

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Sprängaren 2

769603-3419



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Sprängaren 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg stad.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-02. Föreningens ekonomiska plan upprättades 1999-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 1999-07-09 hos Bolagsverket. De senast gjorda stadgeändringarna registrerades hos Bolagsverket 2018-08-29.

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning sköts av Storholmen Förvaltning AB sedan 2017-01-01.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten

Fastigheten byggdes 1943. El- och avloppsstammar samt fasad renoverades 1995. Fönster och balkongdörrar byttes 2017. Fastighetens fasad och helrenoverades och balkongplattorna göts om hösten 2018 av Tresson AB. Fastigheten har kabel-TV från Tele2 (f.d. ComHem) genom individuella kontrakt. Fastigheten har bredband från Tele2 (f.d. ComHem) genom gruppavtal. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår, samt fullserviceavtal med Anticimex. Fastigheten uppvärms med fjärrvärme från Norrenergi AB. Trapphusstädningen ombesörjs av Smart Trappstädning sedan mars 2022.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten rymmer 32 lägenheter, varav en hyresrätt, och en källarlokal.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	10
1,5 rok	14
2 rok	1
2,5 rok	3
3 rok	4

Total bostadsarea (BOA): 1521 kvm (varav 69 kvm är hyresrätt)

Total lokalarea (LOA): 85 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått (2024)

Styrelsen har under året fokuserat på att hålla nere föreningens kostnader och öka likviditeten.

Styrelsen har försökt minimera de tjänster som köps in och sett över flera avtal som föreningen har.

Vattenskada i källaren

En vattenskada uppstod i juni 2023 till följd av att ett expansionskärl sprack i den lokal som föreningen hyr ut i källaren. Vattenskadan drabbade förutom källarlokalen även flera lägenhetsförråd som står i förbindelse med lokalen. Vattenskadan ledde till ett långvarigt återställningsarbete som slutligen avslutades under året.

Tvättstugan

Tvättstugans maskiner har drabbats av flera fel. Såväl torkskåp som tvättmaskin och torktumlare har behövt repareras. Under året byttes torktumblaren ut efter ett ytterligare reparationsförsök som misslyckades.

Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)

Styrelsen går regelbundna brandskyddsronder för att uppfylla lagkrav om systematiskt brandskyddsarbete.

Ventilationsrengöring och obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

En OVK utfördes under tidig höst som resulterade i ett flertal punkter som gjorde att resultatet av kontrollen blev underkänt. Vi anlätade företaget Sundbybergs ventilation som gick igenom protokollet och åtgärdade ett flertal åtgärder, såsom felinstallerade ventiler samt en trasig fläkt. Några lägenheter hade även renoverat på otillåtna sätt som blockerade ventilerna till ventilationskanalerna. Boende i fråga fick justera detta på egen hand. En ny OVK gjordes efter att alla anmärkningar hade korrigerat det resulterade i godkänd OVK.

Elsäkerhetsprotokoll (ELSÄK-FS 2022:3)

Från och med 1 januari 2023 verkställdes Elsäkerhetsverket nya föreskrift ELSÄK-FS 2022:3 vilket kompletterade den tidigare föreskriften med skyldigheten att innehavaren måste ha en fastlagd kontrollrutin för sin elanläggnings, anpassad efter dess skick och komplexitet. Uppdrag har lämnats till El-Linjen AB för att hjälpa oss med detta.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 10 % inför 2024 för att möta de ökande priser som inflationen medför och höjda räntor på föreningens lån.

Planerad verksamhet under kommande år (2025)

- Lägga nytt grus och vissa markarbeten på parkeringen.
- Byta ut lysrörsarmaturer i trapphuset.
- Eventuellt renovera ytskikt i trapphuset
- Måla om delar av taket.
- Genomgång av föreningens starkströmsanläggning och elektriska utrustningar enligt ELSÄK-FS 2022:3.

