



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Spatsören

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torp 13:16	2011	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1945

Föreningen har 4 bostadsrätter om totalt 300 kvm. Byggnadernas totalyta är 300 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Albin Elias Daniel Johansson	Ordförande
Andreas Lood	Styrelseledamot
Anna Christensson	Styrelseledamot
Mathilda Friberg	Styrelseledamot
Michael Wagner	Styrelseledamot
Qarin Lood	Styrelseledamot

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans.

### Revisorer

Ulrika Facht Extern revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Ytterdörr: slipning och lackning av utsidan samt målning av dörrfoder
- 2023 ● Slipning och målning av källarfönstrens utsida (efter kittning 2022)  
Takarbete: monterat steg och fästen för säkerhetslinor
- 2022 ● Takarbete - Reklamation av takomläggning från 2012. Två nya skorstenshuvar med tillhörande underarbete. Byte av felaktiga taksteg. Ingen kostnad för föreningen.  
Kittning av källarfönster
- 2021 ● Målning väggar och lister trapphuset i källaren  
Trädarbete: fällning, beskärning
- 2020 ● Byte av garagedörrar/portar, 2 st
- 2019 ● Inköp av ny tvättmaskin

### Planerade underhåll

- 2025 ● Måla staket vid entrén + måla undersida entrétak  
Åtgärda sprickor putsfasad  
Kitta och måla delar av källarfönster
- 2026-2030 ● Måla väggar och dörrlistor i källare  
Renovering av avloppsstam  
Ev laddstolpar för elbil

### Avtal med leverantörer

SBC Ekonomisk förvaltning

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna med 10%, från och med 2025-01-01.

Ett lån villkorsändrat, till 2 års bindningstid

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 6 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	248 032	224 980	210 779	205 560
Resultat efter fin. poster	-33 757	-15 591	-22 339	-30 034
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	138 892	116 599	94 306	72 013
Taxeringsvärde	7 431 000	7 431 000	7 431 000	7 145 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	722	657	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,1	87,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 176	6 238	6 272	6 305
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 176	6 238	6 272	6 305
Sparande per kvm totalyta, kr	48	108	86	60
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	24	25	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	236	164	133	99
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	100	61	66	61
Energikostnad per kvm totalyta, kr	363	248	224	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,49	2,28	2,16	-
Räntekänslighet (%)	8,55	9,50	-	-

**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

Avskrivningarna av anläggningstillgångarna överstiger det positiva rörelseresultatet och ger därför ett negativt resultat efter de finansiella posterna.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	6 568 574	-	-	6 568 574
Fond, yttre underhåll	116 599	-	22 293	138 892
Balanserat resultat	-254 494	-15 591	-22 293	-292 378
Årets resultat	-15 591	15 591	-33 757	-33 757
<b>Eget kapital</b>	<b>6 415 088</b>	<b>0</b>	<b>-33 757</b>	<b>6 381 331</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-270 085
Årets resultat	-33 757
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-22 293
<b>Totalt</b>	<b>-326 135</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-326 135</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	248 032	224 980
Övriga rörelseintäkter	3	787	1 196
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>248 819</b>	<b>226 176</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-139 230	-125 759
Övriga externa kostnader	8	-36 672	-30 436
Personalkostnader	9	0	-313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-48 084	-48 084
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-223 986</b>	<b>-204 592</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>24 833</b>	<b>21 584</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 422	5 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-65 012	-42 811
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-58 590</b>	<b>-37 176</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-33 757</b>	<b>-15 591</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-33 757</b>	<b>-15 591</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	7 897 229	7 945 313
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 897 229</b>	<b>7 945 313</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 897 229</b>	<b>7 945 313</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 500	1 500
Övriga fordringar	12	57 994	139 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	16 836	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>76 330</b>	<b>141 260</b>
<b>Kassa och bank</b>			
SBC klientmedel i SHB		333 826	249 155
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>333 826</b>	<b>249 155</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>410 156</b>	<b>390 414</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 307 385</b>	<b>8 335 728</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 568 574	6 568 574
Fond för yttre underhåll		138 892	116 599
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 707 466</b>	<b>6 685 173</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-292 378	-254 494
Årets resultat		-33 757	-15 591
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-326 135</b>	<b>-270 085</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 381 331</b>	<b>6 415 088</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	948 750	898 983
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>948 750</b>	<b>898 983</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	903 983	972 500
Leverantörsskulder		10 715	11 009
Skatteskulder		12 876	12 432
Övriga kortfristiga skulder		800	202
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	48 930	25 514
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>977 304</b>	<b>1 021 657</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 307 385</b>	<b>8 335 728</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>24 833</b>	<b>21 584</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	48 084	48 084
	<b>72 917</b>	<b>69 668</b>
Erhållen ränta	6 422	5 635
Erlagd ränta	-57 932	-40 527
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>21 407</b>	<b>34 777</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 995	-407
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 084	8 815
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>22 496</b>	<b>43 185</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	1 250
Amortering av lån	-18 750	-11 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-18 750</b>	<b>-10 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>3 746</b>	<b>33 185</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>375 842</b>	<b>342 658</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>379 589</b>	<b>375 842</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Spatsören har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	1 %
---------	-----

