

# Årsredovisning 2024

Brf Spritsen

769628-5043



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Spritsen

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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-16. Stadgar registrerades 2020-06-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Spritsen 4           | 2016    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 15 bostadsrätter om totalt 824 kvm 3 lokaler och 4 bostadsrättslokaler om totalt 330 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1154 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Tom Vårlund          | Ordförande      |
| Ann-Marie Hallerstam | Styrelseledamot |
| Elvira Olsson        | Styrelseledamot |
| Johan Slättberg      | Styrelseledamot |
| Sebastian Jonsson    | Styrelseledamot |

### Valberedning

Linda Karlsson

### Firmateckning

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

### Revisorer

Patrik Löfving    Revisor    Ekonomigruppen AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av undercentral för fjärrvärme.  
Stamspolning
- 2023** ● OVK-besiktning
- 2022** ● Byte av all fast elinstallation i lokal 1004, Konditori.
- 2021** ● Montering av brandsläckare och brandvarnare i källare och trappuppgångar  
Målning av källargång. Gjutning av trappavsats till källarlokal 0901,0902.  
Renovering av matkällare, lokal 0903.
- 2020** ● Renovering av två skorstenar.
- 2019** ● Nybyggnation av gemensam uteplats.  
Grävarbeten och markarbeten vid parkeringsplats.
- 2016-2017** ● Totalrenovering av bostäder samt ny fasad, nytt trapphus, stambyte, nya fönster

## Planerade underhåll

- 2025** ● Slipning/Lackning entrédörrar

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

I enlighet med Underhållsplanen genomfördes under året ett byte av fastighetens undercentral för fjärrvärme. Även en stamspolning genomfördes i enlighet med föreningens Underhållsplan. Därmed finns ingen känd Underhållsskuld.

Avgifterna höjdes per 1/1 2024 med 13% med anledning av ökade driftskostnader avseende fjärrvärme och Vatten och Avfall.

### Förändringar i avtal

Sushirestaurangen har bytt ägare.

MoLi AB, som äger 4 bostadsrättslokaler, har bytt ägare.

### Övriga uppgifter

Under året har ett par gemensamma arbetsdagar genomförts där några av medlemmarna har städlat omgivningarna, genomfört mindre reparationer, klippt buskar och rensat ogräs mm.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 404 824  | 1 286 612  | 1 157 437  | 1 137 641  |
| Resultat efter fin. poster                         | -548 327   | -255 578   | -611 587   | -300 352   |
| Soliditet (%)                                      | 68         | 68         | 68         | 69         |
| Yttre fond                                         | 358 515    | 68 940     | 172 350    | 137 880    |
| Taxeringsvärde                                     | 18 057 000 | 18 057 000 | 18 057 000 | 13 624 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 930        | 823        | 748        | 748        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 51,4       | 49,7       | 50,2       | 50,0       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 19 318     | 19 524     | 19 730     | 19 615     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 12 990     | 13 129     | 13 267     | -          |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 273        | 258        | 171        | -          |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 19         | 18         | 19         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 223        | 136        | 121        | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 66         | 51         | 68         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 308        | 205        | 208        | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,37       | 2,35       | 2,37       | 2,18       |
| Räntekänslighet (%)                                | 20,77      | 23,72      | 26,37      | 26,21      |

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Resultat -548 327 kr

Avskrivningar 553 284 kr

Byte av fjärrvärmecentral 309 746 kr

Årsavgiften höjdes med 13% 240101.

Med tanke på behov av framtida underhåll är avgiftshöjningar oundvikliga de närmaste åren. Storleken på nästkommande höjning är dock ännu inte fastställd, då offererade kostnader på underhåll är betydligt lägre än de kostnader som anges i Underhållsplanen.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 6 050 004         | -                                            | -                               | 6 050 004         |
| Upplåtelseavgifter    | 29 949 996        | -                                            | -                               | 29 949 996        |
| Fond, yttre underhåll | 68 940            | -                                            | 289 575                         | 358 515           |
| Balanserat resultat   | -2 302 739        | -255 578                                     | -289 575                        | -2 847 892        |
| Årets resultat        | -255 578          | 255 578                                      | -548 327                        | -548 327          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>33 510 623</b> | <b>0</b>                                     | <b>-548 327</b>                 | <b>32 962 296</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 847 892        |
| Årets resultat      | -548 327          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 396 219</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 289 575           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -309 746          |
| Balanseras i ny räkning              | -3 376 048        |
|                                      | <b>-3 396 219</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             | 1 404 824         | 1 286 612         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 3                 | -0                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 404 827</b>  | <b>1 286 612</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -922 909          | -533 365          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -102 359          | -80 542           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -21 000           | -21 026           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -553 284          | -553 284          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 599 553</b> | <b>-1 188 218</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-194 725</b>   | <b>98 394</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 5 584             | 4 271             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -359 186          | -358 243          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-353 602</b>   | <b>-353 972</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-548 327</b>   | <b>-255 578</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-548 327</b>   | <b>-255 578</b>   |