Medlemsinformation

Medlemsantal	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Medlemmar vid årets början	35	37	39	39	39	41	40
Tillkommande medlemmar	2	6	4	8	0	7	6
Avgående medlemmar	2	8	6	8	0	9	5
Medlemmar vid årets slut	35	35	37	39	39	39	41

Styrelsen

Styrelsen bestod fram till ordinarie föreningsstämma 2024-05-27 av:

Jens Andersson	ordförande och kassör
Frida Johansson	sekreterare
Andrei Dumitrecu	ledamot
William Skagerström	ledamot
Lars Bernhardsson	ledamot
Jenny Sima	suppleant

Vid föreningsstämman 2024-05-27 valdes ny styrelse bestående av:

Jens Andersson	ordförande och kassör
Frida Johansson	sekreterare
Andrei Dumitrescu	ledamot
William Skagerström	ledamot
Jenny Sima	suppleant

Styrelsen har hållit nio protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Revisor

Vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-27 omvaldes Marie Andersson till revisor för räkenskapsåret 2024. Till revisorssuppleant valdes Camilla Gustavsson.

Valberedning

Valberedningen bestod fram till ordinarie föreningsstämma 2024-05-27 av Rickard Eriksson. Vid föreningsstämman valdes Maria Blomberg och Mattias Lindström till valberedningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2024. Föreningsstämman beslutade, utöver sedvanliga ärenden, om några stadgeändringar i första läsningen. Ändringen föranleddes av några ändringar i bostadsrättslagen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 708	1 592	1 494	1 442
Resultat efter finansiella poster	-73	-20	176	28
Soliditet (%)	35,5	35,3	35,4	34,7
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	30	30	47	0
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	158	155	142	0
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	65	57	54	0
Energikostnad/m ² totalyta (kr)	252	242	243	0
Räntekänslighet (%)	9	10	11	0
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta (kr)	9 115	9 212	9 305	0
Skuldsättning /m ² totalyta (kr)	8 241	8 328	8 413	0
Årsavgifter/m ² bostadsrättsyta (kr)*	999	870	819	0
Sparande/m ² totalyta (kr)	142	120	245	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73	82	83	0

Ytuppgifter: Boarea 1521 kvm (1452 kvm bostadsrätter och 69 kvm hyresrätt) + 85 lokalarea vilket ger en totalyta om 1606 kvm.

Nya nyckeltal har enbart beräknats för år 2024-2022.

*I årsavgifterna ingår intäkter för bredband fr.o.m. 2024.

Uppllysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick och låga skuldsättning. Största orsaken till det negativa resultatet är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 376 973	2 909 642	668 469	-5 329 562	-20 022	7 605 500
Avsättning yttre underhållsfond			130 185	-130 185		0
Disposition av föregående års resultat:				-20 022	20 022	0
Årets resultat					-72 696	-72 696
Belopp vid årets utgång	9 376 973	2 909 642	798 654	-5 479 769	-72 696	7 532 804

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-5 479 769
Årets resultat	-72 696
	-5 552 465

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	130 185
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-87 500
I ny räkning överföres	-5 595 150
	-5 552 465

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 707 697	1 591 943
Övriga rörelseintäkter		278 661	182 983
Summa rörelseintäkter		1 986 358	1 774 926
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 385 877	-1 203 681
Övriga externa kostnader		-7 737	-10 502
Personalkostnader	4	-68 996	-63 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 184	-213 184
Summa rörelsekostnader		-1 675 794	-1 490 843
Rörelseresultat		310 564	284 083
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 247	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 013	-304 155
Summa finansiella poster		-383 260	-304 105
Resultat efter finansiella poster		-72 696	-20 022
Resultat före skatt		-72 696	-20 022
Årets resultat		-72 696	-20 022

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 165 302	20 378 486
Maskiner och andra tekniska anläggningar		43 903	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 209 205	20 378 486
Summa anläggningstillgångar		20 209 205	20 378 486
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		975	1 095
Övriga fordringar		183	119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	107 447	293 422
Summa kortfristiga fordringar		108 605	294 636
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		882 350	898 801
Summa kassa och bank		882 350	898 801
Summa omsättningstillgångar		990 955	1 193 437
SUMMA TILLGÅNGAR		21 200 160	21 571 923

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 286 615	12 286 615
Fond för yttre underhåll		798 654	668 469
Summa bundet eget kapital		13 085 269	12 955 084
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 479 769	-5 329 561
Årets resultat		-72 696	-20 022
Summa fritt eget kapital		-5 552 465	-5 349 583
Summa eget kapital		7 532 804	7 605 501
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	193 940	5 752 500
Summa långfristiga skulder		193 940	5 752 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	13 040 474	7 622 974
Leverantörsskulder		115 053	240 275
Skatteskulder		110 908	107 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	206 981	243 317
Summa kortfristiga skulder		13 473 416	8 213 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 200 160	21 571 923

