

Årsredovisning 2024

Brf Spiran 2

716419-3455



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spiran 2

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. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-04-22. Stadgar registrerades 2024-09-27 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
Spiran 2	1985	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1937

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 251 kvm och 6 lokaler om 431 kvm. Byggnadernas totalyta är 1682 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tina Thornell	Ordförande
Synnöve Michaeli	Styrelseledamot
Arvid Ekblad	Styrelseledamot
Elin Andrén	Styrelseledamot
Elin Maria Lundmark	Styrelseledamot
Jonas Sandberg	Suppleant
Emad Karandish	Suppleant
Jeanett Thylén	Suppleant

Valberedning

Maria Brandberg, Berit Eklund

Firmateckning

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

Revisorer

Berit Eklund Revisor
Bengt Lindstedt Vice Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-28. Val av ordförande pga vakans.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Målning av takplåt OVK lägenheter Renovering av elinstallation lokal 19, 20 Ventilationsjustering fastighet Sotning av eldstäder Beskrning av träd på gården
2023-2024	●	OVK lägenheter
2023	●	Renovering av elinstallation lokal 18 Morellas skylt Gym, golv Vattenkran, gård
2022	●	Byte av kodlås Beskrning av träd på gården Renovering av gemensamma ytor Tvätt av takpannor
2021	●	Byte till säkerhetsdörrar Installation av taksäkerhet Stamspolning Brandskyddskontroll av eldstäder och rökkanaler
2020	●	Statusbesiktning gasledningar OVK-besiktning lokaler Radonmätning Beskrning av träd på gården Brandskydd, fasadstegar
2019-2020	●	Omfattande brandskyddsarbete (SBA) Ombyggnation balkong och fuktsanering lgh 1203

2018	●	Installation av radonpump i källare
2016	●	Målning av trapphus Ny el i gemensamma utrymmen Installation av trådlösa brandvarnare
2014	●	Byte tvättmaskiner
2012	●	Byte fjärrvärmecentral Byte av termostater och injustering av värmesystem
2009	●	Byte torktumlare
2007	●	Fönsterrenovering
2002	●	Stambyte
1998	●	Fasadrenovering Byte plåttak

Planerade underhåll

2025	●	Besiktning av gasledningar Fönsterrenovering allmänna ytor
2026	●	Dränering av innergård
2027	●	Målning av fasad, hela fastigheten Brandskyddskontroll av rökkanaler/eldstäder

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Göteborg Energi AB
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Skadedjursbekämpning	Rentokil
Bevakningsavtal snöskottning tak	Roseb
Sophantering	PreZero
TV basutbud	Tele2
Vatten	Solna Vatten
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna
tilläggsjänst SBA	Fastighetsägarna
Städ	Cdiem AB
El	Ahlin & Delings Elektriska AB
Ventilation	Artega Entreprenad AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsens arbete;

Utöver styrelsemöten samt stämmor har även budgetmöten samt löpande arbetsmöten genomförts.

Styrelsens ledamöter har det övergripande ansvaret inom olika områden. Dessa är bland annat hantering av myndighetskrav, tillstånd och besiktningar, värme, ventilation och obligatorisk ventilationskontroll (OVK), ekonomi, projektledning för entreprenader, löpande ansvar för lokalhyresgäster samt information till boende i fastigheten. Styrelsen håller sig uppdaterad om nya regler och myndighetskrav samt tar initiativ till de åtgärder som behövs för att underhålla fastigheten. Underhållsplanen följs och uppdateras löpande.

Enligt stadgarna är föreningens syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Styrelsen fokuserar på att behålla och utveckla ett säkert, lugnt, trivsamt, modernt och energisnålt boende för alla medlemmar och lokalhyresgäster. Arbetet genomsyras av en strävan att sänka och begränsa föreningens kostnader, bland annat genom att löpande omförhandla föreningens avtal. Även se till att förhandla hyror så att de är marknadsmässiga och öka intäkterna där detta är möjligt.

Räkenskapsåret 2024 har bestått av 4 olika styrelser (se nedan).

