelsearvoden fasta	78 845	81 580
Styrelsearvoden rörliga	91 106	75 085
Revisionsarvode	23 000	23 000
Arvode vice värd	0	7 365
Telefonersättning	0	1 697
Sociala avgifter	38 208	34 396
Fjärrvärme	46 276	41 047
Elavgifter	14 404	13 529
Redovisningskostnader	33 411	14 550
Planerat underhåll utvändigt	0	498 334
Advokat- och rättegångskostnader	31 100	0
	395 212	830 863

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	42 570 000	42 570 000
	42 570 000	42 570 000

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Per Erik Jonsson
Ordförande

Håkan Stavhag

Hans Gomander

Lennart Johansson

Viktoria Karlsson

Victor Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anna Klara Viktoria Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 68b9ac8af04d30[...]71b820fd0b591

IP: 213.115.xxx.xxx

2024-10-14 09:41:10 UTC



VICTOR ÅBERG

Styrelseledamot

Serienummer: fc33b14f9e4833[...]03e3cf93b2390

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-10-14 09:43:28 UTC



JAN HÅKAN STAVHAG

Styrelseledamot

Serienummer: c2b1d4aad12eff[...]6847bd4f86087

IP: 81.234.xxx.xxx

2024-10-14 10:40:22 UTC



HANS GOMANDER

Styrelseledamot

Serienummer: a86429ba93c31b[...]4caab11ab74a7

IP: 2.70.xxx.xxx

2024-10-14 12:48:19 UTC



Per Erik Jonsson

Ordförande

Serienummer: 0655e11f29d2d3[...]570fb631e375f

IP: 194.218.xxx.xxx

2024-10-15 06:49:54 UTC



LENNART JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: b1ce43726fccd9[...]054b514509c36

IP: 37.250.xxx.xxx

2024-10-16 12:21:32 UTC



Penneo dokumentnycckel: 5BJAZ-HMBE7-5JBEH-UB5PE-5FD7K-GWSNX

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>