

Årsredovisning 2024

Brf Spårö 1

769624-0246



 BkgwDxE2jkg-rk_PI42s1e

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Spårö 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2011-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-14 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
Spårö 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Forshagagatan 7-19. Fastighetens byggdes 1958 och har värdeår 1958.

Föreningen har 5 hyreslägenheter om 350 kvm och 44 bostadsrätter om 3 157 kvm. I föreningen finns 63 parkeringsplatser varav 28 i garage och 35 öppna platser. Ett garage nyttjas som grovsoprum.

Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

39 st 3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Christer Karlsson	Ordförande
Josué Isaac Motta Vasquez	Kassör
Benjamin Amling	Styrelseledamot
Georgia Bassetti Drakou	Styrelseledamot
Hans Roland Nilsson	Styrelseledamot
Urban Fredriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Sofia Modigh
Magnus Nordstrand

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-26. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Underhåll av balkonger
Pumprumet kompletterat med reservpump samt automatik
- 2023** ● Ventilation - kontroll och rensning
Radonmätning
- 2022** ● Installation av grillplats på gården
Radonmätning
Ventilation - kontroll och rensning
Justering av värmesystem
Upprusning på gården Fas 1
Trappbelysning
Relining - avslutning 2022
Ny portbelysning Fas 2
- 2021** ● Montering nedstörtningsluckor rökevakuering
Ny portbelysning Fas 1
- 2020-2021** ● Asfaltering Fas 1 & Fas 2
- 2020** ● Nya dörren från parkering samd nya branddörren
Utrymningslucka källare FHG 19
Avluftning avloppssystem
- 2019 - 2020** ● Fönsterbyte
- 2018** ● Nytt porttelefonsystem

2017 ● Toalett i källaren

Planerade underhåll

2025 ● Upprusning på gården - Fas 2

Avtal med leverantörer

Brandskydd samt tvättstugan	Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsförvaltning	Habitek Förvaltning AB
Låssystem	Baxec
Parkeringsvakt	Aimo Park
Trappstädning	Natura Städservice I Stockholm AB
Yttre skötsel	Hus & villaträdgårdar

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust. Resultatet för år 2024 är sämre än resultatet för år 2023. Förändringen beror främst på ökande driftkostnader samt genomförda underhållsåtgärder. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Förändringar i avtal

Föreningen valde att inte förnya avtalet med Svenska Störningsjouren AB då kvaliteten på tjänsten inte bedömdes leva upp till vad som överenskommits.

Övriga uppgifter

Föreningen frigjorde 4 källarlokalerna för uthyrning på totalt 68 kvm. Samtliga lokaler är uthyrda.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 64 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025=1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 289 535	3 304 877	3 005 520	3 062 430
Resultat efter fin. poster	-585 568	105 035	-1 246 320	-1 084 862
Soliditet (%)	72	72	72	68
Yttre fond	414 126	207 063	136 703	842 550
Taxeringsvärde	69 021 000	69 021 000	69 021 000	56 632 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	762	762	682	693
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,8	72,7	71,5	67,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 864	4 901	4 936	5 990
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 875	3 904	3 932	4 651
Sparande per kvm totalyta, kr	78	193	105	188
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	21	19	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	125	114	109	121
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	42	34	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	201	177	162	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,19	4,06	2,79	2,19
Räntekänslighet (%)	6,39	6,44	7,24	8,65

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 95 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen beslutat att höja avgifterna under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	39 936 107	-	-	39 936 107
Upplåtelseavgifter	14 092 926	-	-	14 092 926
Fond, yttre underhåll	207 063	-	207 063	414 126
Balanserat resultat	-11 666 020	105 035	-207 063	-11 768 048
Årets resultat	105 035	-105 035	-585 568	-585 568
Eget kapital	42 675 111	0	-585 568	42 089 543

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 768 048
Årets resultat	-585 568
Totalt	-12 353 616

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	207 063
Att från yttre fond i anspråk ta	-215 173
Balanseras i ny räkning	-12 345 506
	-12 353 616