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 47 643 475 | 48 168 763 |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 58 870     | 86 866     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 47 702 345 | 48 255 629 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 47 702 345 | 48 255 629 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 5 819      | 7 484      |
| Övriga fordringar                            | 14  | 31         | 1 208      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 44 710     | 62 590     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 50 560     | 71 282     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 596 347    | 687 431    |
| Summa kassa och bank                         |     | 596 347    | 687 431    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 646 907    | 758 713    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 48 349 252 | 49 014 342 |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 36 000 000        | 36 000 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 358 515           | 68 940            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>36 358 515</b> | <b>36 068 940</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -2 847 892        | -2 302 739        |
| Årets resultat                               |     | -548 327          | -255 578          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-3 396 219</b> | <b>-2 558 317</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>32 962 296</b> | <b>33 510 623</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 14 830 500        | 14 990 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>14 830 500</b> | <b>14 990 500</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 160 000           | 160 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 56 082            | 56 018            |
| Skatteskulder                                |     | 107 082           | 105 084           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 12 395            | 13 318            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 220 897           | 178 799           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>556 456</b>    | <b>513 219</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>48 349 252</b> | <b>49 014 342</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-194 725</b> | <b>98 394</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 553 284         | 553 284         |
|                                                                                 | <b>358 559</b>  | <b>651 678</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 5 584           | 4 271           |
| Erlagd ränta                                                                    | -358 220        | -359 230        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>5 923</b>    | <b>296 719</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 20 722          | 151 946         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 42 271          | -76 913         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>68 916</b>   | <b>371 752</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Upptagna lån                                                                    | 0               | 80 000          |
| Amortering av lån                                                               | -160 000        | -240 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-160 000</b> | <b>-160 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-91 084</b>  | <b>211 752</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>687 431</b>  | <b>475 679</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>596 347</b>  | <b>687 431</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Spritsen 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.

