

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sporren 4

769616-0667

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sporren 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 juli 2025.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Spårö 4 i Stockholm kommun den 10 mars 2010. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 39 002 310 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Spårö 4. Markareal för tomten uppgår till 1 794 kvadratmeter. Fastigheten består av 36 st bostadslägenheter, varav 8 med hyresrätt, och 4 lokaler. Lägenhetsytan uppgår till 3 588 kvadratmeter och lokalytan uppgår till 39 kvadratmeter, totalt 3 627 kvadratmeter.

Föreningen disponerar 16 parkeringsplatser samt fyra garage.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa .

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift som är 1 724 kr per lägenhet för år 2025. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 69 162 000 kr, varav byggnadsvärdet är 43 162 000 kr och markvärde 26 000 000 kr. Värdeår är 1959.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning med Driftia.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17 december 2009.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 575 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Beslut tas på årsstämma efter ett förslag från styrelsen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Joanka Cruz	Ordförande
	Aziz Zakiryarov	
	Nguyen Hung	
	Marius Grigore	avgått juni 2025
	Anna Lundin Gustafsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden och 1 konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

Carina Hedrum
PBAB Redovisning och Revision AB

Valberedning

Teresa Allzén sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining under 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 43 (44) medlemmar. Under året har två överlåtelser genomförts. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 784	2 728	2 614	2 346
Resultat efter finansiella poster	-1 326	-1 479	-1 926	92
Soliditet (%)	57,02	58,59	59,93	58,65
Balansomslutning	37 412	38 670	40 271	38 809
Skuldränta (%)	3,28	3,43	3,47	0,94
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	575	572	533	465
Skuldsättning/kvm (kr)	3 779	3 847	3 914	3 982
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	4 612	4 694	4 777	4 860
Sparande/kvm (kr/kvm)	82	55	-49	144
Räntekänslighet (%)	8,03	8,21	8,96	11,51
Energikostnad/kvm (kr)	221	212	200	191
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,25	62,15	60,55	53,45

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 911 368	4 198 420	1 299 697	-6 273 742	-1 479 170	22 656 573
Disposition av föregående års resultat:			202 101	-1 681 271	1 479 170	0
Årets resultat					-1 325 712	-1 325 712
Belopp vid årets utgång	24 911 368	4 198 420	1 501 798	-7 955 013	-1 325 712	21 330 861

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 955 013
årets förlust	-1 325 712
	-9 280 725
behandlas så att	
reservering fond yttre underhåll	207 486
ianspråkta av fond yttre underhåll	-76 940
i ny räkning överföres	-9 411 271
	-9 280 725

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

Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott beror på höga avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 783 838	2 727 757
Övriga rörelseintäkter		4 258	6 037
Summa rörelseintäkter		2 788 096	2 733 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 700 931	-1 615 999
Övriga externa kostnader	4	-250 014	-289 214
Personalkostnader	5	-110 800	-101 093
Avskrivningar		-1 546 689	-1 678 675
Summa rörelsekostnader		-3 608 434	-3 684 981
Rörelseresultat		-820 338	-951 187
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 347	21 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 721	-549 656
Summa finansiella poster		-505 374	-527 984
Resultat efter finansiella poster		-1 325 712	-1 479 171
Årets resultat		-1 325 712	-1 479 171

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	33 737 952	34 640 891
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 737 952	34 640 891

Summa anläggningstillgångar

33 737 952

34 640 891

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	3 181 320	3 388 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	118 755	121 177
Summa kortfristiga fordringar		3 300 075	3 509 987

Kassa och bank

Kassa och bank		374 464	518 732
Summa kassa och bank		374 464	518 732
Summa omsättningstillgångar		3 674 539	4 028 719

SUMMA TILLGÅNGAR

37 412 491

38 669 610

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		24 911 368	24 911 368
Upplåtelseavgifter		4 198 420	4 198 420
Fond för yttre underhåll		1 501 798	1 299 697
Summa bundet eget kapital		30 611 586	30 409 485

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-7 955 013	-6 273 741
Årets resultat		-1 325 712	-1 479 171
Summa fritt eget kapital		-9 280 725	-7 752 912
Summa eget kapital		21 330 861	22 656 573

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	8 496 200	5 016 331
Summa långfristiga skulder		8 496 200	5 016 331

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 209 731	8 935 116
Leverantörsskulder		107 649	99 562
Skatteskulder		6 176	6 184
Övriga skulder		4 843	594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 257 031	1 955 250
Summa kortfristiga skulder		7 585 430	10 996 706

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 412 491

38 669 610

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 325 712	-1 479 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 546 689	1 678 675
Förändring skatteskuld/fordran		-8	1 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		220 969	200 870
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 000	-24 390
Förändring av kortfristiga skulder		330 225	121 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten		531 194	298 454
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-643 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-643 750	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-245 516	-245 516
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-245 516	-245 516
Årets kassaflöde		-358 072	52 938
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 901 463	3 848 525
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut.		3 543 391	3 901 463