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	3 289 535	3 303 374
Övriga rörelseintäkter	3	56 983	1 503
Summa rörelseintäkter		3 346 518	3 304 877
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 347 467	-1 777 573
Övriga externa kostnader	8	-321 565	-199 959
Personalkostnader	9	-101 894	-101 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-680 481	-680 808
Summa rörelsekostnader		-3 451 407	-2 760 129
RÖRELSERESULTAT		-104 889	544 748
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		166 297	191 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-646 976	-631 709
Summa finansiella poster		-480 679	-439 713
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-585 568	105 035
ÅRETS RESULTAT		-585 568	105 035

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	51 149 142	51 737 034
Markanläggningar	12	91 009	101 113
Maskiner och inventarier	13	375 664	458 149
Summa materiella anläggningstillgångar		51 615 815	52 296 296
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 615 815	52 296 296
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 810	36 354
Övriga fordringar	14	105 752	101 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	125 134	270 009
Summa kortfristiga fordringar		258 696	408 015
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 431 279	6 269 099
Summa kassa och bank		6 431 279	6 269 099
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 689 975	6 677 114
SUMMA TILLGÅNGAR		58 305 790	58 973 410

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 029 033	54 029 033
Fond för yttre underhåll		414 126	207 063
Summa bundet eget kapital		54 443 159	54 236 096
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 768 048	-11 666 020
Årets resultat		-585 568	105 035
Summa fritt eget kapital		-12 353 616	-11 560 985
SUMMA EGET KAPITAL		42 089 543	42 675 111
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 853 000	7 566 416
Summa långfristiga skulder		2 853 000	7 566 416
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	12 504 113	7 905 525
Leverantörsskulder		178 480	157 707
Skatteskulder		198 151	192 712
Övriga kortfristiga skulder		12 944	11 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	469 559	464 475
Summa kortfristiga skulder		13 363 247	8 731 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 305 790	58 973 410

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-104 889	544 748
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	680 481	680 808
Erhållen ränta	302 181	56 112
Erlagd ränta	-655 021	-621 839
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	222 752	659 829
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 435	-41 201
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 821	4 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	277 008	622 807
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-114 828	-112 475
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-114 828	-112 475
ÅRETS KASSAFLÖDE	162 180	510 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 269 099	5 758 767
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 431 279	6 269 099

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spårö 1 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 bredband, 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:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	20 - 50 år
Inventarier	20 år
Installationer	10 - 20 år

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 404 176	2 404 220
Rabatter bostäder	-5 910	0
Hysesintäkter, bostäder	457 876	437 927
Hysesintäkter garage och p-plats	408 500	430 150
Hysesintäkter förråd	10 698	16 188
Övriga intäkter	14 195	14 889
Summa	3 289 535	3 303 374

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturering	7 694	0
Övriga intäkter	1 344	1 503
Erhållna skadestånd	47 946	0
Summa	56 983	1 503

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader	7 694	0
Fastighetsskötsel	101 325	112 455
Städning	74 763	88 600
Besiktning och service	27 879	35 929
Trädgårdsarbete	152 541	148 980
Snöskottning	110 130	76 125
Summa	474 331	462 089

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	358 523	181 148
Försäkringsskador	10 371	4 089
Planerat underhåll	215 173	0
Summa	584 067	185 237

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	93 199	82 764
Uppvärmning	497 077	451 392
Vatten	205 583	164 479
Sophämtning	50 232	43 361
Summa	846 091	741 996

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	65 158	60 252
Självrisker	51 700	0
Tomträttsavgälder	184 700	184 700
Kabel-TV	17 144	16 102
Bredband	24 196	29 126
Fastighetsskatt	100 080	98 071
Summa	442 978	388 251

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	21 409	18 240
Förbrukningsmaterial	11 711	7 077
Juridiska kostnader	134 864	23 589
Revisionsarvoden	31 250	30 000
Ekonomisk förvaltning	102 567	102 418
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	12 655	13 989
Konsultkostnader	2 469	0
Bankkostnader	4 641	4 647
Summa	321 565	199 959

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	83 300	85 000
Sociala avgifter	18 594	16 789
Summa	101 894	101 789

