

ÅRSREDOVISNING 2024



Bof Sparven 11

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPARVEN 11 (716421-4400)

Verksamhetsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammanställning:

Marko Ivanovic	Ordförande och ledamot
Peter Kubik	Ledamot och sekreterare
Charles Falk	Ledamot och kassör
Ingegerd Tuftström	Suppleant

Föreningen

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, består av 16 lägenheter, boyta 966 kvm, upplåtna med bostadsrätt i fastigheten Sparven 11 i Sundbyberg. Föreningen äger en lokal, med en yta uppgående till 300 kvm, som hyrs ut.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten samt därutöver haft löpande kontakt. Den ordinarie föreningsstämman hölls den 12 Juni 2024.

Löner och arvoden

Föreningen har inte några anställda. Några arvoden till styrelsen eller föreningens revisorer har inte utgått.

Förvaltning

Föreningens förvaltning utförs i egen regi. Den kamerala förvaltningen har under året skötts av Charles Falk. Revisor har under året varit Anneli Barkhem. Marlene Frodin har varit revisorssuppleant. Trappstädning sköts av ett städbolag enligt ett uppgjort schema.

*Bf. Sparven 11***Ekonomi**

Fastighetens taxeringsvärde är från och med 2022 kronor 21.590.000 uppdelat på:

Bostäder	11.800.000
Lokal	990.000
Mark	8.800.000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, via Bostadsrätterna, hos Folksam.

Årsavgiften har under 2024 varit 236 kronor per andel och månad.

2024-10-28 tecknades ett kollektivavtal med Telia för bredband 500/500 samt TV Bas. För detta debiteras varje lägenhet med 300 kronor per månad.

Lagstadgad avgift tas ut för andrahandsupplåtelse. Giltiga skäl krävs för att styrelsen ska godkänna andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt

Beskrivning	Nyckeltal 2024	2023
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. (Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt).	469 kr/kvm	366 kr/kvm
Skuldsättning per kvadratmeter (Den totala låneskulden dividerad med totalyta)	1.090 kr/kvm	911 kr/kvm
Sparande per kvadratmeter. (Justerat resultat dividerat med totalyta).	144 kr/kvm	15 kr/kvm
Räntekänslighet. Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader).	3,0 %	2,5 %
Energikostnad per kvadratmeter. (Energikostnad dividerad med totalyta).	233 kr/kvm	188 kr/kvm
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. (Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan).	1.429 kr/kvm	695 kr/kvm
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter. (Årsavgiften dividerat med totala intäkter).	62 %	58,3 %

Styrelsen föreslår som resultatdisposition att årets underskott -1.572.824 kronor balanseras i ny räkning.

Övrig ekonomisk information framgår av resultat- och balansräkningen.



Brf Sparven 11

Investeringar och reparationer

Under året slutfördes reparationen av fastighetens sex balkonger och två terrasser. Arbetet leddes av den byggprojektledare som föreningen anlitat och eftersom behov av juridisk hjälp behövdes så anlätades även en jurist. Kostnaderna för entreprenaden ökade så föreningen var tvungna att ansöka om ytterligare kredit hos banken. Tyvärr så uppkom oegentligheter mellan parterna angående vem som var upphov till de skenande kostnaderna. En förlikning mellan parternas juridiska ombud löste dock konflikten till slut.

En fjäder i garageportens brast och ersattes.

Vidare så upptäcktes en vattenskada i fastigheten under året. Tre lägenheter, lgh 1004, 1102 & 1104, samt tvättstugan drabbades. Arbetet startades i slutet av augusti där först skadan lokaliserades varefter rivning av vattenskadade golv, väggar och tak utfördes. Därefter följde en torktid som varade året ut.

Medlemsförändringar

Medlemsförändringar har skett under året. Två av lägenheterna har bytt ägare.

Sundbyberg den 1/6 - 2025.