### 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 %       |
| Maskiner och inventarier | 10 - 20 % |

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 574 224          | 508 176          |
| Årsavgifter, lokaler     | 147 612          | 130 644          |
| Hysesintäkter, bostäder  | 330 643          | 316 229          |
| Hysesintäkter, lokaler   | 232 778          | 237 721          |
| Hysesintäkter, p-platser | 83 167           | 66 353           |
| Övriga intäkter          | 36 400           | 27 489           |
| <b>Summa</b>             | <b>1 404 824</b> | <b>1 286 612</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024     | 2023      |
|-------------------------|----------|-----------|
| Öres- och kronutjämning | 2        | -0        |
| Övriga rörelseintäkter  | 1        | 0         |
| <b>Summa</b>            | <b>3</b> | <b>-0</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Städning               | 29 478        | 28 161        |
| Besiktning och service | 0             | 50 358        |
| Trädgårdsarbete        | 4 891         | 3 778         |
| Snöskottning           | 0             | 3 998         |
| <b>Summa</b>           | <b>34 369</b> | <b>86 294</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                      | 2024          | 2023          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Reparationer         | 152           | 4 247         |
| Tvättstuga           | 3 506         | 3 050         |
| VA                   | 23 298        | 0             |
| Värme                | 3 762         | 0             |
| Ventilation          | 2 427         | 1 717         |
| El                   | 1 746         | 0             |
| Gård/markytor        | 0             | 12 793        |
| Garage och p-platser | 0             | 13 182        |
| <b>Summa</b>         | <b>34 891</b> | <b>34 989</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024           | 2023     |
|--------------|----------------|----------|
| Värme        | 307 731        | 0        |
| El           | 2 015          | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>309 746</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 21 768         | 20 229         |
| Uppvärmning  | 257 354        | 157 036        |
| Vatten       | 76 114         | 59 126         |
| Sophämtning  | 33 678         | 27 893         |
| <b>Summa</b> | <b>388 914</b> | <b>264 284</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 16 306         | 15 026         |
| Tomträttsavgälder          | 81 800         | 79 600         |
| Arvode teknisk förvaltning | 2 973          | 0              |
| Fastighetsskatt            | 53 910         | 53 172         |
| <b>Summa</b>               | <b>154 989</b> | <b>147 798</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 78             | 673           |
| Juridiska kostnader          | 17 000         | 0             |
| Övriga förvaltningskostnader | 14 160         | 12 983        |
| Revisionsarvoden             | 20 386         | 20 415        |
| Ekonomisk förvaltning        | 50 735         | 46 472        |
| <b>Summa</b>                 | <b>102 359</b> | <b>80 542</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 16 000        | 16 000        |
| Sociala avgifter | 5 000         | 5 026         |
| <b>Summa</b>     | <b>21 000</b> | <b>21 026</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 356 924        | 357 740        |
| Övriga räntekostnader                               | 2 263          | 503            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>359 186</b> | <b>358 243</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 52 529 339        | 52 529 339        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>52 529 339</b> | <b>52 529 339</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 360 576        | -3 835 288        |
| Årets avskrivning                             | -525 288          | -525 288          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 885 864</b> | <b>-4 360 576</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>47 643 475</b> | <b>48 168 763</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 11 541 000        | 11 541 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 6 516 000         | 6 516 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>18 057 000</b> | <b>18 057 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 237 014         | 237 014         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>237 014</b>  | <b>237 014</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -150 148        | -122 152        |
| Avskrivningar                         | -27 996         | -27 996         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-178 144</b> | <b>-150 148</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>58 870</b>   | <b>86 866</b>   |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2024-12-31 | 2023-12-31   |
|--------------|------------|--------------|
| Skattekonto  | 31         | 1 208        |
| <b>Summa</b> | <b>31</b>  | <b>1 208</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 127         | 2 227         |
| Uppvärmning                                         | 0             | 21 814        |
| Försäkringspremier                                  | 4 556         | 4 234         |
| Tomträtt                                            | 21 000        | 20 450        |
| Förvaltning                                         | 14 027        | 13 865        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>44 710</b> | <b>62 590</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Ålandsbanken          | 2027-03-30               | 2,32 %                  | 14 990 500          | 15 150 500          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>14 990 500</b>   | <b>15 150 500</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 160 000             | 160 000             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 190 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 26 613         | 25 365         |
| El                                                  | 1 763          | 2 850          |
| Uppvärmning                                         | 28 203         | -1 413         |
| Vatten                                              | 12 644         | 9 952          |
| Utgiftsräntor                                       | 966            | 0              |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 129 708        | 121 045        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 21 000         | 21 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>220 897</b> | <b>178 799</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 15 980 000 | 15 980 000 |



## Underskrifter

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

Stockholm

---

Ann-Marie Hallerstam  
Styrelseledamot

---

Elvira Olsson  
Styrelseledamot

---

Johan Slättberg  
Styrelseledamot

---

Sebastian Jonsson  
Styrelseledamot

---

Tom Vårlund  
Ordförande

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

---

Ekonomigruppen AB  
Patrik Löfving  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 13:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 10.04.2025 11:08

DOCUMENT ID:

H1743q-HRJI

ENVELOPE ID:

BkNnqWSCkg-H1743q-HRJI

DOCUMENT NAME:

Brf Spritsen, 769628-5043 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                     | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. JOHAN PETER SLÄTTBERG<br>johan.slattberg@nassjo.se         | Signed<br>Authenticated | 10.04.2025 13:06<br>10.04.2025 13:04 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 178.22.205.77   |
| 2. ELVIRA OLSSON<br>elviraolssons@outlook.com                 | Signed<br>Authenticated | 10.04.2025 16:19<br>10.04.2025 11:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.140.76.210   |
| 3. Conny Sebastian Jonsson<br>seb05_jonsson@hotmail.com       | Signed<br>Authenticated | 10.04.2025 17:46<br>10.04.2025 17:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.194.209  |
| 4. ANN-MARIE HALLERSTAM<br>ann-marie.hallerstam@outlook.com   | Signed<br>Authenticated | 10.04.2025 20:01<br>10.04.2025 20:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.149.191.242 |
| 5. TOM VÅRLUND<br>tom.varlund@gmail.com                       | Signed<br>Authenticated | 14.04.2025 10:14<br>14.04.2025 10:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.136.52.130  |
| 6. PATRIK ANDREAS LÖFVING<br>patrik.lofving@ekonomigruppen.se | Signed<br>Authenticated | 14.04.2025 13:33<br>14.04.2025 13:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 77.53.78.10     |

\* 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