Styrelse 2024-01-01 till 2024-04-24:

Henrik Bergdahl (ordf)

Arvid Ekblad (ledamot)

Sigrid Jönsson (ledamot)

Emad Karandish (ledamot)

Elin Lundmark (ledamot)

Synnöve Michaeli (ledamot)

Jonas Sandberg (suppleant)

Styrelse vald på årsstämma 2024-04-24 till 2024-09-28:

Henrik Bergdahl (ordförande)

Arvid Ekblad (ledamot)

Synnöve Michaeli (ledamot)

Jeanett Thylén (ledamot)

Elin Lundmark (ledamot)

Emad Karandish (suppleant)

Jonas Sandberg (suppleant)

Styrelse registrerad 2024-09-28 till 2024-12-17:

Vakans (ordf)

Arvid Ekblad (ledamot)

Synnöve Michaeli (ledamot)

Jeanett Thylén (ledamot)

Elin Lundmark (ledamot)

Emad Karandish (suppleant)

Jonas Sandberg (suppleant)

Kommentar: Ordförande avgår pga personliga skäl. Vakans i ordförandeposten. Beviljat av Bolagsverket fram till nästkommande stämma i april 2025. Enligt Bolagsverket krävs ingen extrastämma för denna förändring.

Styrelse registrerad 2024-12-17

Tina Thornell (extern ordförande)

Elin Andrén (ledamot)

Arvid Ekblad (ledamot)

Elin Lundmark (ledamot)

Synnöve Michaeli (ledamot)

Emad Karandish (suppleant)

Jonas Sandberg (suppleant)

Jeanett Thylén (suppleant)

Kommentar: Extrastämma 2024-11-28 med anledning av val av ny styrelse med extern ordförande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har anlitat Adecco Sweden AB för konsultuppdrag i form av styrelseordförande. Uppdragsperioden är 2024-12-01 till 2025-04-30.

Omförhandling av hyresavtal för lokal 19 har genomförts med en hyreshöjning på 10%.

Genomlysning av lokalhyresavtal som löper ut under 2025 (lokal 20) för omförhandling.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Roseb är ny leverantör för röljning av snö och is på tak.

Fastighetsägarna har tagit över ansvaret för det systematiska brandskyddsarbetet (SBA).

Tidigare leverantör av tv basutbud, Comhem, har slagits samman med Tele2.

Övriga uppgifter

Service till boende:

Sopsortering och kärl för matavfall tillhandahålls i ett miljörum på gården. Återvinning finns för plast, glas, kartong, metall och tidningar.

Föreningen har en tvättstuga med 2 tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt en mangel.

Vatten och värme ingår i månadsavgifter.

För bostadsrätterna ingår Tele2 grundutbud i månadsavgiften.

Föreningen har ett aktivitetsrum/gym som disponeras av medlemmarna.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA):

Föreningen arbetar systematiskt med brandskydd och har en antagen plan för fastigheten. Kontroller sker löpande av Fastighetsägarna sedan december 2024 och planen uppdateras regelbundet för att vara aktuell.

Besiktningar:

Under året har besiktningar gjorts av rökkanalerna. Föreningen har även genomfört en OVK. Bägge besiktningar är godkända under jan-25.

Parkeringsplatser:

Föreningen har 2 p-platser utomhus som hyrs ut löpande till medlemmar. Utöver dessa finns också en p-plats som fungerar som av- och pålastningsplats.

Information till de boende:

Föreningens hemsida på E-grannar uppdateras kontinuerligt och nås av de boende genom inloggning. Även den publika delen av hemsidan (vilken inte kräver inloggning) är uppdaterad med information till olika intressenter såsom köpare, säljare och mäklare.

Överlåtelse:

Under året har styrelsen godkänt 1 överlåtelse.

Lokaler:

I fastigheten finns totalt 6 lokaler. Av dessa hyrs 5 ut och 1 mindre används som hobbyrum/gym av medlemmarna i föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 610 060	1 502 804	1 417 757	1 371 581
Resultat efter fin. poster	-186 957	332 596	168 731	-57 466
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	223 260	111 630	111 630	111 630
Taxeringsvärde	45 151 000	45 151 000	45 151 000	37 210 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	550	508	508	508
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	42,7	42,1	44,5	46,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 830	4 883	4 946	5 060
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 592	3 632	3 679	3 763
Sparande per kvm totalyta, kr	184	343	368	347
Elkostnad per kvm totalyta, kr	12	13	22	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	175	167	156	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	20	16	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	216	199	193	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	2,03	1,43	1,19
Räntekänslighet (%)	8,78	9,62	9,74	9,97

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

Föreningens gör ett negativt resultat för räkenskapsåret. De stora påverkansfaktorerna är

- Återställande av självdrag, 230 000kr

Fastigheten har under flera år haft problem med självdrag (ventilation) i vissa lägenheter. Under 2023 påbörjades en kartläggning för att ta fram åtgärdsförslag. Åtgärderna för att återställa självdraget och med det kunna få en godkänd OVK-besiktning genomfördes under 2024. Kostnaden för åtgärden är en engångspost

- Ommålning tak, 260 000kr

En planerad åtgärd enligt underhållsplan. Nästa takmålning beräknas behöva ske om c:a 15 år.

