

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Spegeldammen
769625-8248

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spegeldammen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-09 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningen innehar fastighetsförsäkring samt styrelseförsäkring hos Bostadsrätterna och Söderberg & Partners. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Brf Spegeldammen är ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig från 2016 och 25 år framåt. Underhållsplanen saknar uppskattade kostnader och uppfyller därmed inte kravet på underhållsplan enligt BFNAR 2023:1

Lägenheter och lokaler

Föreningen är innehavare av tomträtten till Tyresta 1 i Stockholms kommun. Avgälden har varit oförändrad under tio års tid fram till 2023-03-31. En omförhandling genomfördes under 2021 vilket resulterade i en ny tomträttsavgäld som uppgår till 1 773 100 kr. Denna kommer stegvis att höjas från mars 2023 till mars 2027 till det slutgiltiga beloppet. Den gäller i 10 år till 2033-03-31. Upplåtelsen gäller till 2073-04-01.

I budgeten för 2024 och kommande år har styrelsen tagit hänsyn till kommande höjningar av tomträttsavgäld och beräknar att kunna finansiera detta genom det löpande kassaflödet.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 82 bostadsrättslägenheter varav 7 lägenheter används som gruppbofastad. Den totala byggnadsytan uppgår till 6 455 kvm, varav 6 115 kvm utgör lägenhetsyta och 340 kvm utgör lokalyta ovan mark samt 1 300 kvm under mark. I föreningen finns 42 parkeringsplatser i garage samt 4 MC platser. Under 2021 beslutades att antal laddplatser för elbilar skulle utökas med ytterligare 10 st. Installation av platserna genomfördes i januari 2022, vilket gör att totalt 14 garageplatser nu har laddmöjlighet.

I föreningen finns ett hobbyrum och en övernattningslägenhet som hyrs ut till medlemmarna. Dessa delas med grannföreningen Brf Laduviken. I fastigheten finns även cykel- och barnvagnsrum samt utrymme för källsortering av avfall.

Föreningen har tre uthyrda lokaler och hyr även ut ett utrymme för antennbärare. Hyresavtalen har följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
Rockin Grill AB	2027-02-28
D.N Malkey AB	2027-02-28
Stockholms kommun	2025-09-30
Net4Mobility AB	2027-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Under 2017 erhöll föreningen 1 562 275 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Tyresta 2 (Brf Laduviken). Gemensamhetsanläggningarna omfattar byggnadskonstruktioner (bildad som Tyresta GA:1) samt gård, föreningslokal samt sopsugsnedkast (bildad som Tyresta GA:3).

Föreningen är vidare delaktig i en gemensamhetsanläggning (bildad som Tyresta GA:2) tillsammans med Tresticklan 1 (Brf Fiskartorpet), Tresticklan 2 (Brf Lill-Jan i Stockholm) och Tyresta 2 (Brf Laduviken). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage.

Föreningen är även delaktig i en gemensamhetsanläggning (GA:4) tillsammans med övriga fastigheter inom Norra Djurgårdsstaden. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsugsanläggning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Botema Fastighets AB. Den tekniska förvaltningen sköts av WIAB (Wahlings Installationsservice AB). Utöver det anlitar föreningen ett flertal underentreprenörer som sköter exempelvis städning, sophämtning och hissunderhåll.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd	År
Inredning till cykelrum	2019
Övervakningskameror	2019
Stamspolning	2021/2022
OVK	2019 och 2022
10 garageplatser utrustades med laddstolpar för elbil	2022

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har normalt löpande underhåll och mindre förbättringar utförts.

Kostnadseffektivitet

Styrelsen jobbar aktivt med kostnadsbesparingar genom omförhandling av avtal med underleverantörer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 132 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 20. Antalet medlemmar som utträtt under året är 20. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 132. Under året har 11 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-05-16 och därmed påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Daniel Odervång	ledamot/ordf.	omvald på sina 2 år till 2024
Sanny Starborg	ledamot/vice ordf	omvald på 1 år till 2024
Anna Johnsson	ledamot	omvald på sina 2 år till 2024
Göran Engman	ledamot	omvald på sina 2 år till 2024
Martin Andersson	ledamot	vald på 1 år till 2024

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Revisor

BOREV Revision AB med huvudansvarig revisor Sanna Lindqvist.