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	645 477	630 663
Övriga räntekostnader	1 499	1 046
Summa	646 976	631 709

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 441 904	57 441 904
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 441 904	57 441 904
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 704 870	-5 116 978
Årets avskrivning	-587 892	-587 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 292 762	-5 704 870
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 149 142	51 737 034
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 533 000	40 533 000
Taxeringsvärde mark	28 488 000	28 488 000
Summa	69 021 000	69 021 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	202 188	202 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	202 188	202 188
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-101 075	-90 971
Årets avskrivning	-10 104	-10 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-111 179	-101 075
Utgående restvärde enligt plan	91 009	101 113

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 127 982	1 127 982
Utgående anskaffningsvärde	1 127 982	1 127 982
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-669 833	-587 021
Avskrivningar	-82 485	-82 812
Utgående avskrivning	-752 318	-669 833
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	375 664	458 149

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	100 368	96 508
Övriga fordringar	5 384	5 144
Summa	105 752	101 652

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 580	148 581
Fastighetsskötsel	14 660	24 754
Försäkringspremier	16 587	15 379
Kabel-TV	4 352	4 286
Tomträtt	46 175	46 175
Bredband	5 459	5 459
Förvaltning	26 321	25 375
Summa	125 134	270 009

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-07-09	3,46 %	4 671 416	4 713 416
SBAB	2025-12-09	3,76 %	7 790 697	7 821 525
SBAB	2027-07-09	3,47 %	2 895 000	2 937 000
Summa			15 357 113	15 471 941
Varav kortfristig del			12 504 113	7 905 525

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 770 248 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	15 357	30 021
Städning	6 150	0
El	8 469	7 632
Uppvärmning	62 840	65 701
Utgiftsräntor	39 178	47 223
Vatten	51 374	41 169
Förutbetalda avgifter/hyror	286 191	272 729
Summa	469 559	464 475

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 400 000	31 400 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja avgiften för bostadsrättsinnehavare med 5% from 1 januari 2025 Hyran för garage och parkeringsplatser höjdes med 50 kr för samtliga. Hyran för hyresgäster höjdes med 5,1% fr o m 1:a februari 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Benjamin Amling
Styrelseledamot

Christer Karlsson
Ordförande

Georgia Bassetti Drakou
Styrelseledamot

Hans Roland Nilsson
Styrelseledamot

Josué Isaac Motta Vasquez
Kassör

Urban Fredriksson
Styrelseledamot

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

Adeco Revisorer
Mats Lehtipalo
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.03.2025 12:28

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 10.03.2025 10:26

DOCUMENT ID:

rk_PL42s1e

ENVELOPE ID:

BkgwDxE2jkg-rk_PL42s1e

DOCUMENT NAME:

Brf Spårö 1, 769624-0246 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Josué Isaac Motta Vasquez hello@motta.se	Signed Authenticated	10.03.2025 11:22 10.03.2025 11:19	eID Low	Swedish BankID IP: 178.132.75.214
2. URBAN FREDRIKSSON urban.eget@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 15:21 10.03.2025 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.171.142
3. CHRISTER KARLSSON karlchrister@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 15:30 10.03.2025 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.191.161
4. GEORGIA BASSETTI DRAKOU ginadrakou@hotmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 20:30 10.03.2025 20:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.139.136
5. HANS ROLAND NILSSON hans.r.nilsson@hotmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 11:50 11.03.2025 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.8.63
6. BENJAMIN AMLING benjamin.amling@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 11:55 11.03.2025 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.242.216
7. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	11.03.2025 12:28 11.03.2025 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.48.67

* 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

Till föreningsstämman i Brf Spårö 1
Org.nr. 769624-0246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spårö 1 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spårö 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.03.2025 12:28

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 10.03.2025 10:26

DOCUMENT ID:

B1W_vxE3okx

ENVELOPE ID:

rJWwXEHoyE-B1W_vxE3okx

DOCUMENT NAME:

spårö rb24.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	11.03.2025 12:28 11.03.2025 12:28	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.48.67

* 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