I likvida medel ingår avräkningskonto samt fasträntekonto hos förvaltare.
För år 2025 ingår 3 168 927 kr, för 2024 ingår 3 382 731 kr.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättad i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkomplettering	50 år
Stammar	60 år
Fasad, inkl fönster	50 år
Yttertak	30 år
El	40 år
Ventilation	30 år
Hissar	20 år
Balkonger	40 år
Fjärrvärme	30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Årsavgifter	1 707 656	1 699 100
Hyror bostäder	1 006 986	961 869
Hyror lokaler	7 524	6 416
P-plats och garage	61 672	60 372
	2 783 838	2 727 757

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Fastighetsskötsel	46 980	45 588
Trädgårdsskötsel	86 400	91 713
Kostnader i samband med städdagar	0	1 875
Städkostnader	38 214	86 123
Hyra av entrémattor	6 049	7 479
Snöröjning/sandning	50 731	72 175
Serviceavtal	21 048	2 250
Hisservice/besiktning	3 721	5 937
Besiktningkostnader	5 413	0
Reparationer	30 117	28 285
Hissreparationer	7 780	18 165
Planerat underhåll	76 940	0
Fastighetsel	45 175	44 254
Uppvärmning	557 066	523 631
Vatten och avlopp	200 000	200 000
Avfallshantering	74 440	76 968
Försäkringskostnader	104 743	71 852
Tomträttsavgäld	261 900	261 900
Förhandlingsersättning samt hyressättningsavgift	1 440	1 251
Kabel-tv	9 114	12 011
Bredband	50 772	51 010
Förbrukningsinventarier	20 300	0
Förbrukningsmaterial	0	3 762
Systematiskt brandskyddsarbete	2 588	7 655
Myndighetskrav	0	2 115
	1 700 931	1 615 999

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Fastighetsskatt	1 620	3 670
Fastighetsavgift	62 064	58 680
Datorkommunikation	2 409	2 059
Porto och kontorsmaterial	1 388	3 672
Föreningsgemensamma kostnader	21 111	22 744
Revisionsarvode	33 400	28 050
Ekonomisk förvaltning	66 430	109 263
Teknisk förvaltning extra beställning	24 031	0
Bankkostnader	2 700	1 750
Juridisk konsultation	2 433	0
Underhållsplan	0	37 500
Medlems-/föreningsavgifter	5 370	5 370
Övriga poster	27 058	16 456
	250 014	289 214

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Styrelsearvode	84 310	78 750
Sociala avgifter	26 490	22 343
	110 800	101 093

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 428 744	43 428 744
Inköp	643 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 072 494	43 428 744
Ingående avskrivningar	-8 787 853	-7 109 178
Årets avskrivningar	-1 546 689	-1 678 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 334 542	-8 787 853
Utgående redovisat värde	33 737 952	34 640 891
Taxeringsvärden byggnader	43 162 000	38 367 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	29 000 000
	69 162 000	67 367 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	366 834	366 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	366 834	366 834
Ingående avskrivningar	-366 834	-366 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	-366 834	-366 834
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 393	6 079
Avräkningskonto förvaltare	2 167 962	2 380 351
Fastum fasträntekonto	1 000 966	1 002 380
	3 181 321	3 388 810

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bostadsrätterna	4 830	5 370
Datakommunikation	0	11 952
Bredband	15 797	0
Kabel-TV	3 066	3 729
Fastighetsförsäkring	15 129	29 095
Tomträttsavgäld	65 475	65 475
Ekonomisk förvaltning	12 078	5 555
Upplupna ränteintäkter	2 380	0
	118 755	121 176

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,55	2026-01-30	5 016 331	5 068 447
Stadshypotek	2,85	2028-12-01	8 689 600	8 883 000
			13 705 931	13 951 447
Kortfristig del av långfristig skuld			5 209 731	8 953 116

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld: 5 209 731 kr
Varav amortering i kortfristig del: 193 400 kr
Beräknad låneskuld om 5 år : 12 478 351 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	49 630	58 969
Fastighetsel	3 530	4 191
Fjärrvärme	76 020	68 019
Sophantering	13 602	8 271
Vatten/Avfall	1 900 000	1 700 000
Förutbetalda avgifter och hyror	192 906	88 887
Markskötsel	7 200	26 913
Snöröjning	6 250	0
Städ	7 894	0
	2 257 032	1 955 250

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen, Farsta den 2026-05-04

Joanka Cruz

Aziz Zakiryarov

Nguyen Hung

Anna Lundin Gustafsson

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

Carina Hedrum
Medlem i FAR
Godkänd revisor