Valberedning

Valberedningen består av Lennart Axelsson (sammankallande) och Johan Nordlund.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma var 2023-05-16.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 674	6 095	6 075	6 070
Resultat efter finansiella poster	-1 121	-1 610	-1 611	-1 509
Soliditet (%)	85	85	85	85
Avgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	727	686	692	695
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	9 556	9 611	9 835	10 108
Lån per kvm boarea och lokalarea (kr)	7 535	7 579	7 755	7 970
Sparande per kvm totalyta (kr)	306	250	249	262
Räntekänslighet (%)	13	14	14	14
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	133	117	106	90
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	65	68	69	70

Nyckeltalen har räknats om tom 2020 pga ny beräkningsgrund.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, i årsavgiften ingår bredband, värme samt vatten.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totala ytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter plus planerat underhåll dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med avgifterna.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan. Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust.

Föreningens största kostnadspost är tomträttsavgäld.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Det negativa resultatet bedöms därför inte påverka föreningens framtida finansiella åtaganden.

Föreningens likviditetsflöde, vilket även innefattar investerings- samt finansieringsaktiviteter i form av lån och upplåtelser, är positivt. Under 2023 tog styrelsen beslut om uppehåll av amorteringar på lånen med bakgrund att föreningen har bundna lån till en snittränta om 0,68% fram till år 2026.

Överskottlikviditeten placeras löpande på räntebärande konto till dess att lånen löper ut för omförhandling andra halvåret 2026, för att på så vis nyttja det positiva ränteläget på inlåningskonto. När lånen löper ut under 2026 avser styrelsen göra en större amortering av lånen för att ytterligare sänka föreningens belåning och därmed räntekostnader. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifter

Årsavgifterna för lägenheterna höjdes från 2023-01-01 med 5%. Årsavgifterna för lägenheterna kommer att sänkas från 2024-01-01 med knappt 5%. Avgifterna för garageplats sänks med 12,5% från 2024-01-01.

Lån

Föreningen har tre lån hos Handelsbanken om 58 432 000 kr, en minskning om 342 000 kr mot föregående år. Föreningens lån är klassade som gröna lån. Genomsnittsräntan är 0,68%, och lånen är bundna till slutet av 2026. Exakta räntevillkor och bindningstider framgår av not 8.

Framtida finansiella åtaganden

Föreningens lån löper ut i slutet av 2026 vilket innebär att nya lån som upptas troligen görs med högre ränta. Detta kan innebära eventuell höjning av avgifter för att finansiera ökade räntekostnader.

Framtida större investeringsbehov planeras att finansieras med nya lån.

Budget

Styrelsen har tagit fram en långsiktig ekonomisk plan, vilken bl.a. inkluderar en förhöjd tomträttsavgäld.

- Föreningen har en överlikvid om ca 3 miljoner kr hos SBAB på sparkonto samt fasträntekonto och 1 miljoner kr bundet sparande hos Handelsbanken. Omplacering sker vartefter bindningstiden löper ut.

-Inga andra större investeringar är planerade för kommande år.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse-	Fond för	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgift	yttre	resultat	resultat	
			underhåll			
Belopp vid årets ingång	221 862 00	132 081 00	869 700	-7 732 102	-1 610 044	345 470 554
Disp av föreg års resultat	0	0		-1 610 044	1 610 044	0
Förändring under året			152 875	-152 875	-1 120 663	-1 120 663
	221 862 00	132 081 00				
Belopp vid årets utgång	0	0	1 022 575	-9 495 021	-1 120 663	344 349 891

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-9 495 022
årets förlust	-1 120 663
	-10 615 685

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	411 406
i ny räkning överföres	-11 027 091
	-10 615 685

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 674 773	6 095 132
Övriga rörelseintäkter		181 041	62 795
Summa rörelseintäkter		6 855 814	6 157 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 695 163	-3 465 340
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	4	-201 617	-202 588
Personalkostnader	5	-154 423	-148 500
Avskrivningar		-3 550 277	-3 551 252
Summa rörelsekostnader		-7 601 480	-7 367 680
Rörelseresultat		-745 666	-1 209 753
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 726	1 452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 723	-401 743
Summa finansiella poster		-374 997	-400 291
Resultat efter finansiella poster		-1 120 663	-1 610 044
Årets resultat		-1 120 663	-1 610 044

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	6	397 620 454	401 132 043
Inventarier, verktyg och installationer	7	140 402	179 090
Summa materiella anläggningstillgångar		397 760 856	401 311 133

Summa anläggningstillgångar

397 760 856

401 311 133

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 100 574	1 163 183
Övriga fordringar		4 515	85 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		469 178	431 532
Summa kortfristiga fordringar		1 574 267	1 679 861

Kassa och bank

Kassa och bank		5 707 739	3 537 947
Summa kassa och bank		5 707 739	3 537 947
Summa omsättningstillgångar		7 282 006	5 217 808

SUMMA TILLGÅNGAR

405 042 862

406 528 941

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

353 943 000

353 943 000

Fond för yttre underhåll

1 022 575

869 700

Summa bundet eget kapital

354 965 575

354 812 700

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-9 495 022

-7 732 103

Årets resultat

-1 120 663

-1 610 044

Summa ansamlad förlust

-10 615 685

-9 342 147

Summa eget kapital

344 349 890

345 470 553

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

58 090 000

57 406 000

Övriga skulder

9

2 300

2 300

Summa långfristiga skulder

58 092 300

57 408 300

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

342 000

1 368 000

Leverantörsskulder

202 703

269 689

Skatteskulder

42 302

28 234

Övriga skulder

73 877

59 812

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 939 790

1 924 353

Summa kortfristiga skulder

2 600 672

3 650 088

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

405 042 862

406 528 941

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 120 663

-1 610 044

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 550 277

3 551 252

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 429 614

1 941 208

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

62 609

-1 133 838

Förändring av kortfristiga fordringar

42 985

37 534

Förändring av leverantörsskulder

-66 986

18 693

Förändring av kortfristiga skulder och deposition

43 570

1 176 717

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 511 792

2 040 314

Investeringsverksamheten

Förvärv av inventarier, verktyg och installationer

0

-112 800

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-112 800

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-342 000

-1 368 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-342 000

-1 368 000

Årets kassaflöde

2 169 792

559 514

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 537 947

2 978 433

Likvida medel vid årets slut

5 707 739

3 537 947

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2. För första året tillämpas även Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1)

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Det sätts av ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Avskrivningsprinciper

Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	120
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder *	4 123 767	3 927 392
Årsavgifter, IT-kommunikation och TV *	198 240	198 240
Årsavgifter, varmvattenförbrukning *	126 624	71 649
Hysesintäkter, lokaler	960 659	866 605
Hysesintäkter, garage	1 003 320	902 512
Fastighetsskatt, lokaler	92 676	92 676
Övernattningslägenhet	30 267	36 058
El, laddstolpar	49 671	0
VA, lokaler	89 537	0
Öresutjämning	13	0
	6 674 774	6 095 132

* I årsavgifterna ingår bredband, varmvatten och värme.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsel	-349 491	-323 405
Uppvärmning	-476 630	-427 647
Vatten/avlopp	-203 012	-160 035
Försäkringspremier	-61 028	-54 271
Tomträttsavgäld	-1 527 229	-1 422 616
Fastighetsskatt	-184 060	-184 060
IT-kommunikation och TV	-200 342	-201 579
Fastighetsskötsel och städ	-87 668	-137 129
Gemensamhetsanläggningar	-129 587	-149 210
Reparationer	-44 666	-158 192
Övriga driftkostnader	-431 450	-244 301
Markytor/trädgård	0	-2 896
	-3 695 163	-3 465 341

Not 4 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-30 461	-29 718
Ekonomisk förvaltning	-141 139	-141 099
Övriga externa kostnader	-22 717	-24 580
Föreningsavgifter	-7 300	-7 190
	-201 617	-202 587

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	-120 751	-119 000
Sociala avgifter	-33 672	-29 500
	-154 423	-148 500

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	423 083 000	423 083 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	423 083 000	423 083 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-21 950 957	-18 439 368
Årets avskrivningar enligt plan	-3 511 589	-3 511 589
Utgående avskrivningar enligt plan	-25 462 546	-21 950 957
Planenligt restvärde vid årets slut	397 620 454	401 132 043
Taxeringsvärde		
Byggnad	224 000 000	224 000 000
Mark	187 406 000	187 406 000
	411 406 000	411 406 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	393 000 000	393 000 000
Lokaler	18 406 000	18 406 000
	411 406 000	411 406 000
Total planenligt restvärde vid årets slut - Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och tomträtt	397 620 454	401 132 043
	397 620 454	401 132 043

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden Inventarier, verktyg och installationer		
Vid årets början	299 244	186 444
Nyanskaffningar	0	112 800
	299 244	299 244
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-120 154	-80 491
Årets avskrivningar enligt plan	-38 688	-39 663
	-158 842	-120 154
Planenligt restvärde vid årets slut	140 402	179 090

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,620	2026-09-30	19 400 000	19 506 000
Stadshypotek	0,620	2026-09-30	19 400 000	19 506 000
Stadshypotek	0,780	2026-12-30	19 632 000	19 762 000
			58 432 000	58 774 000
Kortfristig del av långfristig skuld			342 000	1 368 000

Not 9 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Hyresdeposition	2 300	2 300
	2 300	2 300

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	69 200 000 69 200 000	69 200 000 69 200 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Daniel Odervång
Ordförande

Sanny Starborg

Anna Johnsson

Göran Engman

Martin Andersson

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

Sanna Lindqvist
Revisor