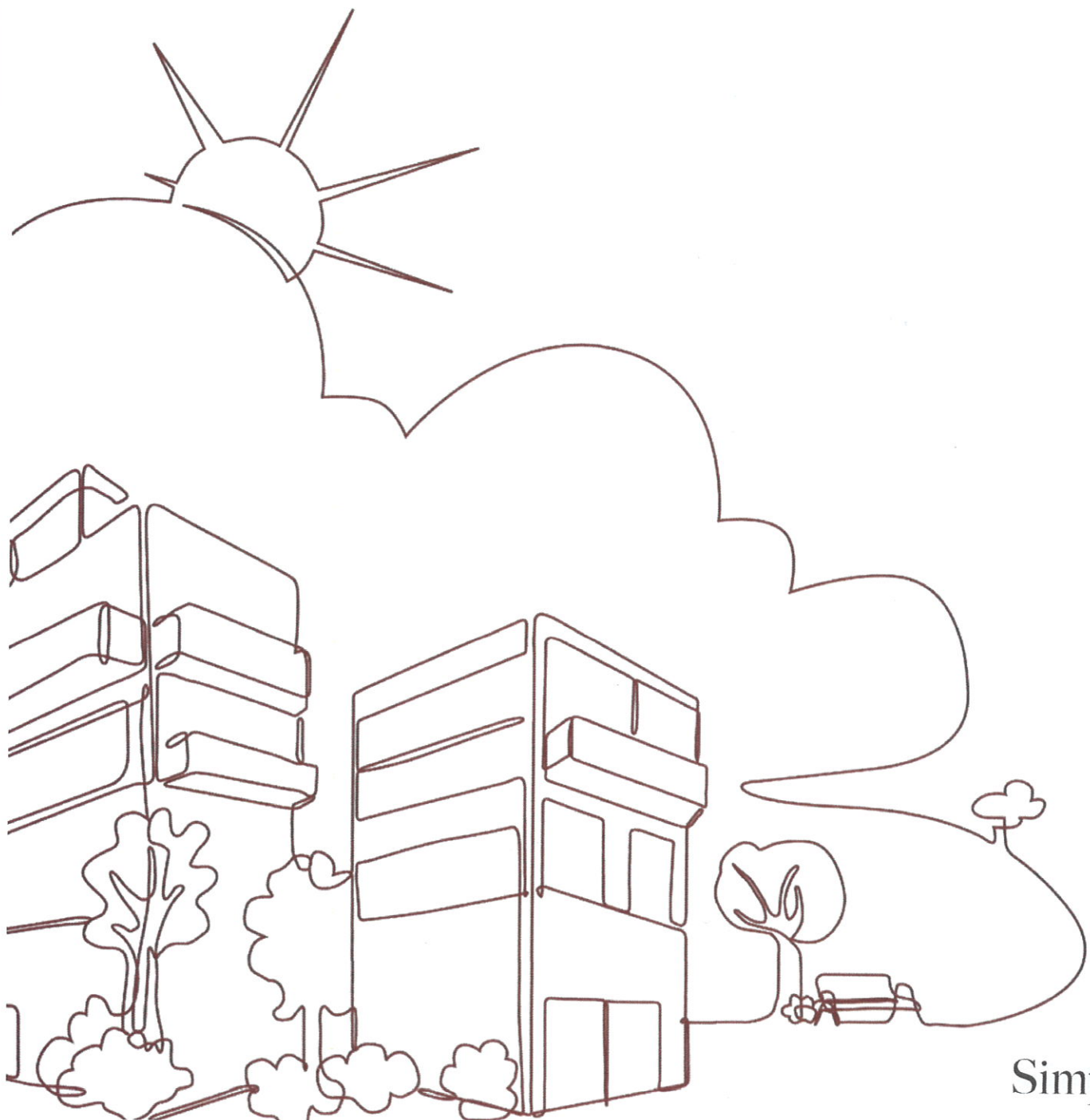


Årsredovisning 2024

Brf Källsprånget 4

769612-2568



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Källsprånget 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Sundbyberg kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende sina verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källsprånget 4 i Sundbybergs kommun	2009	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättstillägg ingår ej varför varje medlem har skyldighet att teckna sådant tillägg genom den egna hemförsäkringen.

