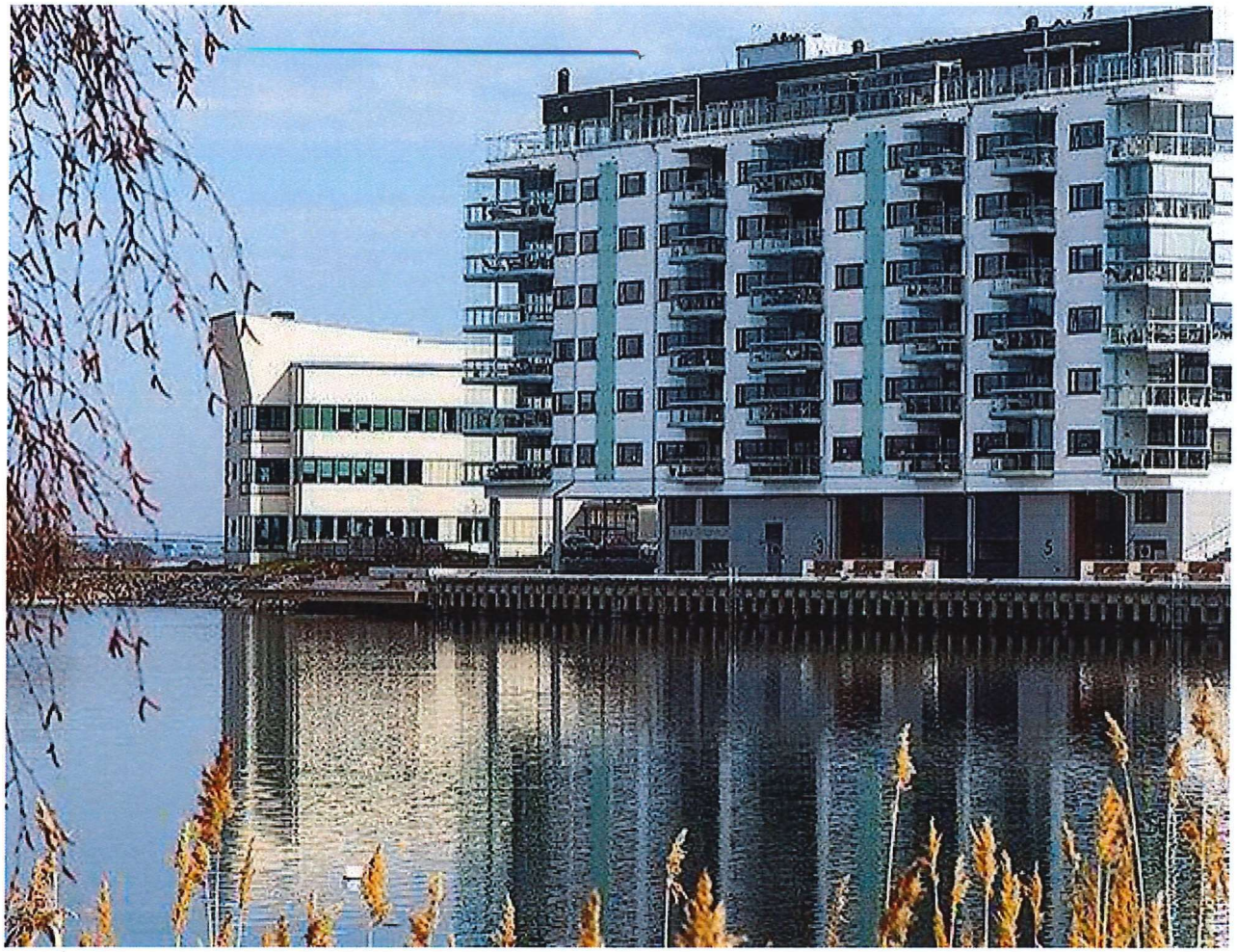
Brf
Spantrutan
Kalmar

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Spantrutan
Org nr: 769622-2590

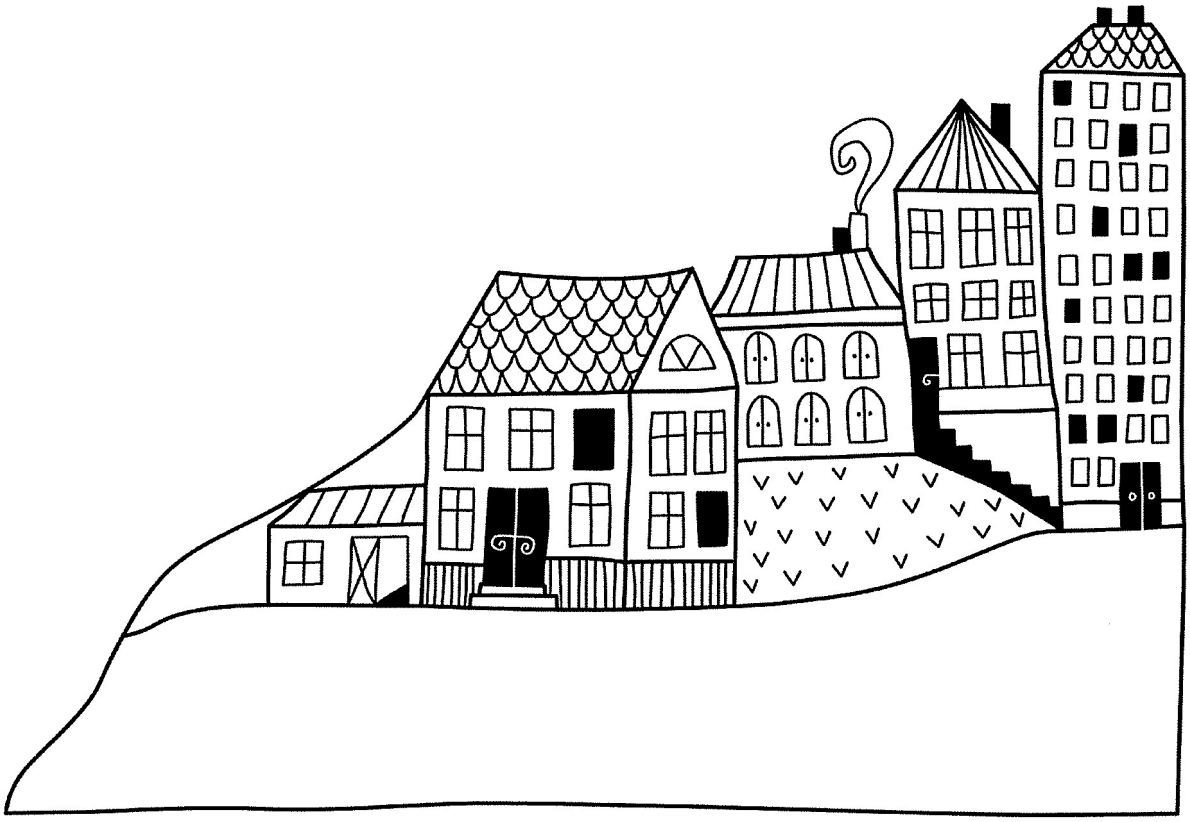


Transaktion 09222115557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Transaktion 09222115557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spantrutan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 692 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 1 048 tkr. Föreningen har under året haft större kostnader för reparationer och el och mindre kostnader för uppvärmning. Räntekostnaderna har ökat på grund av omsatta lån till högre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 13%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har under året förändrats från 182% till 248%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 057 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 364 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 73 m², vilket motsvarar 1,8 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Spantrutan 4 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 3 uppgångar med 46 lägenheter samt 2 lokaler med egen ingång uppförda. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Utrustningskajen 1-5 i Kalmar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
17	14	14	1	46

Dessutom tillkommer

Lokaler
2

Transaktion 9222315557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Total tomtarea	818 m²
Total bostadsarea	4 035 m²
Total lokalarea	73 m²

Årets taxeringsvärde	115 553 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 728 000 kr

Föreningens väsentliga hyresavtal

Verksamhet	Yta m²	Löptid
Businesspartner Kalmar AB	42	2025-03-31
Spark Trade Holding AB	31	2023-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,6 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplanering
Telia	Bredband, TV & Telefoni
Kalmar Energi	Samordnad elupphandling via Riksbyggen
Sembush Rent AB	Skötsel gemensamma utrymmen
Elajo	Serviceavtal
ALT Hiss	Serviceavtal hiss
Wb Säkerhet	Serviceavtal
Cellnex	Verksamhet med radio- och telekommunikation

Föreningen är delaktig i Spantrutans första samfällighet (se not 12) samt Spantrutans andra samfällighet. Samfälligheterna förvaltar gemensamhetsytor samt garage.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 31 tkr och planerat underhåll för 0 kr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2022 visar på ett underhållsbehov på 1 441 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 144 tkr (36 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 356 tkr (88 kr/m²).

