

Årsredovisning

Brf Sparbanksvägen 43-49

769626-9971

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sparbanksvägen 43-49 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånebilden och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt och strävar efter så låga driftskostnader som möjligt.

Föreningens fastighet

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 35 400 000kr, varav byggnad 13 200 000 kr. Fastigheten innehas med tomträtt. Ny tomträttsavgäld börjar gälla från 2025-07-01. Tomträttsavtalet är med Stockholms Stad och har uppsägningstid på 40 år.

Förvaltningsfrågor

Föreningen har under året anlitat ECA Redovisning och Förvaltning AB för ekonomisk förvaltning. Jakobsen Properties har anlitats för teknisk förvaltning.

Underhållsplan

Föreningen har en aktiv underhållsplan.

Revisorer

Jonas Göransson, auktoriserad revisor.

LÄGENHETSFÖRDELNING

2 r o k 22 st

3 r o k 3 st

Styrelsen har sitt säte i STOCKHOLM.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL AV FASTIGHET

Omläggning av tak

Under verksamhetsåret 2024 har en väsentlig del av styrelsens tid lagts på att hitta entreprenörer för att lägga om taket. I slutet av 2024 anlätades företaget Skyhill AB, vars ansvar är att projektleda takomläggningen samt vara länken mellan styrelsen och valda entreprenörer. Takomläggningen flyter för tillfället på enligt plan och förväntas vara helt färdigställd under sommaren 2025.

Åtgärd på stuprör

Ett stuprör på baksidan av fastigheten har varit igenproppat, detta åtgärdades genom att röret spolades samt att fasaden som fått ytliga fuktskador även återställdes.

Tvättstugan

Tvättstugan har under året haft smärre problem med torktummlaren, något som fastighetsförvaltaren har åtgärdat.

Städ- och trädgårdsdagar

Styrelsen har under 2024 kontinuerligt fixat runt huset, men har beslutat att inte arrangera några gemensamma trädgårdsdagar då ställningsbyggandet från takomläggningen med största sannolikhet kommer förstöra det mesta av grönskan runt fastigheten.

Snöröjning

Under verksamhetsåret har föreningen bytt leverantör av snöröjningstjänster, detta då den tidigare entreprenören valde att säga upp kontraktet. En ny entreprenör anlätades, där vi valt optionen att själva välja när de ska rycka ut för att hålla kostnaderna nere. Grusning av trappuppgångar har i vissa fall gjorts av medlemmar i styrelsen. Med tanke på den snöfattiga vintern så är posten snöröjning inte varit betydande i det ekonomiska bokslutet.

Cykelförrådet

Under verksamhetsåret har en omfattande cykelrensning skett för att göra plats i cykelförrådet. Flertalet cyklar forslades bort, och utrymmet är numera betydligt rymligare än tidigare.

Byte av städbolag

Under 2024 har ett byte av städbolag skett, vilket har lett till minskade utgifter för föreningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Övrigt

I övrigt har medlemmar ur styrelsen åtgärdat småsaker i fastigheten, bland annat byte av lampor samt vissa medlemmars tvättbrickor.

EKONOMI

Lån

Föreningen gick in i 2024 med två av tre lån som rörliga (78% av totala lånesumman). Under 2024 löpte även det tredje lånet ut. För tillfället är ett lån bundet på 3.5% samtidigt som två lån just nu är på rörliga räntor.

Ett nytt lån på 1 700 000 SEK togs upp i början på 2025 för att klara kostnaderna för takrenoveringen. Detta ses dock som en långsiktig investering i föreningen, och även en investering som banken ser som positivt. Vi har även lagt upp en amorteringsplan med banken för att ytterligare säkerställa föreningen välmående ekonomiskt i framtiden.

Avgifter

Under verksamhetsåret 2024 beslutade styrelsen att höja avgiften för de boende. Anledningen till detta är det ekonomiska läget som dramatiskt förändrats de senaste åren, i kombination med att flera lån löpt ut samt ökade kostnader. En första ökning om 15% beslutades att genomföras i slutet av 2024.