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	216 684	196 980
Hysesintäkter garage	21 000	24 000
Hysesintäkter p-plats	6 000	4 000
Pantsättningsavgift	1 719	0
Överlåtelseavgift	1 433	0
Administrativ avgift	196	0
Vidarefakturerade kostnader	1 000	0
Öres- och kronutjämning	0	0
<b>Summa</b>	<b>248 032</b>	<b>224 980</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Återbäring försäkringsbolag	787	1 196
<b>Summa</b>	<b>787</b>	<b>1 196</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 609
Sotning	626	571
Gårdkostnader	0	409
Gemensamma utrymmen	0	102
Förbrukningsmaterial	726	609
<b>Summa</b>	<b>1 352</b>	<b>3 300</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	8 000	0
VVS	5 625	786
Tak	0	9 563
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 500
<b>Summa</b>	<b>13 625</b>	<b>14 849</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Ei	8 097	7 078
Uppvärmning	70 844	49 165
Vatten	29 883	18 272
Sophämtning/renhållning	8 909	12 832
<b>Summa</b>	<b>117 733</b>	<b>87 347</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	13 907
Fastighetsskatt	6 520	6 356
<b>Summa</b>	<b>6 520</b>	<b>20 263</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	0
Revisionsarvoden internrevisor	999	999
Föreningskostnader	800	1 273
Förvaltningsarvode enl avtal	27 702	26 584
Överlåtelsekostnad	2 006	0
Pantsättningskostnad	2 580	0
Administration	1 847	360
Bostadsrätterna Sverige	0	1 220
<b>Summa</b>	<b>36 672</b>	<b>30 436</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbetsgivaravgifter	0	313
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>313</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	64 939	42 786
Dröjsmålsränta	73	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	25
<b>Summa</b>	<b>65 012</b>	<b>42 811</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	8 435 769	8 435 769
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 435 769</b>	<b>8 435 769</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-490 456	-442 372
Årets avskrivning	-48 084	-48 084
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-538 540</b>	<b>-490 456</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 897 229</b>	<b>7 945 313</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 627 381</i>	<i>3 627 381</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	3 081 000	3 081 000
Taxeringsvärde mark	4 350 000	4 350 000
<b>Summa</b>	<b>7 431 000</b>	<b>7 431 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	12 231	11 860
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 212
Bank	0	76 036
Transaktionskonto	45 763	50 651
<b>Summa</b>	<b>57 994</b>	<b>139 760</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	1 220	0
Förutbet försäkr premier	15 616	0
<b>Summa</b>	<b>16 836</b>	<b>0</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-11-25	4,58 %	898 983	913 983
Swedbank hypotek AB	2026-09-25	2,93 %	953 750	957 500
<b>Summa</b>			<b>1 852 733</b>	<b>1 871 483</b>
Varav kortfristig del			903 983	972 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 752 733 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	835	0
Uppl kostnad Värme	7 314	0
Uppl kostn räntor	11 288	4 208
Uppl kostn vatten	4 762	0
Uppl kostnad Sophämtning	620	0
Uppl kostnad arvoden	1 998	999
Förutbet hyror/avgifter	22 113	20 307
<b>Summa</b>	<b>48 930</b>	<b>25 514</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 013 000	3 013 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Albin Elias Daniel Johansson  
Ordförande

---

Andreas Lood  
Styrelseledamot

---

Anna Christensson  
Styrelseledamot

---

Mathilda Friberg  
Styrelseledamot

---

Michael Wagner  
Styrelseledamot

---

Qarin Lood  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ulrika Facht  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 09:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2025 16:27

DOCUMENT ID:

rJbXS0E6C11

ENVELOPE ID:

HkQr0VaA1e-rJbXS0E6C11

DOCUMENT NAME:

Brf Spatsören, 769622-7797 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS LOOD andreas@lood.eu	Signed Authenticated	16.04.2025 18:34 16.04.2025 18:31	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.86.98
2. QARIN LOOD qarin@lood.eu	Signed Authenticated	18.04.2025 11:27 18.04.2025 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.46.181
3. ANNA MARIA CHRISTENSSON amchristensson@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 22:09 22.04.2025 22:07	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.35.102
4. MICHAEL WAGNER michael.wagner@aftonbladet.se	Signed Authenticated	02.05.2025 15:16 02.05.2025 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.35.102
5. Albin Elias Daniel Johansson albin.vlh@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 21:03 08.05.2025 21:03	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.32.163
6. MATHILDA FRIBERG tildis.friberg@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 21:05 08.05.2025 21:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.193.93
7. Ulrika Facht ulrika.facht@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 09:00 09.05.2025 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 130.241.255.144

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

*Bostadsrättsföreningen Spatsören, org.nr 769622-7797*

Jag har granskat årsbokslutet, bokföringen samt styrelsens förvaltning för 2024 i bostadsrättsföreningen Spatsören.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsbokslut och förvaltning på grundval av min revision.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vid granskning av bostadsrättsföreningen Spatsörens räkenskaper har jag funnit dessa vara i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Det kvarstående värdet på bank har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt och enligt förda protokoll finns det inte anledning till några anmärkningar. Jag anser att min revision ger rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, enligt datum för digital signering

Ulrika Facht

Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 09:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2025 16:27

DOCUMENT ID:

B17Qr0NT0kx

ENVELOPE ID:


rklXBC4p01g-B17Qr0NT0kx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Spatsören 2024.pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulrika Facht ulrika.facht@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2025 09:01 09.05.2025 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 130.241.255.144

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed