

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Spiken-Syntesen
Org nr 718000-1054

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrift	10

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegänsning.

Styrelse och revisor

Styrelsen har utgjorts av Lena Bosdotter Rosten, ordförande, Markus Eriksson, kassör, Magnus Eriksson och Björn Wistrand.

Suppleanter: Annika Eriksson och Robert Lewén

Revisionen har utförts av Auktoriserad revisor Denice Nyström, Rådek.

Säte Eskilstuna Kommun.

Valberedning

Valberedning har varit Johanna Alskog.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Försäkring

Fastighetsförsäkring (fullvärdesförsäkring) jämte maskinförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen har tecknats hos Trygg Hansa.

Lägenhetsöverlåtelse

Inga lägenhetsöverlåtelse har skett under året.

	<i>Antal medl</i>	<i>Antal röster</i>
Räkenskapsårets ingång/utgång	34	19

Underhåll/Pågående investering

Arbetet med dränering och vatten/avlopp är avslutat och har omklassificerats från rubriken Pågående nyanläggningar och förskott, till Byggnader och markanläggningar. 265 684 kr har kostnadsförts som underhåll.

Avskrivning har skett fr o m 2022-01-01.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	725	671	659	659	659
Res efter fin poster	-217	89	140	114	164
Soliditet	30%	32%	60%	58%	60%

Förändring av Eget Kapital

	<i>Medl ins kapital</i>	<i>Yttre rep fond</i>	<i>Disp fond/bal res</i>	<i>Årets res</i>
Vid årets början	367 360	862 978	705 681	88 568
lanspråktaget från dispositionsfond		0	88 568	-88 568
Resultatdisposition/avsättning enl stadgar		72 402	-72 402	
Årets resultat				-217 014
Vid årets slut	367 360	935 380	721 847	-217 014

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Ingående balanserat resultat/Dispositionsfond	721 847
Årets Resultat	-217 014
Avsättning Yttre rep fond enl stadgar	-72 402
I ny räkning överföres	432 431

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Nettoomsättning		725 138	670 974
		725 138	670 974
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-715 203	-440 508
Personalkostnader	2	–	–
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-139 409	-48 350
Rörelseresultat		-129 474	182 116
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 265	-46 960
Övriga finansiella kostnader		-2 275	-46 588
Resultat efter finansiella poster		-217 014	88 568
Skatt på årets resultat			
Årets resultat		-217 014	88 568

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	5 006 487	1 975 714
Inventarier, verktyg och installationer		–	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	–	3 074 224
Summa anläggningstillgångar		5 006 487	5 049 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 709	3 966
		1 709	3 966
Kassa och bank		929 202	1 204 102
Summa omsättningstillgångar		930 911	1 208 068
SUMMA TILLGÅNGAR		5 937 398	6 258 006

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		367 360	367 360
Fond yttre underhåll		935 380	862 978
		1 302 740	1 230 338
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		721 847	705 681
Årets resultat		-217 014	88 568
		504 833	794 249
		1 807 573	2 024 587
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5, 6	3 610 482	3 664 554
Övriga skulder		1 300	1 300
		3 611 782	3 665 854
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		54 072	54 072
Skatteskulder		14 383	7 733
Övriga skulder	7	313 895	293 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		135 693	212 683
		518 043	567 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 937 398	6 258 006

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2021 upprättas årsredovisning med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för Årsredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Anpassning till K3 regelverket har skett 2021.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	80 år
Stomkompletteringar	50 år
Värme, sanitet	50 år
El	50 år
Fasad	50 år
Dörrar	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	40 år
Restpost	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 1 Övriga externa kostnader

<i>Underhåll</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Årets underhållskostnad	265 684	-
	265 684	-
<i>Driftkostnader</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Renhållning	60 242	60 334
Vattenförbrukning	69 844	62 074
Elförbrukning	3 000	3 000
Försäkring	28 334	27 115
Styrelsearvoden	27 000	27 000
Sociala kostnader	8 324	8 483
Revisionsarvode	18 438	15 000
Övriga förvaltningskostnader	10 868	11 433
Förbrukningsinventarier	-	-
Kabel-TV	24 792	30 240
Diverse kostnader	7 841	11 643
	258 683	256 322
<i>Fastighetsskatt</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Fastighetsskatt	170 836	164 186
	170 836	164 186
<i>Värmeväxlare</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Avsättning till byte av värmeväxlare	20 000	20 000
Summa Övriga externa kostnader	715 203	440 508

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda

Not 3 Byggnader och mark

<i>Byggnader</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 581 524	2 581 524
Omklassificeringar	2 248 328	–
	4 829 852	2 581 524
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 614 531	-1 566 181
Årets avskrivning enligt plan	-93 316	-48 350
	-1 707 847	-1 614 531
Planenligt restvärde byggnad vid årets slut	3 122 005	966 993

<i>Mark</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 008 721	1 008 721
Vid årets slut	1 008 721	1 008 721

<i>Markanläggningar</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	–	–
Omklassificeringar	921 854	–
	921 854	–
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	–	–
Årets avskrivning enligt plan	-46 093	–
	-46 093	–
Planenligt restvärde markanläggningar vid årets slut	875 761	–

Planenligt restvärde byggnader och mark	5 006 487	1 975 714
Taxeringsväden, byggnader	16 549 000	16 549 000
Taxeringsväden, mark	7 585 000	7 585 000

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Vid årets början	3 074 224	–
Omklassificeringar	-3 074 224	3 074 224
	–	3 074 224

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	216 288	216 288
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 394 194	3 448 266
	3 610 482	3 664 554

Not 6 Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	3 746 000	3 746 000
Utnyttjat kreditbelopp	3 746 000	3 746 000

Not 7 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Källskatt	7 950	8 100
Sociala kostnader	8 326	8 485
Avräkning garageföreningen	37 419	36 292
Avsatt till värmeväxlare	260 200	240 200
	313 895	293 077

Eskilstuna 2023-03-27



Lena Bosdotter Rosten
Ordförande

Markus Eriksson



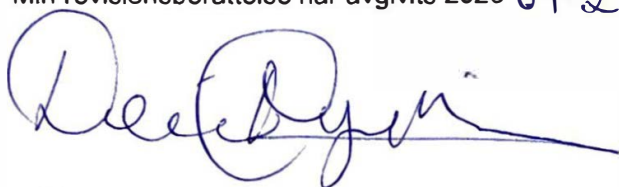
Björn Wistrand



Magnus Eriksson



Min revisionsberättelse har avgivits 2023-04-21



Denice Nyström