Andrahandsuthyrning

Styrelsen har kontrollerat och uppdaterat medlems- samt andrahandsuthyrningregistret för att säkerställa en korrekt bild av de boende i fastigheten

Parkeringsplatser

Vi beslutade även att höja avgiften för parkering, från dagens 1000 SEK till 1200 SEK för garageparkeringar samt 500 SEK till 600 SEK för parkering.

Brandsäkerhet

Jacobsen Properties har i samband med kontraktsstart för fastighetsförvaltningen även tagit över ansvaret för det systematiska brandskyddsarbetet. Styrelsen har även under året skickat ut information kring att de boende ska

kontrollera sina brandvarnare.

Hemsida

Hemsidan har löpande uppdaterats med aktuell information

Medlemsinformation

Föreningen består av 25 lägenheter och hade vid årets början 33 st medlemmar.

Under året har föreningen fått åtta nya medlemmar och sex lägenheter har bytt ägare. Sex medlemmar har flyttat ut och åtta medlemmar har flyttat in och godkänts. Antalet medlemmar i slutet av räkenskapsåret uppgick därmed till 35 st.

Ordinarie ledamöter

Under året valdes Kristoffer Muregård som ordförande. Övriga förändringar är att ordförande Emre Sonesson avgått. Ny ledamot under det gånna året är Anders Roxenhag.

Den nya styrelsen beslutade att inte ha någon valberedning under verksamhetsåret.

Styrelsens sammansättning under året:

Kristoffer Muregård(ordförande)

Ada Källgren Ledamot

Anders Roxenhag Ledamot

Suppleanter

Emre Sonesson (avgått sedan i mars 2025).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie årsstämma hölls den 27 maj 2024.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 105	1 086	1 001	1 001
Resultat efter finansiella poster	-438	-490	-337	-281
Soliditet %	66	66	67	68
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	915	922	803	842
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	9 400	9 400	9 400	9 400
Räntekänslighet %	11	11	12	11
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	299	268	252	238
Sparande (kr) per kvadratmeter	-66	-103	33	83
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	9 400	9 400	9 400	9 400
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93	94	94	94

Total yta: 1 117 kvm

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Största delen av förlusten beror på avskrivningar som inte påverkar likviditeten. Styrelsen ser regelbundet över lån och övriga kostnader och reglerar avgifterna efter behov för att föreningen ska fortsätta ha en stabil ekonomi.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 988 404	506 007	-6 501 445	-490 365
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-490 365	490 365
Förändring fond yttre underhåll		106 200	-106 200	
Årets resultat				-437 584
Belopp vid årets utgång	27 988 404	612 207	-7 098 010	-437 584

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 098 010
Årets resultat	-437 584
Summa	-7 535 594

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	106 200
Balanseras i ny räkning	-7 641 794

Summa -7 535 594

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 105 429	1 086 168
Övriga rörelseintäkter		–	5 650
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 105 429	1 091 818
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-726 981	-731 720
Styrelsarvoden	4	-68 994	-95 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-374 470	-374 469
Summa rörelsekostnader		-1 170 445	-1 201 403
Rörelseresultat		-65 016	-109 585
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		232	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 800	-380 871
Summa finansiella poster		-372 568	-380 780
Resultat efter finansiella poster		-437 584	-490 365
Resultat före skatt		-437 584	-490 365
Årets resultat		-437 584	-490 365

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	31 232 261	31 606 731
Summa materiella anläggningstillgångar		31 232 261	31 606 731
Summa anläggningstillgångar		31 232 261	31 606 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		214 800	170 522
Övriga fordringar		2 720	446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 878	49 555
Summa kortfristiga fordringar		268 398	220 523
Kassa och bank			
Kassa och bank		569 026	729 126
Summa kassa och bank		569 026	729 126
Summa omsättningstillgångar		837 424	949 649
SUMMA TILLGÅNGAR		32 069 685	32 556 380