Signerad av: 20240515557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2021
Fönster	2021

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2024	Ej beslutat
Målning betongfasad	2024	Ej beslutat

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åke Åkesson	Ordförande	2023
Per Svensson	Sekreterare	2023
Monica Östangård	Ledamot	2023
Lars Boman	Ledamot	2023
Ann-Christin Hellman	Ledamot	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023
Per Nordstrand	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Lindqvist	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Palmqvist	2023
Leif Jonasson	2023
Nils Schönström (sammankallande)	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen på ordinarie föreningstämma beslutat att installera individuell mätning och debitering (IMD) för el. Installationen kommer att påbörjas i början av 2023 med förhoppningen att vara i drift för avläsning från och med 2023-03-01. På extra föreningsstämma i december valdes två nya ledamöter till styrelsen med anledning av att två tidigare valda ledmöter flyttade från föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-01-01.

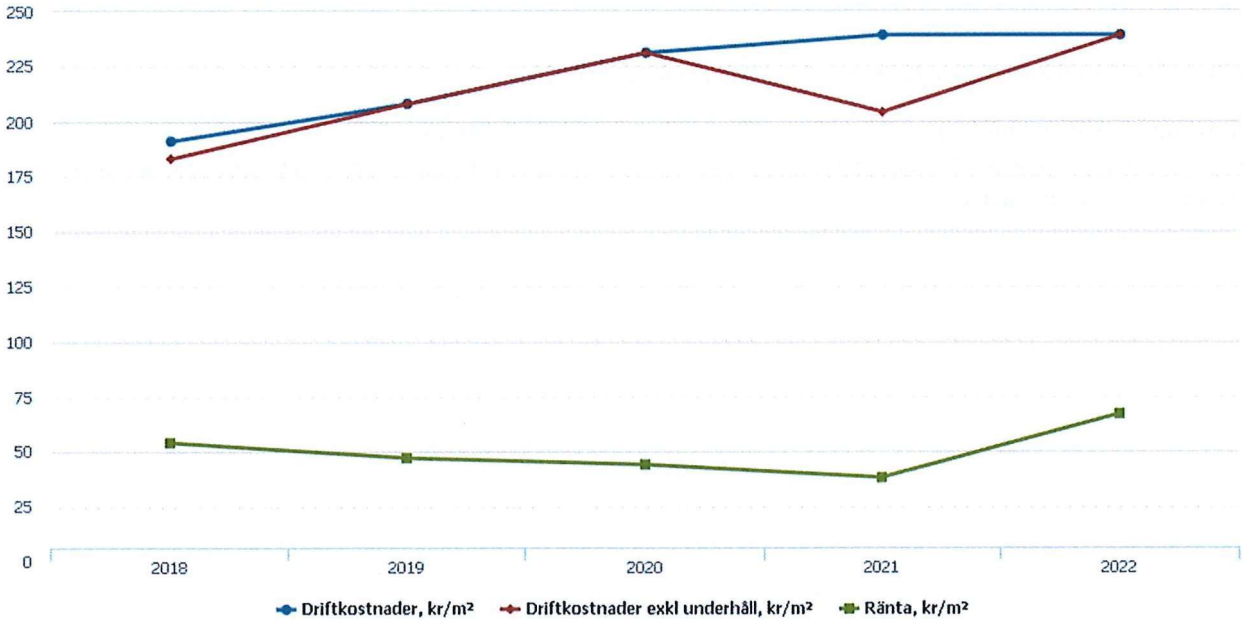
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 538 kr/m²/år inklusive garageavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Tanmaktion 5557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 958	1 944	2 234	2 242	2 241
Årets resultat	-692	-549	-568	-462	-407
Resultat exklusive avskrivningar	364	508	488	594	650
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	8	156	104	227	283
Avsättning till underhållsfond kr/m²	87	86	94	90	90
Balansomslutning	144 723	145 494	146 248	147 182	148 489
Soliditet %	87	87	87	87	86
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	13	8	9	-	-
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	248	182	127	69	249
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	452	447	447	447	447
Driftkostnader, kr/m²	237	239	231	208	191
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	237	204	231	208	183
Ränta, kr/m²	67	38	44	47	54
Underhållsfond kr/ m²	546	463	412	318	228
Lån, kr/m²	4 504	4 585	4 644	4 723	4 951
Genomsnittsränta %	1,47	0,82	0,95	0,96	1,06



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter. Från och med 2021 redovisas nettoomsättningen exkl. garageavgiften.