Marko Ivanovic

Charles Falk

Peter Kubik

Brf Sparven 11 (716421-4400)



RESULTATRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Hysesintäkter	244 176	229 840
Andrahandsupplåtelse	17 190	16 050
Årsavgiftsintäkter	453 120	350 371
Övriga intäkter	272 350	4 510
Intäkter	986 836	600 771
El	-26 505	-24 409
Fjärrvärme	-207 944	-195 548
Renhållning och städning	-80 215	-82 943
Reparation & underhåll av fastighet	-1 074 441	-375 000
Övriga fastighetskostnader	-36 864	-16 173
Försäkring fastighet	-52 051	-46 970
Vatten	-61 161	-42 351
Övr reparationer och underhåll	-437 902	-99 850
Kontorsmaterial	0	0
Trycksaker	0	0
Datakommunikation	0	0
Porto/PG-avgift	-961	-1 056
Tekniska konsulttjänster	-327 218	-59 719
Bankkostnader	-12 886	-89
Advokat- och rättegångskostnader	-110 626	-34 250
Övriga främmande tjänster	-16 498	-18 668
Föreningsavgift avdragsgill	-4 390	-4 390
Driftskostnader	-2 449 662	-1 001 416
Resultat före avskrivningar	-1 462 826	-400 645
Avskrivning byggnad	0	0
Avskrivning renovering	-13 965	-13 965
Avskrivning torktumlare/avfuktare	0	0
Avskrivning tvättmaskin	0	0
Avskrivningar	-13 965	-13 965
Resultat efter avskrivningar	-1 476 791	-414 610
Ränteintäkter	1 691	7 940
Skatteränta	101	0
Räntekostnader banklån	-51 017	0
Resultat före avsättning och skatt	-1 526 016	-406 670
Avsättning yttre fond	-9 980	-9 980
Skatter	656	0
Fastighetsskatt	-37 484	-35 980
Årets resultat	-1 572 824	-452 630

Brf Sparven 11 (716421-4400)

**BALANSRÄKNING**

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	3 244 442	3 244 442
Renovering -98	931 000	931 000
Värdeminskn. Renovering	-363 090	-349 125
Värdeminskn. Byggnad	-716 922	-716 922
Bredbandsnät, installation	54 925	54 925
Torktumlare/avfuktare	76 508	76 508
Värdeminskning torktumlare/avfuktare	-76 508	-76 508
Tvättmaskin	87 254	87 254
Värdeminskning tvättmaskin	-87 254	-87 254
Värdeminskning bredband	-54 925	-54 925
Mark	765 131	765 131
Materiella anläggningstillgångar	3 860 561	3 874 526
Övr långfristig fordran	2 000	2 000
Långa fordringar	2 000	2 000
Skattefordran	0	0
Interimsfordringar	18 312	16 838
Korta fordringar	18 312	16 838
Kassa	4 238	128
Plusgiro	32 759	315 712
Handelsbanken	380 992	879 911
Nordea Sparkonto Företag	4 220	282 528
Nordea Placeringskonto	0	0
Kassa och bank	422 209	1 478 279
Summa Tillgångar	4 303 082	5 371 643
Grundavgift	-1 678 976	-1 678 976
Kapitaltillskott	-583 000	-583 000
Upplåtelseavgift	-20 000	-20 000
Inträdesavgift	-1 646 489	-1 646 489
Nyckeldeposition	-5 000	-4 000
Balanserad vinst/förlust	-83 568	-536 198
Redovisat resultat	1 572 824	452 630
Eget kapital	-2 444 209	-4 016 033
Föreningens reparationsfond	-309 380	-299 400
Reparationsfond	-309 380	-299 400
Långfristigt lån SHB	-1 380 000	-880 000
Långa skulder	-1 380 000	-880 000
Skatteskulder	-37 484	-35 980
Interimsskulder	-132 009	-140 230
Korta skulder	-169 493	-176 210
Summa Eget Kapital och Skulder	-4 303 082	-5 371 643

Brf Sparven 11 (716421-4400)

**Kassaflödesanalys****Löpande verksamhet**

Rörelseresultat efter avskrivningar	-1 476 791
Återläggning avskrivningar	13 965
Erhållen ränta	1 792
Erlagd ränta	-51 017
Skatt	-36 828

Förändring rörelsekapital

Förändring kortfristiga fordringar	-1 474
Förändring kortfristiga skulder	-6 717

Kassaflöde löpande verksamhet -1 557 070

Finansieringsverksamhet

Upptagna banklån	500 000
Förändring depositioner	1 000
Kassaflöde finansieringsverksamhet	501 000

