

Årsredovisning
för
Brf Björkspinnaren
769600-9997

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Björkspinnaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1995-09-05 och har som uppgift att förvalta den egna fastigheten Björkspinnaren 3 och har sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Marken innehas med äganderätt och fastigheten ingår inte i någon samfällighet. Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Felix Friman, Ordförande
Carina Dahlin Danielsson
Adam Westman

Suppleanter:

Nina Wadmark

Revisor:

Jan Lilja, Focus Revision AB

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret.

Föreningens fastighet

Fastigheten förvärvades 1997 och består av 4 fyrfamiljshus med totalt 16 bostadslägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Total uppvärmd bostadsyta är 1.238,4 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st med uppvärmd yta på 84,0 kvm.

8 st med uppvärmd yta på 70,8 kvm.

Alla lägenheterna har separat förråd samt en parkeringsplats med motorvärmarruttag. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Förvaltning

Den tekniska förvaltning sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städdag på våren och en på hösten samt att den löpande skötseln fördelas på medlemmarna via ett veckovis schema.

Den ekonomiska förvaltning har skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen är styrelsens verktyg för att planera underhållet av fastigheten på lång sikt. Till underhållsplanen har kopplats en långsiktig budget för att säkerställa att föreningen har kapital för att kunna genomföra underhållet i enlighet med underhållsplanen.

Föreningen har en uppdaterad Energideklaration, vilken finns tillgänglig på Boverket.

Under året har föreningen bytt ut alla verandor som också fått nya räcken, åtgärden har i sin helhet belastat resultatet. Föreningen har även bytt ut utkastare och brandluckor, se not reparationer.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med god likviditet. Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs med 200 tkr vilket är ett högre belopp än vad som är minimikrav i stadgarna (0,3% av bokfört värde byggnad).

Föreningen höjde avgifterna med 4% per 1:a januari 2024 samt beslutat om en ytterligare höjning om 4% fr.o.m. 1 januari 2025.

Underskott

Årets underskott beror på planerade underhållsåtgärder och har finansierats med egna sparade medel.

Underskott av den löpande verksamheten ska täckas genom höjning av årsavgifterna.

Framtida underhållsåtgärder ska i första hand finansieras med egna sparade medel men vid större underhållsåtgärder kan upptagande av nya fastighetslån vara aktuellt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	960,38	913,39	898,73	898,66
Resultat efter finansiella poster	-419,77	211,70	271,01	325,58
Soliditet (%)	38,66	39,80	38,39	36,20
Kassalikviditet (%)	107,21	68,05	35,56	73,92
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	765,57	736,13	0,00	0,00
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 202,76	6 385,83	0,00	0,00
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 202,76	6 385,83	0,00	0,00
Sparande per kvm (kr/kvm)	-263,29	246,61	0,00	0,00
Räntekänslighet (%)	8,10	8,67	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	65,25	50,42	0,00	0,00
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,72	99,81	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta påverkar nyckeltalet för kassalikviditet negativt som annars skulle varit 292 (433 år 2022 och 452 år 2023).

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 049	309	1 793	1 012	212	5 374
Disposition av föregående års resultat:				212	-212	0
Fond yttre underhåll			200	-200		0
Årets resultat					-420	-420
Belopp vid årets utgång	2 049	309	1 993	1 024	-420	4 954

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 023 489
årets förlust	-419 772
	603 717
disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	403 717
	603 717

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	960 375	913 392
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		960 375	913 392
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-956 675	-283 929
Övriga externa kostnader	4	-122 032	-139 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 708	-93 708
Summa rörelsekostnader		-1 172 415	-517 188
Rörelseresultat		-212 040	396 204
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 233	8 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 965	-192 993
Summa finansiella poster		-207 732	-184 505
Resultat efter finansiella poster		-419 772	211 699
Resultat före skatt		-419 772	211 699
Årets resultat		-419 772	211 699

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

11 627 678

11 721 386

Summa materiella anläggningstillgångar

11 627 678

11 721 386

Summa anläggningstillgångar

11 627 678

11 721 386

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

5 152

Övriga fordringar

309

84

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 822

52 403

Summa kortfristiga fordringar

9 131

57 639

Kassa och bank

Bank

1 178 547

1 724 680

Summa kassa och bank

1 178 547

1 724 680

Summa omsättningstillgångar

1 187 678

1 782 319

SUMMA TILLGÅNGAR

12 815 356

13 503 705

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	2 049 272	2 049 272
Inbetalda upplåtelseavgifter	308 728	308 728
Fond för yttre underhåll	1 992 526	1 792 526
Summa bundet eget kapital	4 350 526	4 150 526

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 023 489	1 011 791
Årets resultat	-419 772	211 699
Summa fritt eget kapital	603 717	1 223 490
Summa eget kapital	4 954 243	5 374 016

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	6 753 352	5 510 392
Summa långfristiga skulder		6 753 352	5 510 392

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	8	928 142	2 397 822
Leverantörsskulder		25 895	75 873
Skatteskulder		1 583	2 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		152 141	143 403
Summa kortfristiga skulder		1 107 761	2 619 297

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 815 356

13 503 705

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-419 772	211 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	93 708	93 707
Betald skatt	-841	1 572

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-326 905 306 978

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	5 152	-4 669
Förändring av kortfristiga fordringar	43 581	341 655
Förändring av leverantörsskulder	-49 978	44 929
Förändring av kortfristiga skulder	8 737	26 566

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-319 413 715 459

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-226 720	-226 720
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-226 720 -226 720

Årets kassaflöde

-546 133 488 739

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 724 680	1 235 941
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 178 547 1 724 680

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar görs linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	133 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Genomsnittlig ränta (%)

Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Räntekänslighet (ggr)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostadsrätt	948 086	911 620
Övriga intäkter	12 289	1 772
	960 375	913 392

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
Vinterunderhåll	38 794	41 375
El	18 157	21 933
Vatten	62 651	40 505
Sophämtning	35 390	31 251
Fastighetsförsäkring	43 581	38 440
Kabel-TV	32 555	31 342
Övriga kostnader fastighetsskötsel	11 323	21 642
Kommunal fastighetsavgift	26 080	25 424
	268 531	251 912
Reparationer och underhåll		
Ombyggnation trall och staket mm	525 698	0
Utbyte utkastare och montering brandluckor	117 499	0
Ventilation	16 214	31 518
Markytor, utemiljö	25 875	0
Övrigt	2 858	500
	688 144	32 018
	956 675	283 930

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader		
Revisionskostnader	16 250	13 750
Ekonomisk förvaltning	33 960	41 047
Övriga förvaltningskostnader	25 742	15 758
	75 952	70 555
Styrelsekostnader		
Arvoden och andra ersättningar till styrelsen	37 000	52 500
Sociala kostnader på arvoden	9 080	16 496
	46 080	68 996
	122 032	139 551

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 504 466	14 504 466
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 504 466	14 504 466
Ingående avskrivningar	-2 783 080	-2 689 372
Årets avskrivningar	-93 708	-93 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 876 788	-2 783 080
Utgående redovisat värde	11 627 678	11 721 386

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7.681.494 kronor (7.908.214) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 753 352	5 510 392
	6 753 352	5 510 392
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	928 142	2 397 822
	928 142	2 397 822

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,41	2027-10-30	1 633 500	1 633 500
Stadshypotek	3,93	2025-01-30	928 142	1 154 862
Stadshypotek	3,85	2026-01-30	1 587 500	1 587 500
Stadshypotek	4,69	2026-09-30	1 361 250	1 361 250
Stadshypotek	3,73	2027-06-01	1 508 750	1 508 750
Stadshypotek	2,74	2026-10-30	662 352	662 352
			7 681 494	7 908 214

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 388 000	12 388 000
	12 388 000	12 388 000

Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Felix Friman
Ordförande

Carina Dahlin Danielsson

Adam Westman

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

Jan Lilja
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.