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

Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	129 608 000			1 888 638	-4 504 940	-548 797
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-548 797	548 797
Reservering underhållsfond				356 000	-356 000	
Ianspråktagande av underhållsfond						
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-692 372
Vid årets slut	**129 608 000**	**0**	**0**	**2 244 638**	**-5 409 737**	**-692 372**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 053 737
Årets resultat	-692 372
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-356 000
Summa	**-6 102 109**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 6 102 109**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Transaktion 92223105557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 958 544	1 944 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	208 289	181 649
Summa rörelseintäkter		**2 166 833**	**2 125 785**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4,5	-1 314 051	-1 253 295
Personalkostnader	Not 6	-143 537	-132 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 056 617	-1 056 617
Summa rörelsekostnader		**-2 514 205**	**-2 442 813**
Rörelseresultat		**-347 372**	**-317 027**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	-87 202	-78 262
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 233	1 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-274 031	-155 008
Summa finansiella poster		**-345 000**	**-231 770**
Resultat efter finansiella poster		**-692 372**	**-548 797**
Årets resultat		**-692 372**	**-548 797**

Verifikationsnummer 15557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	131 968 598	133 020 556
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	4 659
Summa materiella anläggningstillgångar		**131 968 598**	**133 025 214**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	11 281 234	11 368 436
Summa finansiella anläggningstillgångar		**11 281 234**	**11 368 436**
Summa anläggningstillgångar		**143 249 832**	**144 393 650**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 776	1 400
Övriga fordringar	Not 14	1 135	869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	61 907	71 887
Summa kortfristiga fordringar		**65 818**	**74 156**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 407 095	1 026 134
Summa kassa och bank		**1 407 095**	**1 026 134**
Summa omsättningstillgångar		**1 472 913**	**1 100 290**
Summa tillgångar		**144 722 745**	**145 493 940**

Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 608 000	129 608 000
Fond för yttre underhåll		2 244 638	1 888 638
Summa bundet eget kapital		**131 852 638**	**131 496 638**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 409 737	-4 504 940
Årets resultat		-692 372	-548 797
Summa fritt eget kapital		**-6 102 109**	**-5 053 737**
Summa eget kapital		**125 750 530**	**126 442 902**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 666 740	5 836 750
Summa långfristiga skulder		**7 666 740**	**5 836 750**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 836 750	12 851 150
Leverantörsskulder	Not 18	61 737	67 144
Skatteskulder	Not 19	448	198
Övriga skulder	Not 20	69 491	8 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	337 050	287 510
Summa kortfristiga skulder		**11 305 475**	**13 214 288**
Summa eget kapital och skulder		**144 722 745**	**145 493 940**

Transaktionsnummer 20220315557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-692 372	-548 797
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 056 617	1 056 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**364 245**	**507 820**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	8 338	-9 257
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	105 587	37 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**478 169**	**536 107**
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	87 202	78 262
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**87 202**	**78 262**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-184 410	-242 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-184 410**	**-242 620**
Årets kassaflöde	**380 961**	**371 749**
Likvidamedel vid årets början	**1 026 134**	**654 385**
Likvidamedel vid årets slut	**1 407 095**	**1 026 134**

Transaktion: 20220115557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 824 960	1 802 580
Hyror, lokaler	120 528	127 956
Hyror, övriga	9 076	25 000
Rabatter	0	-11 400
Debiterad fastighetsskatt	3 980	0
Summa nettoomsättning	**1 958 544**	**1 944 136**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	148 488	138 000
Övriga serviceavgifter	200	0
Övriga ersättningar	23 800	16 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgift	7 982	8 562
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-1
Övriga rörelseintäkter	27 814	19 088
Summa övriga rörelseintäkter	**208 289**	**181 649**

Transaktion 09222115557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-143 081
Reparationer	-31 286	-9 797
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-5 530	-5 280
Samfällighetsavgifter	-26 848	-18 854
Försäkringspremier	-45 633	-44 176
Systematiskt brandskyddsarbete	-806	-5 280
Serviceavtal	-79 808	-50 459
Obligatoriska besiktningar	-3 608	-3 589
Övriga driftskostnader	-28 841	-6 050
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-9 556	-7 899
Vatten	-99 266	-101 232
Fastighetsel	-154 003	-89 273
Uppvärmning	-299 703	-307 231
Sophantering och återvinning	-88 816	-97 284
Städning gemensamma utrymmen	-98 769	-84 784
Summa driftskostnader	**-972 472**	**-974 269**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-78 913	-66 637
IT-kostnader	-158 868	-155 349
Arvode, yrkesrevisorer	-14 938	-14 063
Övriga förvaltningskostnader	-30 296	-8 864
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 740	-5 229
Telefoni	-6 363	-5 428
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-70	0
Bankkostnader	-3 884	-3 525
Garageavgift	-35 508	-19 931
Summa övriga externa kostnader	**-341 580**	**-279 026**

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-31 035	-33 515
Styrelsearvoden	-85 000	-75 000
Pensionskostnader	-2 240	-1 150
Sociala kostnader	-25 262	-23 236
Summa personalkostnader	**-143 537**	**-132 901**

Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 051 958	-1 051 958
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 659	-4 659
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 056 617**	**-1 056 617**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 379	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 836	1 259
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	8 016	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	241
Övriga ränteintäkter	2	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**16 233**	**1 500**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-273 716	-154 708
Övriga räntekostnader	-315	-300
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-274 031**	**-155 008**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	126 322 608	126 322 608
Mark	14 114 502	14 114 502
	140 437 110	**140 437 110**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**140 437 110**	**140 437 110**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 416 555	-6 364 597
	-7 416 555	**-6 364 597**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 051 958	-1 051 958
	-1 051 958	**-1 051 958**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-8 468 513**	**-7 416 555**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**131 968 597**	**133 020 555**
Varav		
Byggnader	117 854 095	118 906 053
Mark	14 114 502	14 114 502

Transaktion 09222115557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Taxeringsvärden		
Bostäder	115 000 000	84 200 000
Lokaler	553 000	528 000
Totalt taxeringsvärde	**115 553 000**	**84 728 000**
varav byggnader	*89 413 000*	*61 451 000*
varav mark	*26 140 000*	*23 277 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	23 294	23 294
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**23 294**	**23 294**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-18 636	-13 977
	-18 636	**-13 977**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 658	-4 659
	-4 658	**-4 659**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**0**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**4 658**

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	11 281 234	11 368 436
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**11 281 234**	**11 368 436**

Andelar i Spantrutans första samfällighetsförening		
Vid årets början	11 368 436	11 446 698
Värdeförändring genom årets resultat	- 87 202	- 78 262
Vid årets slut	11 281 234	11 368 436
Spantrutans första samfällighetsförening		
Årets resultat	-209 621	-188 131
Eget kapital		
Bundet eget kapital	28 175 000	28 150 000
Fritt eget kapital	- 1 101 524	- 866 903
Summa eget kapital	27 073 476	27 283 097

Föreningens resultat för år 2022 har påverkats av resultatet för Spantrutans första samfällighet för 2022.
Föreningens andel av samfälligheten är 41,6 %.

Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 776	130
Kundfordringar	0	1 270
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**2 776**	**1 400**

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 135	869
Summa övriga fordringar	**1 135**	**869**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 122	41 713
Förutbetalda driftkostnader	0	11 389
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 785	18 785
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**61 907**	**71 887**

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 108 345	701 259
Transaktionskonto	298 750	324 875
Summa kassa och bank	**1 407 095**	**1 026 134**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	18 503 490	18 687 900
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 710 550	-12 608 530
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-126 200	-242 620
Långfristig skuld vid årets slut	**7 666 740**	**5 836 750**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,32%	2022-06-01	7 195 000,00	-7 195 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2022-06-01	5 529 950,00	-5 471 740,00	58 210,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2023-03-01	5 962 950,00	0,00	126 200,00	5 836 750,00
STADSHYPOTEK	2,37%	2023-04-27	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,49%	2026-04-30	0,00	7 666 740,00	0,00	7 666 740,00
Summa			**18 687 900,00**	**0,00**	**184 410,00**	**18 503 490,00**