Byggnadsår och ytor

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Eliegatan 16 - 20, Sundbyberg. Fastigheten byggdes 1978 och har värdeår 1978.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 24 bostadsrätter om totalt 2 593 kvm och lokalyta om 267 kvm, den totala byggnadsytan uppgår till 2 860 kvm. Föreningen har ett antal lokaler för uthyrning samt en plats på tak för mobilstation med antenner.

I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage. Parkeringsmöjligheter finns på Eliegatan och angränsande kvarter. Avgiften kan betalas med s.k. boendeparkering.

Lägenhetsfördelning

14 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

MPc
JB MM
aw

Styrelsens sammansättning

Josefine Mittermaier	Ordförande
Margareta Persson	vice ordf
Daniel Winqvist	Styrelseledamot
Jacob Broman	Styrelseledamot
Jenny Brosché	Styrelseledamot
Lillemor Nissdal Danielsson	Suppleant
Jonas Andersson	Suppleant
Pourya Khalili Nadjafabadi	Suppleant
Marino Miskulin	Suppleant

Valberedning

Sten Mittermaier
Annika Miskulin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Omid Ghanbari Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-25. Val av styrelseledamot enligt stadgarna 33 § tredje stycket trots att denne inte uppfyller kraven i 33 § andra stycket. Avser val av ordförande..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Alla tre hissar byttes ut och automatiska dörrar installerades
Hissarna godkändes till och med 2025-03-31
Vattenskador åtgärdades i innertak
Slutblecken i portar mot gården har bytts
Renoveringsåtgärder i lokal port 16
- 2022** ● Byte av två ventilationshuvar
Beskrining av stora träd på gården
Besiktning av dagvattenbrunnar med tillhörande avloppssystem
- 2021** ● Ny el och nytt ytskikt, kakel och klinker, i tvättstugan
Renovering av fasadskador samt nya expansionsfogar
Ny undercentral

JB
MP
OW

- 2021** ● Installation av STAD ventiler på värmesystem
Infodring av bottenavlopp
Nytt badrum i lokal
Stambyte och renovering av våtrum
- 2020** ● Målning av franska balkonger
Renovering av yttertak, entrétak, balkongtak samt fasadplåt
- 2019** ● Isolering av varmluftskanal
OVK, godkänd tom 2025-11-29
Okulär fastighetsbesiktning inkl fasad och balkonger
Ny torktumlare i gemensam tvättstuga
- 2018** ● Energideklaration giltig tom 2028-09-07, Energiklas E
Byte av armaturer i trapphus 16 och 18 samt källargång och styrelserum
Radonmätning samt sanering i källarlokal
- 2017** ● Kanalrensning i hela fastigheten
- 2016** ● Byte av armatur i trapphus 20
Ny stolpbelysning på gården samt kabelrörsdragningar
Reparation av stentrappor mot och vid Eliegatan
Markarbeten, ny gräsyta över gammal grusyta
- 2011** ● Byte av två fläktar på yttertak
Nya portar, 4 st

Planerade underhåll

- 2024-2026** ● Dränering och renovering av gården

Avtal med leverantörer

Bostadsrättsföreningen är medlem i	Fastighetsägarna
Bredband, TV och Radio	Tele2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetens el	Vattenfall
Fastighetsnät	Sundbybergs Bredband AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Hisservice	Stockholms Hiss & Elteknik AB
Mekanisk bekämpning av råttor	Anticimex AB
Städning av gemensamma utrymmen	Saltis Städ AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB

JB
MPe
M
aw

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

MSB inspekterade våra skyddsrum i början av året. I oktober mottog föreningen föreläggande om åtgärder i båda skyddsrummen. Behöriga entreprenörer kontrakterades i slutet av året. Samtliga punkter i föreläggandet åtgärdades i början av 2025, se vidare NOT 19.

Under våren gjordes en genomgång av husets brandskydd och bristerna åtgärdades. Utrymningsvägar markerades, larm och nödljus installerades, brandceller tätades och brandsläckare kontrollerades. Ett säkerhetsskåp för förvaring av bland annat bränsle till gräsklippare köptes in.

Avtal om kontroll av el-centralen har tecknats och åtgärder efter den årliga kontrollen har genomförts.

En genomgång av värmesystemet initierades då elementen i några lägenheter inte gick att justera, läckage från element och en trasig backventil vid expansionskärlet i undercentralen behövde ersättas. Det fanns även behov att justera hela värmesystemet för att sänka kostnaderna för uppvärmningen.

Ventiler och termostater i samtliga element i fastigheten har bytts. Även packningarna där elementen ansluter till värmesystemet har ersatts med nya.

I undercentralen har expansionskärlet bytts från ett öppet till ett slutet system som automatiskt reglerar vattennivån i värmesystemet. Det nya systemet larmar vid läckage. För att minska slitaget på värmesystemet avgasas vattnet och partiklar avskiljs.

Garantijobben på taket har avslutats.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10 % från 1 januari 2024.

Styrelsen har under året placerat likvida medel i fasträntekonton med undantag för de medel som använts till löpande drift. Detta har inneburit att ränteintäkten för föreningen under året blev knappt 190 000 kronor, vilket är något mer än årets ränteutgifter.

Ett lån amorterades i juli 2024 med ca 1,84 miljoner kronor.

För att möta de ökande räntekostnaderna som kan uppstå då två av föreningens lån förfaller till omförhandling i januari 2025, 2 775 000 kronor, och i mars 2025, 3 000 000 kronor har styrelsen, i november, beslutat att höja årsavgifterna med 10 % från 1 januari 2025.

Övriga uppgifter

Bekämpningen av råttor fortsätter med Anticimex SMART BOX.

Årlig beskärning av buskar har genomförts.

När den årliga servicen av maskinerna i tvättstugan genomfördes i december konstaterades att de 20 år gamla maskinerna behövde ersättas.

Gårdsprojektet om att dränera och renovera gården har skjutits på. Upphandling av projektledare har inletts och den första delen av projektet planeras nu att genomföras under 2025 och den andra delen av projektet under 2026.

Reparationer i lägenheter och hyreslokaler, bland annat har golvet i en hyreslägenhet renoverats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10 % av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

JB JM
MREON

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 348 064	2 238 082	2 101 408	1 962 894
Resultat efter fin. poster	-466 691	328 382	-569 283	-172 394
Soliditet (%)	75	73	70	71
Yttre fond	4 838 408	4 747 908	4 364 712	4 022 096
Taxeringsvärde	61 316 000	61 316 000	61 316 000	56 694 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	589	524	494	489
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54,2	39,6	48,2	51,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 303	8 154	8 554	8 859
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 516	6 159	6 159	6 378
Sparande per kvm totalyta, kr	195	462	180	167
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	31	24	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	117	106	116
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	36	33	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	184	163	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,03	0,91	1,12	1,22
Räntekänslighet (%)	12,39	15,56	17,33	18,11

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt. Det som bidrar mest är avskrivningarna på tidigare gjorda investeringar. Därutöver har insatser gjorts för att värmekostnaderna ska minska. Undercentralen har kompletterats med utrustning för att förlänga livslängden på hela värmesystemet.

Brandskyddet har setts över och funktionerna har kompletterats. Det innebär också att underhållet av brandskyddet blir strukturerat med periodiska uppföljningar. Ett motsvarande arbete har kontrakterats för fastighetens el.

Mindre reparationer i hyresrätter och lokaler bidrar med en mindre del till underskottet.

Hysesintäkterna för bostäder har varit lägre än budgeterat på grund av att upplåtelsen av en av hyresrätterna till bostadsrätt har dröjt. Upplåtelsen kommer att slutföras under 2025 med en förväntad intäkt på ca 4,2 miljoner. Handpenningen har betalats under 2024.

Upplåtelsen kommer att bidra positivt till föreningens ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	43 929 023	-	-	43 929 023
Upplåtelseavgifter	10 105 433	-	-	10 105 433
Fond, yttre underhåll	4 747 908	-	90 500	4 838 408
Balanserat resultat	-8 283 290	328 382	-90 500	-8 045 409
Årets resultat	328 382	-328 382	-466 691	-466 691
Eget kapital	50 827 455	0	-466 691	50 360 764

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 045 409
Årets resultat	-466 691
Totalt	-8 512 100

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	634 300
Att från yttre fond i anspråk ta	-21 309
Balanseras i ny räkning	-9 125 091
	-8 512 100

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 348 064	2 238 082
Övriga rörelseintäkter	3	143	618 419
Summa rörelseintäkter		2 348 207	2 856 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 450 060	-1 185 850
Övriga externa kostnader	8	-168 194	-142 208
Personalkostnader	9	-212 184	-197 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 002 130	-964 987
Summa rörelsekostnader		-2 832 567	-2 490 146
RÖRELSERESULTAT		-484 361	366 355
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		189 034	121 924
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-171 364	-159 897
Summa finansiella poster		17 670	-37 973
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-466 691	328 382
ÅRETS RESULTAT		-466 691	328 382

JB
ow/MPe

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	61 904 423	62 360 332
Maskiner och inventarier	12	7 452	13 116
Summa materiella anläggningstillgångar		61 911 875	62 373 448
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 911 875	62 373 448
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 765	33 403
Övriga fordringar	13	16 442	18 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	97 572	114 368
Summa kortfristiga fordringar		145 779	166 755
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 204 837	6 623 399
Summa kassa och bank		5 204 837	6 623 399
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 350 616	6 790 154
SUMMA TILLGÅNGAR		67 262 491	69 163 602

JB 
MPE 

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 034 456	54 034 456
Fond för yttre underhåll		4 838 408	4 747 908
Summa bundet eget kapital		58 872 864	58 782 364
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 045 409	-8 283 290
Årets resultat		-466 691	328 382
Summa ansamlad förlust		-8 512 100	-7 954 909
SUMMA EGET KAPITAL		50 360 764	50 827 455
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 000 000	15 775 000
Övriga långfristiga skulder	16	84 650	84 650
Summa långfristiga skulder		10 084 650	15 859 650
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 775 000	1 838 439
Leverantörsskulder		93 451	109 926
Skatteskulder		7 688	13 379
Övriga kortfristiga skulder		426 182	13 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	514 756	501 317
Summa kortfristiga skulder		6 817 077	2 476 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 262 491	69 163 602

JB MM
MPC ON

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-484 361	366 355
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 002 130	964 987
Erhållen ränta	517 769	1 331 342
Erlagd ränta	207 147	100 213
	-173 261	-177 040
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	551 655	1 254 515
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 863	18 862
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	405 916	-507 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	960 434	765 454
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-540 557	-2 731 230
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	31 183
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-540 557	-2 700 047
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	6 040 000
Amortering av lån	-1 838 439	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 838 439	6 040 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 418 562	4 105 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 623 399	2 517 993
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 204 837	6 623 399

JB mm
MP aw

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Källsprånget 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	1,16 - 8,79 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 251 264	1 110 243
Hysesintäkter, bostäder	523 698	549 129
Hysesintäkter, lokaler	525 757	531 662
Intäkter bredband/kabel-TV	25 800	26 100
Övriga intäkter	21 545	20 948
Summa	2 348 064	2 238 082

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	143	11 857
Erhållna bidrag	0	600 000
Elstöd	0	6 562
Summa	143	618 419

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	72 163	62 928
Städning	64 423	65 902
Besiktning och service	75 613	27 268
Trädgårdsarbete	19 044	16 436
Snöskottning	66 776	77 114
Summa	298 020	249 648

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	264 718	85 320
Planerat underhåll	21 309	26 723
Summa	286 027	112 043

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	75 642	87 277
Uppvärmning	350 692	335 813
Vatten	135 728	103 890
Sophämtning	104 816	105 894
Summa	666 878	632 874

JB
MPe

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	60 896	56 344
Kabel-TV/Bredband	67 809	65 700
Fastighetsskatt	70 430	69 241
Summa	199 135	191 285

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	26 801	8 551
Övriga förvaltningskostnader	63 419	63 852
Juridiska kostnader	5 500	0
Revisionsarvoden	999	999
Ekonomisk förvaltning	71 476	68 806
Summa	168 194	142 208