Kassaflöde från investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar	0
Finansiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde investeringsverksamhet	0

Kassaflöde	-1 056 070
Ingående kassa	1 478 279
Utgående kassa	422 209

Brf Sparven 11 (716421-4400)



RESULTATRÄKNING		Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Budget 2025
Konto	Intäkter					
3210	Årsavgifter	299 520	299 520	350 371	453 120	485 760
3110	Hyra lokal	201 243	206 668	229 840	244 176	248 000
3120	Andrahandsupplåtelse	14 280	13 685	16 050	17 190	17 640
3989	Övriga intäkter	6 522	6 890	4 510	272 350	320 000
	Summa intäkter	521 565	526 763	600 771	986 836	1 071 400
	Kostnader					
5120	El	-29 711	-39 454	-24 409	-26 505	-29 000
5131	Bränsle/fjärrvärme	-174 093	-176 783	-195 548	-207 944	-216 000
5160	Renhållning/städning	-28 114	-57 811	-82 943	-80 215	-80 000
5170	Reparation & underh av fastighet			-375 000	-1 074 441	-270 000
5190	Övriga fastigh kostn	-12 373	-14 179	-16 173	-36 864	-20 000
5192	Fastighetsförsäkring	-39 587	-41 769	-46 970	-52 051	-56 201
5380	Vatten	-46 508	-50 277	-42 351	-61 161	-75 000
5500	Rep UH fastigheten	-110 788	-415 573	-99 850	-437 902	-520 000
6110	Kontorsmaterial	0	0	0	0	-800
6150	Trycksaker	0	0	0	0	0
6230	Datakommunikation	0	0	0	0	-3 795
6250	Porto/Pg-avgift	-1 003	-1 012	-1 056	-961	0
6553	Tekniska konsulttjänster	0	0	-59 719	-327 218	0
6570	Bankkostnader	0	0	-89	-12 886	-1 500
6550	Advokat- och rättegångskostnader	0	0	-34 250	-110 626	0
6590	Övr främ tjänster/+konsult	0	-779	-18 668	-16 498	-1 000
6981	Föreningsavg avdragsgill	-4 280	-4 320	-4 390	-4 390	-4 390
6991	Div övriga kostnader					
	Summa kostnader	-446 456	-801 956	-1 001 416	-2 449 662	-1 277 686
	Resultat före avskrivning	75 109	-275 193	-400 645	-1 462 826	-206 286
7821	Avskrivning byggnad	0	0	0	0	0
7822	Avskrivning renovering	-13 965	-13 965	-13 965	-13 965	-13 965
7825	Avskrivning torktumlare/avfuktare	-8 369	0	0	0	0
7826	Avskrivning tvättmaskin	0	0	0	0	0
	Summa avskrivningar	-22 334	-13 965	-13 965	-13 965	-13 965
	Resultat efter avskrivningar	52 775	-289 158	-414 610	-1 476 791	-220 251
8300	Ränteintäkter	0	892	7 940	1 692	0
8314	Skatteränta	0	0	0	101	0
8410	Räntekostnader				-51 017	-45 000
	Resultat före avsättning och skatt	52 775	-288 266	-406 670	-1 526 015	-265 251
8860	Avsättning yttre fond	-9 980	-9 980	-9 980	-9 980	-9 980
8910	Skatter	0	0	0	656	0
8920	Fastighetsskatt	-31 604	-34 204	-35 980	-37 484	-36 500
	ÅRETS RESULTAT	11 191	-332 450	-452 630	-1 572 824	-311 731

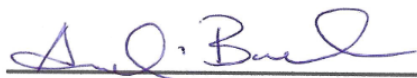
Revisionsberättelse 2024

Undertecknad av Bostadsrättsföreningen Sparven 11 vald till revisor för räkenskapsåret 2024 har granskat årsbokslut, räkenskaper och protokoll från samtliga styrelsens sammanträden.

Efter fullgjort uppdrag får jag tillstyrka

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställts
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024

Sundbyberg 2025-06-16



Anneli Barkhem

