

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Spinnaren

Org. nr 725000-1026



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1(4)-4(4)
Resultaträkning	1(1)
Balansräkning	1(1)
Kassaflöde	1(1)
Underskrifter	1(1)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spinnaren, 725000-1026 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls Onsdagen 14 maj 2024.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning.

Bo Levin	Ordförande
Sofia Magnusson	Ledamot (kassör)
Monika Svensson	Ledamot
Heléne Billkvist	Suppleant
Pia Johansson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Under året har revisor saknats eftersom ett missförstånd uppkom vid byte av ekonomisk förvaltare.

Ny revisor kommer att väljas vid föreningsstämman 2025.

Valberedning

Ingen valberedning har valts.

Styrelsesammanträden

Inga styrelsesammanträden har skett under året.

Föreningens fastigheter

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i kvarteret Spinnaren 5 med adress Bråbogatan 32 i Norrköpings kommun.

Fastigheten färdigställdes år 1935.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades samma år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar (Östgöta Brandstodsbolag).

Lägenhetsfördelning

Typ	Antal	Rum	Total yta (ca. kvm)
Bostads-rätt	4	2,5	67+67+67+67
Bostads-rätt	2	1	25+25
	6		318

Till fastigheten finns källar- och vindsförråd. Bostadsrätterna med ett rum har endast vindsförråd. I källarplanet finns gemensamhetsytor för tvättstuga, torkrum, hobbyrum och förvaring av utemöbler.

I föreningen finns fyra garage och fyra parkeringsplatser som tillhör bostadsrätterna med 67 kvm. Föreningen hyr inte ut några lokaler för affärsverksamhet och har därför valt att inte vara momsregistrerad.

Taxeringsvärde

	Årets	Föreg år
Taxeringsvärde	4 494 000	4 494 000
Varav byggnader	2 814 000	2 814 000
Varav mark	1 680 000	1 680 000

De senaste åren har följande större underhållsåtgärder och investeringar utförts.

År	Åtgärd
1992	Stambyte
1992	Fönsterbyte förutom källare
1999	Installation av fjärrvärme
2011	Fasad, tilläggsisolering, yttertak
2012	Bygge av balkonger (på bostadsrättshavarnas egna val och med egen ekonomi)
2011-2013	Totalrenovering av hyresrätt (nr.6)
2016	Plattläggning i trädgård
2016	Nya eldragningar i trapphus, på vind och i källare, eluttag på vind och på baksidan av huset.
2017	Installation av bredband i hela huset.
2017	Totalrenovering av lägenhet nr 5 .
2018	Spolning av rör i huset.
2020	Komplettering av belysning och rörelsedetektor vid soptunnor och in till gården.
2021	Reparation och målning av grundsockel.
2023	Installation av skorstenshuv
2023	Rengöring ventilationskanaler
2023	Relining av golvbrunnar och liggande stammar i källare ut till anslutningspunkt i gatan.

Energideklaration utfördes 2023.

Obligatorisk ventilationskontroll utfördes 2018. Skulle utföras 2023 men utfördes 1 februari 2024.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Avtalstyp</u>	<u>Leverantör</u>
Fjärrvärme	EON
Service fjärrvärmeUC	EON
El	EON
Vatten/Avlopp	Nodra
Sophämtning	Nodra
Service vindsavfuktare	Ocab
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar

Gräsklippning, trappstädning och snöröjning utförs av medlemmarna i ett rullande schema.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Underhåll/Investeringar

Inget större underhåll eller investeringar har utförts under året.

Föreningen följer den underhållsplan som upprättades inför årsstämman 2015.

Underhållsplanen revideras årligen.

Planerade åtgärder för nästkommande år

- Eldragningar i källaren. Behöver något bytas? Kontakta elektriker för utlåtande.
- Kontroll av yttertak.
- Byte av insektsnät underkant fasad.
- Gemensam städ- och trädgårds-dag vår och höst.

Övrig föreningsinformation

Nya stadgar antogs enhälligt vid föreningsstämman 1/6-2014.

Medlemsinformation

För närvarande tas inga överlåtelse- eller pantsättningsavgifter ut.

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsåret utgång var medlemsantalet 7 stycken.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Under 2025 kommer avgifterna att höjas på grund av ökade kostnader för fjärrvärme, vatten, sophämtning och el.

Ekonomi

Ekonomisk översikt

	2024	2023	2022	2021
Avgifter (tkr)	202	197	191	174
Resultat efter finansiella poster (tkr)	24	16	44	12
Kassalikviditet (%)	379	147	507	228
Soliditet (%)	63,6	59	63	62
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	637	619	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 167	2 204	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 167	2 204	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	143	116	-	-
Räntekänslighet (%)	3,4	3,6	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	241	233	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	-	-

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den disponibla vinsten, kronor 50 614 disponeras enligt följande

	Belopp
Ingående balanserat resultat	26 358
Årets resultat	24 256
Avsättning till fond för yttre underhåll	-18 000
Balanseras i ny räkning	32 614

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Övriga rörelseintäkter		
3911 Hyresintäkter	202 443,00	196 687,00
Summa övriga rörelseintäkter	202 443,00	196 687,00
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	202 443,00	196 687,00
RÖRELSENS KOSTNADER		
Övriga externa rörelseutgifter/kostnader		
5120 El för belysning	-9 023,00	-12 165,00
5130 Värme	-49 026,00	-44 495,00
5140 Vatten och avlopp	-18 726,00	-17 578,00
5160 Städning och renhållning	-7 787,00	-7 280,00
5170 Reparation och underhåll av fastighet	-20 228,00	-13 345,00
5191 Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-9 780,00	-9 534,00
5192 Fastighetsförsäkringspremier	-12 963,00	-13 209,00
5193 Fastighetsskötsel och förvaltning	0,00	-6 250,00
5194 Trädgård Utemiljö	-7 047,00	-13 284,00
5460 Förbrukningsmaterial	-80,00	-140,00
6530 Redovisningstjänster	-5 544,00	-4 800,00
6570 Bankkostnader	-1 606,00	-1 550,00
6992 Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	2,00	0,00
Summa externa rörelseutgifter/kostnader	-141 808,00	-143 630,00
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-141 808,00	-143 630,00
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	60 635,00	53 057,00
Avskrivningar		
7820 Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	-21 359,00	-21 182,00
Summa avskrivningar	-21 359,00	-21 182,00
Finansiella intäkter och kostnader		
8310 Ränteintäkter från omsättningstillgångar	824,00	774,00
8314 Skattefria ränteintäkter	40,00	45,00
8400 Räntekostnader	-15 884,00	-16 865,00
Summa finansiella intäkter och kostnader	-15 020,00	-16 046,00
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	24 256,00	15 829,00
REDOVISAT RESULTAT	24 256,00	15 829,00

Balansräkning

	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
1110 Byggnader	2 135 879,00	2 135 879,00
1119 Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-286 768,00	-265 409,00
1220 Inventarier och verktyg	257 158,00	257 158,00
1229 Ackumulerade avskrivningar på inventarier och verk	-257 158,00	-257 158,00
Summa anläggningstillgångar	1 849 111,00	1 870 470,00
Omsättningstillgångar		
1630 Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	755,00	713,00
1640 Skattefordringar	450,00	10 230,00
1910 Kassa	34,50	34,50
1930 Företagskonto/checkkonto/affärskonto	64 727,63	147 193,63
1940 Övriga bankkonton	87 598,00	86 774,00
Summa omsättningstillgångar	153 565,13	244 945,13
SUMMA TILLGÅNGAR	2 002 676,13	2 115 415,13
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
2083 Medlemsinsatser	625 959,93	625 959,93
2087 Upplåtelseavgift	578 750,00	578 750,00
2088 Fond för yttre underhåll	18 000,00	0,00
2091 Balanserad vinst eller förlust	26 358,20	28 529,20
2099 Årets resultat	24 256,00	15 829,00
Summa eget kapital	1 273 324,13	1 249 068,13
Långfristiga skulder		
2350 Andra långfristiga skulder till kreditinstitut	689 241,00	707 241,00
Summa långfristiga skulder	689 241,00	707 241,00
Kortfristiga skulder		
2440 Leverantörsskulder	8 553,00	101 675,00
2513 Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift	0,00	9 534,00
2960 Upplupna räntekostnader	3 319,00	3 068,00
2990 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkte	14 613,00	27 961,00
2998 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkte	13 626,00	16 868,00
Summa kortfristiga skulder	40 111,00	159 106,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 002 676,13	2 115 415,13

Kassaflöde

		240101 - 241231	230101 - 231231
K1	Periodens nettoomsättning	Tkr 202,40	196,70

Kassa och bank vid periodens början

K2	Kassa och bank samt kortfristiga placeringar	Tkr 234,00	216,49
K3	Outnyttjad checkräkningskredit	Tkr 0,00	0,00

Kassaflöde från den löpande verksamheten

K4	Rörelseintäkter	Tkr 202,44	196,69
K5	Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	Tkr -141,81	-143,63
K6	Finansiella intäkter	Tkr 0,86	0,82
K7	Finansiella kostnader	Tkr -15,88	-16,86
K8	Skatt	Tkr 0,00	0,00
K9	Justering för ej likviditetspåverkande poster	Tkr 0,00	0,00
K10	Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	Tkr = 45,61	37,01

Förändring av rörelsekapitalet

K11	Ökning (-)/minskning (+) lager och pågående arb	Tkr 0,00	0,00
K12	Ökning (-)/minskning (+) kundfordringar	Tkr 0,00	0,00
K13	Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	Tkr 9,74	-0,04
K14	Ökning (+)/minskning (-) övriga kortfristiga skulde	Tkr -119,00	114,26
K15	Förändring av rörelsekapitalet	Tkr = -109,26	114,22
K16	Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet	Tkr -63,65	151,23

Kassaflöde till/från investeringar

K17	Investeringar i anläggningstillgångar	Tkr 0,00	-101,68
K18	Försäljning av anläggningstillgångar	Tkr 0,00	0,00
K19	Kassaflöde till/från investeringar	Tkr = 0,00	-101,68
K20	Kassaflöde efter investeringar	Tkr -63,65	49,55

Kassaflöde till/från finansiering

K21	Nya långfristiga lån	Tkr 0,00	0,00
K22	Amortering av långfristiga lån	Tkr -18,00	-32,04
K23	Aktieutdelning	Tkr 0,00	0,00
K24	Övrigt	Tkr 0,00	0,00
K25	Kassaflöde till/från finansiering	Tkr = -18,00	-32,04

Kassa och bank vid periodens slut

K26	Summa kassaflöde	Tkr = -81,65	17,51
K27	Kassa och bank inkl. outnyttj. checkräkn. kredit	Tkr 152,35	234,00

Underskrifter

Norrköping den 2 maj 2025

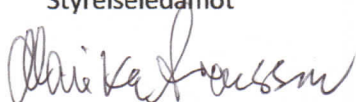


Bo Levin
Styrelseordförande

Sofia Magnusson
Kassör



Monika Svensson
Styrelseledamot



Helene Billkvist
Styrelseledamot