Det negativa resultatet har till fullo bekostats av egna medel då föreningen under flera tidigare räkenskapsår haft positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	111 630	-	111 630	223 260
Balanserat resultat	-3 796 558	332 596	-111 630	-3 575 592
Årets resultat	332 596	-332 596	-186 957	-186 957
Eget kapital	-3 352 332	0	-186 957	-3 539 289

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 575 592
Årets resultat	-186 957
Totalt	-3 762 549

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	111 630
Att från yttre fond i anspråk ta	-265 000
Balanseras i ny räkning	-3 609 179
	-3 762 549

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	1 610 060	1 502 804
Övriga rörelseintäkter	3	1 164	6 674
Summa rörelseintäkter		1 611 224	1 509 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 305 754	-719 468
Övriga externa kostnader	9	-111 691	-104 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 965	-244 867
Summa rörelsekostnader		-1 648 410	-1 069 293
RÖRELSERESULTAT		-37 186	440 186
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 822	17 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-175 593	-124 736
Summa finansiella poster		-149 771	-107 590
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-186 957	332 596
ÅRETS RESULTAT		-186 957	332 596

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	1 360 047	1 481 815
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 360 047	1 481 815
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 360 047	1 481 815
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 384	16 150
Övriga fordringar	13	15 853	15 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	57 157	52 984
Summa kortfristiga fordringar		89 394	84 631
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 535 963	1 615 592
Summa kassa och bank		1 535 963	1 615 592
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 625 357	1 700 223
SUMMA TILLGÅNGAR		2 985 404	3 182 038

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		223 260	111 630
Summa bundet eget kapital		223 260	111 630
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 575 592	-3 796 558
Årets resultat		-186 957	332 596
Summa fritt eget kapital		-3 762 549	-3 463 962
SUMMA EGET KAPITAL		-3 539 289	-3 352 332
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 492 884	5 558 884
Övriga långfristiga skulder		208 533	208 533
Summa långfristiga skulder		5 701 417	5 767 417
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		549 606	549 606
Leverantörsskulder		31 262	28 194
Skatteskulder		4 938	4 323
Övriga kortfristiga skulder		9 024	1 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	228 446	183 667
Summa kortfristiga skulder		823 276	766 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 985 404	3 182 038

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-37 186	440 186
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	230 965	244 867
	193 779	685 052
Erhållen ränta	25 822	17 146
Erlagd ränta	-176 542	-122 563
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43 059	579 635
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 763	150
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	57 272	-3 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten	95 568	576 136
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-109 197	-84 473
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-109 197	-84 473
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	3 849
Amortering av lån	-66 000	-82 376
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-66 000	-78 527
ÅRETS KASSAFLÖDE	-79 629	413 137
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 615 592	1 202 455
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 535 963	1 615 592

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spiran 2 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 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	5 %
-------------------------	-----

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	688 146	635 196
Hysesintäkter, lokaler	908 496	856 284
Hysesintäkter, p-platser	13 986	11 324
Intäktsreduktion	-666	0
Övriga intäkter	98	0
Summa	1 610 060	1 502 804

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-2
Elprisstöd	0	6 676
Övriga intäkter	1 163	0
Summa	1 164	6 674

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	53 172	85 652
Städning	42 013	27 181
Besiktning och service	39 463	1 522
Trädgårdsarbete	4 238	3 767
Övrigt	20 183	14 325
Snöskottning	3 750	0
Summa	162 819	132 447

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	24 113	278
Bostäder	231 110	3 000
Lokaler	33 865	15 495
Tvättstuga	0	4 430
Dörrar och lås/porttele	7 535	6 382
Värme	2 395	0
Summa	299 018	29 585

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övriga gemensamma utrymmen	5 000	0
Tak	260 000	0
Summa	265 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	19 639	21 657
Uppvärmning	295 082	280 548
Vatten	49 302	33 333
Sophämtning	57 358	58 531
Summa	421 381	394 069

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 072	48 260
Kabel-TV	21 376	20 346
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	82 213	92 886
Summa	157 536	163 367

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	16 080
Övriga förvaltningskostnader	30 723	36 042
Juridiska kostnader	3 375	0
Styrelsearvoden	21 313	0
Ekonomisk förvaltning	56 280	52 836
Summa	111 691	104 958

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	175 593	124 706
Övriga räntekostnader	0	30
Summa	175 593	124 736

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 267 530	9 183 057
Årets inköp	109 197	84 473
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 376 727	9 267 530
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 785 714	-7 540 848
Årets avskrivning	-230 965	-244 867
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 016 679	-7 785 714
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 360 047	1 481 815
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 028 000	19 028 000
Taxeringsvärde mark	26 123 000	26 123 000
Summa	45 151 000	45 151 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 150	57 150
Utgående anskaffningsvärde	57 150	57 150
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-57 150	-57 150
Utgående avskrivning	-57 150	-57 150
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 853	15 497
Summa	15 853	15 497

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 506	4 972
Städning	2 012	2 012
Försäkringspremier	26 733	25 342
Kabel-TV	5 371	5 344
Förvaltning	15 535	15 314
Summa	57 157	52 984

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-04-30	2,67 %	996 946	996 946
Stadshypotek	2027-03-01	1,58 %	2 184 453	2 184 453
Stadshypotek	2026-06-30	4,42 %	600 000	600 000
Stadshypotek	2028-06-30	4,16 %	1 548 862	1 614 862
Stadshypotek	2025-12-30	2,93 %	483 606	483 606
Stadshypotek	2026-07-30	4,29 %	228 623	228 623
Summa			6 042 490	6 108 490
Varav kortfristig del			549 606	549 606

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 502 490 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 337	9 902
Städning	17 362	-2 388
El	2 951	1 785
Uppvärmning	37 957	40 993
Utgiftsräntor	2 453	3 402
Förutbetalda avgifter/hyror	136 386	129 973
Summa	228 446	183 667

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 649 000	7 649 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter år av utredningar har ett omfattande arbete kring ventilationsjustering avslutats. Fastigheten har sedan 23/1 en godkänd OVK. Genomlysning av lokalhyresavtal som löper ut under 2025 för omförhandling (lokal 16). Fortsatt arbete med genomlysning av lokalhyresavtal som löper ut under 2025 för omförhandling (lokal 20).

Underskrifter

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

Solna

Arvid Ekblad
Styrelseledamot

Elin Andrén
Styrelseledamot

Elin Maria Lundmark
Styrelseledamot

Synnöve Michaeli
Styrelseledamot

Tina Thornell
Ordförande

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

Berit Eklund
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 09:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.03.2025 10:00

DOCUMENT ID:

Bk-N4SyN61e

ENVELOPE ID:

HkQTQSyET1e-Bk-N4SyN61e

DOCUMENT NAME:

Brf Spiran 2, 716419-3455 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Arvid Hans Karl Ekblad arvid.ekblad@outlook.com	Signed Authenticated	28.03.2025 10:06 28.03.2025 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.27.107
2. Isa Kristina Tina Thornell thornelltina@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 11:46 28.03.2025 11:24	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.96.165
3. Elin Maria Lundmark elin_lundmark@yahoo.com	Signed Authenticated	28.03.2025 13:18 28.03.2025 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.20.109
4. GWEN SYNNOVE MICHAELI synnove.michaeli@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 13:40 28.03.2025 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 65.99.146.70
5. ELIN ANDRÉN andrenelin91@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 16:51 28.03.2025 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.195.202
6. Berit Maria Eklund beriteklund@hotmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 09:18 01.04.2025 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.162.120

* 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

Bostadsrättsförening Spiran 2 2024

Brf Spiran 2
Org.nr: 716419-3455
Verksamhetsår: 240101-241231

Jag har granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning i Brf Spiran2 verksamhetsår 2024.

Styrelsen ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisning och förvaltning baserad på min revision.

Vid granskningen av räkenskaperna, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret, har jag funnit att verifikationerna är styrkta. Jag har genomfört min granskning för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel.

Årets styrelseprotokoll har granskats för att följa styrelsens beslut och åtgärder under verksamhetsåret.

Årsredovisningen har upprättats enligt bokföringslagen .

Revisionen visar inte på anmärkningar på årsredovisning, bokföring eller styrelsens förvaltning och därför tillstyrker jag att årsmötet för räkenskapsåret 2024 kan besluta att

- balans- och resultaträkning fastställs
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret
- årets resultat balanseras i ny räkning

Solna den 26 mars 2025



Berit Eklund
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 17:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.03.2025 10:00

DOCUMENT ID:

HJVVSJE61e

ENVELOPE ID:

S1TmrkVa1e-HJVVSJE61e

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelsen spiran 2.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Berit Maria Eklund	 Signed	31.03.2025 17:24	eID	Swedish BankID
beriteklund@hotmail.com	Authenticated	31.03.2025 17:22	Low	IP: 83.249.59.252

* 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