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	175 499	159 600
Löner, arbetare	999	999
Sociala avgifter	35 686	36 503
Summa	212 184	197 102

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	171 364	159 897
Summa	171 364	159 897

JB 
Mpe
ow

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 863 964	66 163 917
Årets inköp	540 557	2 700 047
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 404 521	68 863 964
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 503 632	-5 575 492
Årets avskrivning	-996 466	-928 140
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 500 098	-6 503 632
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 904 423	62 360 332
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 098 773</i>	<i>17 098 773</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 316 000	32 316 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	61 316 000	61 316 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 346	28 346
Utgående anskaffningsvärde	28 346	28 346
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 230	-9 566
Avskrivningar	-5 664	-5 664
Utgående avskrivning	-20 894	-15 230
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 452	13 116

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 262	18 984
Övriga fordringar	180	0
Summa	16 442	18 984

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 708	5 035
Försäkringspremier	53 235	48 501
Kabel-TV	13 537	21 132
Förvaltning	18 494	17 989
Inkomsträntor	3 598	21 711
Summa	97 572	114 368

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-01-30	1,05 %	2 775 000	2 775 000
Stadshypotek AB			0	1 838 439
Stadshypotek AB	2025-03-30	0,81 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2026-04-30	0,86 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2029-06-30	1,34 %	5 000 000	5 000 000
Summa			15 775 000	17 613 439
Varav kortfristig del			5 775 000	1 838 439

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 775 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, DEPOSITIONER

	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner	84 650	84 650
Summa	84 650	84 650

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Städning	4 956	4 956
El	7 622	7 089
Uppvärmning	44 916	49 865
Utgiftsräntor	18 797	20 694
Löner	175 500	157 500
Sociala avgifter	55 141	49 486
Förutbetalda avgifter/hyror	207 824	211 727
Summa	514 756	501 317

JB
an MPE

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 591 000	18 591 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av året ersattes de gamla tvättmaskinerna med nya.

Lånet, 2 775 000 kronor, amorterades i sin helhet den 30 januari.

Åtgärderna till följd av föreläggandena från MSB genomfördes under februari. Vid upprustningen noterades att ett av ventilationsaggregaten slutat fungera. Det har också ersatts.

Arbetet med värmeinjusteringen har avslutats och värmeväxlaren i undercentralen trimmats.

Upphandling av projektledare för gårdsprojektet pågår.

Arbete har påbörjats för att skapa bättre ordning i barnvagnsrummet.

OVK ska vara genomförd senast 29 november 2025. Planering och upphandling av entreprenör för detta har påbörjats.

JB
en MR

Underskrifter

Sundbyberg, 2025-04-08

Ort och datum

Josefine Mittermaier

Josefine Mittermaier
Ordförande

Margareta Persson

Margareta Persson
Vice ordf

Jacob Broman

Jacob Broman
Styrelseledamot

Jenny Brosché
Styrelseledamot

Daniel Winqvist

Daniel Winqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-09

Omid Ghanbari

Omid Ghanbari
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Källsprånget 4

Organisationsnummer 769612-2568

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Källsprånget 4

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt en god revisionssed i Sverige. Revisionen har utförts för att uppnå rimlig säkerhet om att årsredovisningen är fri från väsentliga fel.. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den

31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Källsprånget 4 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

I samband med min revision av Brf Källsprånget 4 för räkenskapsåret 2024, har jag begärt och mottagit utförlig information angående föreningens finansiella ställning och framtidsplaner. Baserat på informationen från styrelsen och förvaltaren, samt genom granskning av den tillgängliga finansiella dokumentationen, inklusive årsredovisning och kassaflödesanalyser, har jag tagit del av följande viktiga punkter:

Ränteintäkter och hantering av likvida medel: Föreningen har under året haft betydande likvida medel placerade på räntebärande fasträntekonto, vilket genererat viss ränteintäkt. I samband med amortering av lån har bundna medel förts över till checkkonto. Överföringen har skett planerat och med fortsatt god likviditet som följd.

Framtidens låneförpliktelser och avgiftshöjningar: Brf Källsprånget 4 hade per 2024-12-31 totalt fyra lån om sammanlagt 15 775 000 kronor, med följande förfallostruktur:

Stadshypotek AB 2 775 000 kr – omförhandlades 2025-01-30

Stashypotek AB 3 000 000 kr – omförhandlades 2025-03-30

Stadshypotek AB 5 000 000 kr – omförhandling sker 2026-04-30

Stadshypotek AB 5 000 000 kr – omförhandling sker 2029-06-30

De två första lånen hade tidigare mycket förmånliga räntenivåer, vilket inneburit låga räntekostnader för föreningen. I samband med omförhandlingarna under 2025 har dock ränteläget förändrats, vilket lett till ökade räntekostnader. Det tredje lånet som omförhandlas 2026 omfattas även det av en låg ränta idag, vilket innebär fortsatt ränterisk för föreningen framöver.

Mot denna bakgrund har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 10 % från och med 1 januari 2025, i syfte att säkerställa att föreningen har ett tillräckligt ekonomiskt handlingsutrymme. Höjningen är också ett led i att finansiera kommande större underhållsåtgärder, bland annat den planerade gårdsrenoveringen i två etapper (2025–2026), med en total budget om 3 miljoner kronor.

Styrelsens åtgärder visar på en tydlig riskmedvetenhet och framförhållning, och bedöms vara i linje med föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Underhållsplan och framtida kostnader: Föreningen har under året reviderat sin underhållsplan för att bättre spegla behovet av kommande åtgärder. Ett flertal större underhållsinsatser är planerade under de kommande åren, bland annat:

Gårdsrenovering och dränering, budgeterad till totalt 3 miljoner kronor, fördelat med 1,8 miljoner kronor under 2025 och 1,2 miljoner kronor under 2026

Takinspektion, planerad till 2026

Fortsatt arbete med systematiskt brandskyddsarbete (SBA) samt relaterade investeringar i skyltning, släckutrustning och dokumentation

Föreningen har visat god framförhållning i att fördela kostnaderna över tid, och har även tagit in extern expertis vid planering och offertförfrågningar. Samtidigt kräver omfattningen av dessa

åtgärder att föreningen även framöver har ett starkt fokus på likviditetsplanering och reservering av medel.

Avgiftshöjningen som trädde i kraft i januari 2025 ska ses som ett led i att trygga finansieringen av dessa framtida projekt. Det är min bedömning att föreningen har en realistisk underhållsplan som, om den följs och kommuniceras tydligt till medlemmarna, ger goda förutsättningar för långsiktig stabilitet.

Ekonomisk hälsa och sparande: Förvaltarens redovisning visar fortsatt god likviditet, trots större amorteringar och ökade räntekostnader efter omförhandling av två tidigare förmånliga lån. Avgiftshöjningen från januari 2025 är ett väl avvägt steg för att möta föreningens framtida åtaganden, inklusive den planerade gårdsrenoveringen.

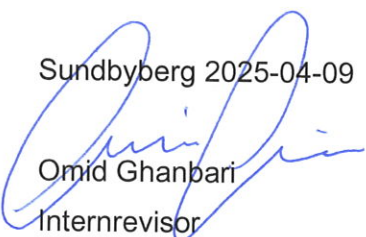
Handpenning för en såld bostadsrätt är korrekt redovisad som skuld per balansdagen, och tillträdet i juni 2025 väntas bidra positivt till föreningens likviditet efter tillträde, under förutsättning att försäljningen genomförs som planerat. Underhållsplanen har reviderats med tydlig kostnadsfördelning över kommande år, vilket visar på god framförhållning.

Baserat på min granskning bedömer jag att styrelsen och förvaltningen av Brf Källsprånget 4 har en genomtänkt och ansvarsfull strategi för att hantera föreningens ekonomi, med särskild uppmärksamhet på framtida utmaningar och planerade investeringar.

Jag har inte funnit något som tyder på att styrelsens ledamöter har handlat i strid med föreningens stadgar eller agerat på ett sätt som skulle kunna föranleda ersättningsskyldighet.

Jag tillstyrker att föreningens årsstämma fastställer resultat- och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Sundbyberg 2025-04-09



Omid Ghanbari
Internrevisor