*Senast kända räntesatser.
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 126 200 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför även dessa kan betraktas som kortfristiga skulder. Av den långfristiga skulden förfaller 7 666 740 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Underskriftsnummer: 20250555749002263 9 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	53 283	52 279
Ej reskontraförda leverantörsskulder	8 453	14 865
Summa leverantörsskulder	**61 737**	**67 144**

Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	448	198
Summa skatteskulder	**448**	**198**

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	16 120	6 321
Skuld sociala avgifter och skatter	53 371	1 965
Summa övriga skulder	**69 491**	**8 286**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	8 830	8 255
Upplupna räntekostnader	55 936	7 163
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 063	0
Upplupna elkostnader	18 665	11 175
Upplupna värmekostnader	39 533	40 918
Upplupna revisionsarvoden	13 625	13 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 479	3 590
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	180 919	202 785
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**337 050**	**287 510**

Ställda säkerheter	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Fastighetsinteckningar	24 210 000	24 210 000

Transaktion 09222115557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Åke Åkesson

Per Svensson

Monica Östangård

Ann-Christin Hellman

Lars Boman

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

Per Nordstrand, förtroendevald revisor

Tan Ogl.nr. 7696222590 5557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Brf Spantrutan org.nr 769622-2590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spantrutan för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Transaktion 09222115557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Spantrutan för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Per Nordstrand
Förtroendevald revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited
Transaktion 09222115557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Transaktion 09222115557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Transaktion 09222115557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Transaktion 09222115557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

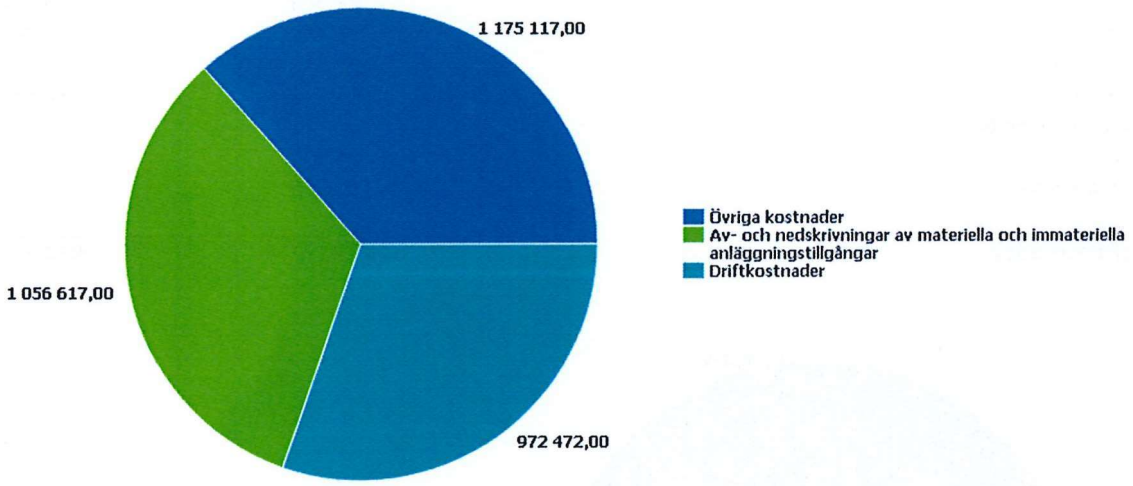
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