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-72 696	-20 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		213 184	213 184
Betald skatt		-64	832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		140 424	193 994
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		120	-600
Förändring av kortfristiga fordringar		185 975	-210 981
Förändring av leverantörsskulder		-125 222	123 949
Förändring av kortfristiga skulder		-32 785	66 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten		168 512	173 247
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-43 903	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-43 903	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-141 060	-136 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-141 060	-136 060
Årets kassaflöde		-16 451	37 187
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		898 801	861 615
Likvida medel vid årets slut		882 350	898 802

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	110 år
Ombyggnad	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel, föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 376 832	1 251 648
Hyror, bostäder	113 472	105 544
Hyror, lokaler	55 370	72 061
Hyror, p-plats/garage	81 120	67 050
Kabel-TV/Bredband	73 344	71 040
Övriga fakturerade kostnader	7 558	24 598
	1 707 696	1 591 941

I föreningens årsavgifter ingår bredband. (För vägledning- Se BFNAR 2023:1 punkt 14 Noter)

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsel	47 450	48 954
Uppvärmning	253 407	248 912
Vatten och avlopp	104 518	90 815
Sophämtning/renhållning	51 676	50 019
Fastighetsförsäkringar	44 295	40 131
Kabel-TV/Telefoni/Bredband	84 104	81 255
Reparationer	364 614	342 835
Planerat underhåll	87 500	0
Fastighetskostnader	135 328	148 687
Förvaltningskostnader	97 779	73 352
Övriga konsultarvoden	8 758	5 544
Fastighetsskatt/avgift	56 110	54 798
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	5 015	18 379
Obligatorisk ventilationskontroll	45 325	0
	1 385 879	1 203 681

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2024	2023
Styrelsearvode	52 500	48 300
Sociala avgifter	16 496	15 176
	68 996	63 476

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 785 750	20 785 750
Ombyggnad	1 343 817	1 343 817
Mark	1 866 550	1 866 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 996 117	23 996 117
Ingående avskrivningar	-3 617 631	-3 404 447
Årets avskrivningar	-213 184	-213 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 830 815	-3 617 631
Utgående redovisat värde	20 165 302	20 378 486
Taxeringsvärden byggnader	26 395 000	26 395 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	17 000 000
	43 395 000	43 395 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	41 532	35 988
Övriga interimfordringar	65 915	257 434
	107 447	293 422

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,97	2025-01-30	4 650 000	4 700 000
Stadshypotek	0,72	2025-09-01	5 490 000	5 548 560
Stadshypotek	4,09	2025-01-02	427 500	450 000
Stadshypotek	3,69	2025-03-10	2 324 414	2 324 414
Stadshypotek	3,88	2026-03-30	342 500	352 500
			13 234 414	13 375 474
Planerad amortering			148 560	148 560

I balansräkningen redovisas den del av skulderna som förfaller till betalning under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 205 000	15 205 000
	15 205 000	15 205 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna elkostnader	0	4 324
Upplupna räntekostnader	46 633	71 637
Förutbetalda avgifter/hyror	124 807	132 678
Övriga interimsskulder	35 541	34 679
	206 981	243 318

Sundbyberg 2025

Jens Andersson
Ordförande

Andrei Dumitrescu

Frida Johansson

William Skagerström

Min revisionsberättelse har lämnats 2025

Marie Andersson
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

William Skagerström (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 2d0cc6864b98e2[...]b1448c1735c8d

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-30 07:48:08 UTC



JENS ANDERSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a8577695bb6fad[...]31eaa5594f4e0

IP: 193.180.xxx.xxx

2025-04-30 16:53:45 UTC



ANDREI DUMITRESCU (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 428898765f1b37[...]9585d6ea7638d

IP: 80.217.xxx.xxx

2025-04-30 18:29:17 UTC



FRIDA JOHANSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: b7784083757bf6[...]32113877a74bc

IP: 151.236.xxx.xxx

2025-05-05 13:32:17 UTC



MARIE ANDERSSON

Intern Revisor

Serienummer: cfcde11a6083d3[...]1154fcfc21411

IP: 13.50.xxx.xxx

2025-05-05 14:59:16 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.