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	27 988 404	27 988 404
Fond för yttre underhåll	612 207	506 007
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>28 600 611</i>	<i>28 494 411</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-7 098 010	-6 501 445
Årets resultat	-437 584	-490 365
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-7 535 594</i>	<i>-6 991 810</i>
Summa eget kapital	21 065 017	21 502 601
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 8 000 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder	8 000 000	2 500 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 500 000	8 000 000
Förskott från kunder	393	3 276
Leverantörsskulder	40 181	38 381
Skatteskulder	80 328	75 775
Övriga skulder	—	41 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	383 766	394 533
Summa kortfristiga skulder	3 004 668	8 553 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 069 685	32 556 380

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-437 584	-490 365
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	374 470	374 469
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-63 114</i>	<i>-115 896</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-47 875	5 933
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-49 111	83 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-160 100	-26 027
Årets kassaflöde	-160 100	-26 027
Likvida medel vid årets början	729 126	755 153
Likvida medel vid årets slut	569 026	729 126

NOTER

Not 1	Redovisningsprinciper
-------	-----------------------

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och 2023:1 Kompletterande upplysningar m. m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader:	100 år
Balkonger, fönster	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flersöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 2	Nettoomsättningens fördelning	2024	2023
	Årsavgifter	986 222	986 422
	Garage/parkeringsintäkter	60 300	54 000
	Övriga intäkter	14 107	2 378
	Bredband	44 800	43 368
	Summa	1 105 429	1 086 168

I avgiften ingår värme och varmvatten.

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	El	27 113	29 118
	Vatten	49 338	41 070
	Städning	38 671	43 489
	Sophämtning	15 640	9 980
	Uppvärmning	257 460	229 162
	Snöröjning	12 185	17 694
	Övriga fastighetskostnader	–	31 874
	Fastighetsskatt	44 131	39 725
	Fastighetsförsäkring	15 277	14 352
	Fastighetsskötsel och förvaltning	55 100	68 595
	Bredband	48 098	44 896
	Revisionsarvode	25 844	21 313
	Redovisningstjänster	45 225	44 075
	Övriga förvaltningskostnader	2 901	3 860
	Bankkostnader	4 217	6 687
	Föreningsavgifter	5 681	5 730
	Tomträttsavgäld	80 100	80 100
	Summa	726 981	731 720

Not 4	Styrelsearvoden	2024	2023
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvoden	52 500	72 450
	<i>Totala styrelsearvoden</i>	<i>52 500</i>	<i>72 450</i>
	<i>Sociala avgifter</i>		
	Sociala avgifter på styrelsearvoden	16 494	22 764
	<i>Totala styrelsearvoden samt sociala avgifter</i>	<i>68 994</i>	<i>95 214</i>

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 217 666	35 217 666
	Utgående anskaffningsvärden	35 217 666	35 217 666
	Ingående avskrivningar	-3 610 935	-3 236 466
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-374 470	-374 469
	Utgående avskrivningar	-3 985 405	-3 610 935
	Redovisat värde	31 232 261	31 606 731

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till villkorsändring inom ett år efter bokslutsdatum räknas som kortfristiga skulder.

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,610%	2027-05-25	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek AB	1,740 %	2025-01-24	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek AB	3,510%	2029-05-25	5 500 000	5 500 000
Totalt			10 500 000	10 500 000
Varav kortfristig del			2 500 000	8 000 000

Not 7 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
------------------------	------------	------------

Summa ställda säkerheter	10 500 000	10 500 000
---------------------------------	-------------------	-------------------

UNDERSKRIFTER

Stockholm, Enligt digital signering

Kristoffer Muregård
Styrelseordförande

Ada Källgren

Anders Roxenhag

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Ada Källgren
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-15 16:40:59 GMT+02:00
Transaktions-ID: ff09137bb4f84a50b00a24cf156cb8f8

Underskrift 2

Namn: Anders Roxenhag
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-19 15:05:17 GMT+02:00
Transaktions-ID: a5a7bbe41cfa40c580aa6dade7ec93f9

Underskrift 3

Namn: Kristoffer Muregård
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-19 15:07:34 GMT+02:00
Transaktions-ID: 114726f2b3284fd99af16f745d54a4da

Underskrift 4

Namn: Jonas Göransson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-19 15:35:35 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2e4ec3f3b975435680e66a748d0c24e8