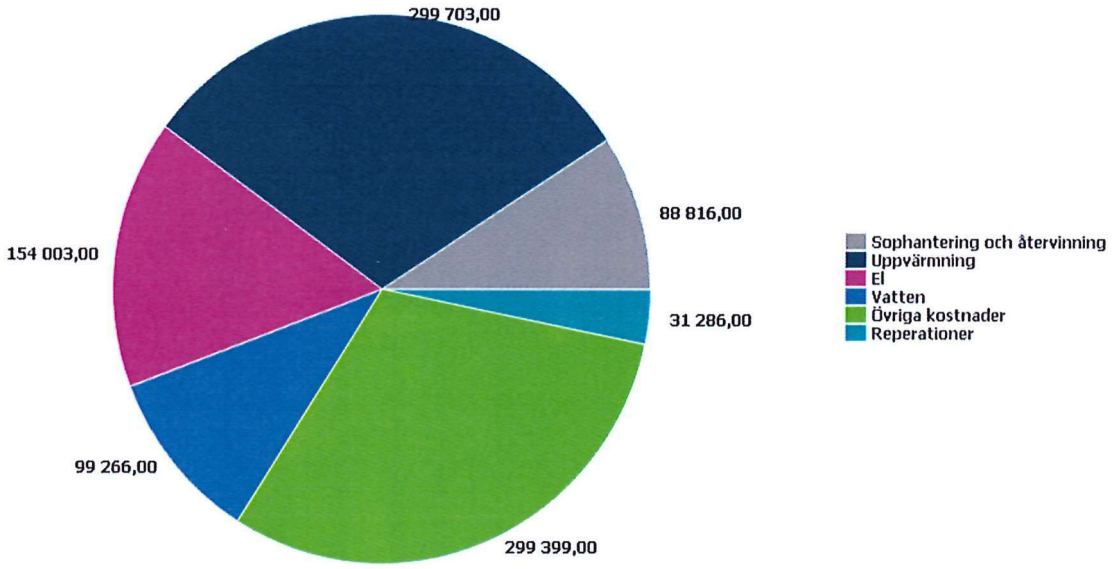
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	972 472	974 269
Övriga externa kostnader	686 580	624 026
Personalkostnader	143 537	132 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 056 617	1 056 617
Finansiella poster	345 000	231 770
Summa kostnader	**3 204 205**	**3 019 582**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Systematiskt brandskyddsarbete	806	5 280
Serviceavtal	79 808	50 459
Inre skötsel/städ grund	74 978	74 378
Inre skötsel/städ extra	23 791	10 406
Hissbesiktning	3 608	3 589
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 375	0
Rep installationer utg för köpta tj	5 063	4 407
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2 625	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	-8 436
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 660	1 013
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	12 813
Vattenskador	16 563	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	83 081
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	60 000
Fastighetsel	154 003	89 273
Uppvärmning	299 703	307 231
Vatten	99 266	101 232
Sophämtning	85 066	96 980
Extra sophämtning	3 750	304
Fastighetsförsäkring	45 633	44 176
Samfällighetsavgifter	26 848	18 854
Övriga fastighetskostnader	28 841	6 050
Fastighetsskatt	5 530	5 280
Förbrukningsmaterial	9 556	7 899
Summa driftkostnader	**972 472**	**974 269**



BRF Spantrutan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Spantrutan i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Transaktion 09222115557490022639 Signerat ÅÅ, PS, MÖ, AH, PN, FL, LB

Verifikat

Transaktion 09222115557490022639

Dokument

Årsredovisning inkl. rev.berättelse
Huvuddokument
32 sidor
Startades 2023-03-30 14:44:18 CEST (+0200) av Anni Elbrink (AE)
Färdigställt 2023-04-01 08:21:48 CEST (+0200)

Initierare

Anni Elbrink (AE)
Riksbyggen
anni.elbrink@riksbyggen.se

Signerande parter

Åke Åkesson (ÅÅ)
ake.akesson@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke Åkesson"
Signerade 2023-03-30 16:40:43 CEST (+0200)

Per Svensson (PS)
per.svensson@ksgyf.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER SVENSSON"
Signerade 2023-03-30 15:04:49 CEST (+0200)

Monica Östangård (MÖ)
monicaspost@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Monica Britt-Marie Östangård"
Signerade 2023-03-30 15:44:08 CEST (+0200)

Ann-Christin Hellman (AH)
anki.hellman@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann-Christin Hellman Åkesson"
Signerade 2023-03-30 15:19:41 CEST (+0200)

Per Nordstrand (PN)
xidron@outlook.com

Franz Lindström (FL)
franz.lindstrom@se.ey.com

Verifikat

Transaktion 09222115557490022639

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER NORDSTRAND"
Signerade 2023-03-30 19:15:31 CEST (+0200)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signerade 2023-04-01 08:21:48 CEST (+0200)

Lars Boman (LB)
labo21@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS BOMAN"
Signerade 2023-03-30 17:28:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify