

**Brf
Spantrutan
Kalmar**

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Spantrutan
Org nr: 769622-2590





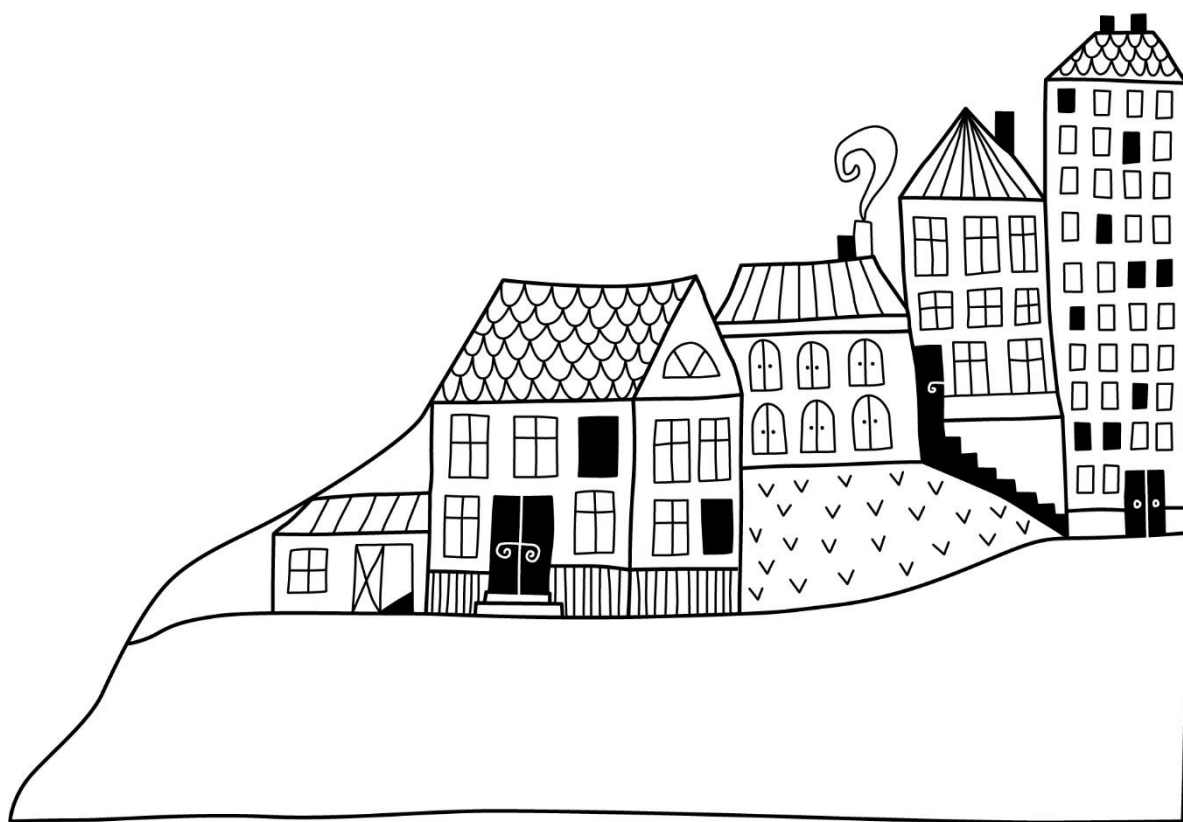
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spantrutan får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Övergripande information om föreningen:

Boendet på Spantrutan erbjuder varje dag en symfoni av hav, himmel och gemenskap. Belägen på Varvsholmen, erbjuder vårt boende en livsstil som är lika unik som den är eftertraktad.

Här njuter vi av naturupplevelser med oöverträffad utsikt över vattnet, promenadstråk och möjlighet till avkoppling vid badbryggan. Balkongerna kan upplevas som ett extra uterum på första parkett med fantastiska soluppgångar och solnedgångar. Närheten till populära restauranger och träningsmöjligheter bidrar ytterligare till den höga livskvaliteten. Medlemmarna har tillgång till varmgarage och gästlägenhet som underlättar i vardagen.

Föreningen har en stabil och trygg ekonomisk bas, bl.a. tack vare låg lånevolym efter betydande amorteringar genom åren. Föreningen har därmed klarat de senaste årens upptrappade räntehöjningar på ett kontrollerat sätt.

Sammantaget ovanstående - det är av naturliga skäl många som snabbt har blivit förälskade i den fantastiska miljön som medlemsskapet i BRF Spantrutan erbjuder och väljer att bo kvar länge.

Vår vision är att bibehålla ett hållbart och trivsamt boende, där gemenskap och trygghet står i centrum. Det är glädjande med välbesökta tillfällen såväl vid Luciamingel & vårstädardag med korvgrillning som vid årsstämman. Styrelsen ska fortsätta arbetet med att förvalta föreningens ekonomi på ett ansvarsfullt sätt och i övrigt arbeta för ett hållbart och trivsamt boende för medlemmarna i BRF Spantrutan.

I denna årsredovisning får du en detaljerad översikt över föreningens verksamhet, ekonomi och framtidsplaner för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 750 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 1 131 tkr. Årets resultat är något bättre än föregående år. Detta beror främst på höjd hyra med 8% och bl.a. minskade driftkostnader för el. Däremot har kostnader för reparationer, vatten och värme ökat. Föreningen har haft ökade räntekostnader men också något ökade ränteintäkter.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på grund av höga avskrivningskostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 1 069 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir det istället ett positivt resultat om 319 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Av avsnittet Resultatdispositionen i Årsredovisningen framgår att utgående balanserat underskott att balansera i ny räkning är 8 426 720 kronor. Av not 11 Byggnader och Mark framgår vidare att summa ackumulerade avskrivningar vid årets (2024) slut är -10 572 428. I resultatet ingår alltså ackumulerade avskrivningar med 10 572 428 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir det balanserade utgående resultatet istället ett positivt resultat om 2 145 708 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Likviditeten har under året förändrats från 31% till 15%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 286% till 347%.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 73 m², vilket motsvarar 1,8 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spantrutan 4 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 3 uppgångar med 46 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Utrustningskajen 1-5 i Kalmar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
17	14	14	1	46

Dessutom tillkommer

Lokaler
2

Total tomtarea 818 m²

Total bostadsarea 4 035 m²

Total lokalarea 73 m²

Årets taxeringsvärde 115 553 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 115 553 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Vakant – lokalen ej uthyrd 2024-12-31	42	
Numbers Kalmar AB	31	2026-12-31

Intäkter från lokalyrkor utgör ca 5,58 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningen har ett avtal med On Tower Sweden AB som hyr plats för telemast.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia	Bredband, tv & telefoni
Kalmar Energi	El- & Fjärrvärmeavtal
Sembush Rent AB	Skötsel gemensamma utrymmen
Elajo	Serviceavtal
ALT Hiss	Serviceavtal
Wb Säkerhet	Serviceavtal

Föreningen är medlem i Spantrutans första samfällighet som förvaltar garage (se not 13). Föreningen är också medlem i Spantrutans andra samfällighet som bland annat förvaltar grönytor, gångytor och avlopp.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 88 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen ska enligt dess stadgar göra en årlig avsättning till fond för yttre underhåll med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, vilket för 2024 innebär $0,3\% \times 115\,553\,000 = 346\,659$ kr (86 kr/m²). Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning ske enligt planen.

Föreningens har en underhållsplan att användas för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2022 och visade då på ett underhållsbehov på 1 441 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarade en årlig genomsnittlig kostnad på 144 tkr (35 kr/m²). Ser man på underhållsbehovet utifrån underhållsplanen från 2022 för de närmsta 30 åren har föreningen en genomsnittlig kostnad per år på 456 tkr (111 kr/m²). Rekommenderad avsättning enligt underhållsplanen som upprättades 2022 var en årlig avsättning till underhållsfond med 381 tkr (94 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 381 tkr (94 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2021
Fönster	2021

Planerat underhåll

År	Kommentar
2025	Ej beslutat

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Svensson	Ordförande	2025
Rikard Walter	Sekreterare	2025
Håkan Ekelund	Ledamot	2025
Monica Östangård	Ledamot	2025
Lars Boman	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2025
Per Nordstrand	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2025

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2025
2025
2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 person. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 12 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 604 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Obligatoriska nyckeltal (Lag (SFS 2022: 1028)

Lag om ändring i årsredovisningslagen (1995:1554) 6 kap. 3 a § första stycke ÅRL)

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Obligatoriska nyckeltal enligt lagtext					
6 kap. 3 a § första stycke ÅRL					
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	659	635	575	566	570
Skuldsättning kr/kvm	4 443	4 504	4 504	4 549	4 608
Sparande kr/kvm	78	62	89	158	119
Räntekänslighet %	6,7	7,2	8,0	8,2	8,2
Energikostnad kr/kvm	183	185	135	121	116

Obligatoriska nyckeltal enligt allmänna råd

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 524	4 586	4 586	4 631	4 692
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	84	89	92	93	95

Övriga nyckeltal

Nettoomsättning*	2 885	2 260	2 304	2 289	2 234
Resultat efter finansiella poster*	-750	-813	-692	-549	-568
Resultat exkl avskrivningar	319	254	364	508	488
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-62	-127	8	156	104
Balansomslutning	142 934	144 042	144 723	145 494	146 248
Årets kassaflöde	-11	157	381	372	217
Soliditet %*	87	87	87	87	87
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	347	286	248	182	9
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	15	31	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	306	323	237	237	229
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	306	323	237	202	229
Underhållsfond kr/kvm	732	639	546	460	409
Reservering till underhållsfond kr/kvm	93	93	87	86	93
Ränta kr/kvm	158	150	67	38	44



Förklaring till nyckeltal

Nyckeltal enligt lagtext 6 kap. 3 a § första stycke ÄRL

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Sparande kr/kvm:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet %:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Obligatoriska nyckeltal enligt allmänna råd

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Övriga nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Resultat exkl avskrivningar

Resultatet efter finansiella poster men där avskrivningarna läggs tillbaka på resultatet. Visar på resultatet om inte avskrivningarna räknas med som en kostnad.

Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond

Ovan resultat men där reserveringen till underhållsfonden räknas med som en kostnad. Avsättningen till underhållsfonden påverkar i övriga fall inte resultaträkningen utan endast balansräkningen.

Balansomslutning

Det som föreningen har i balansräkningen på tillgångar respektive eget kapital/skuld

Årets kassaflöde

Skilnaden mellan likvida medel vid årets början och årets slut. Beräkningen går att se i kassaflödesanalysen på sida 13.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %:

Beräknas genom omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder i balansräkningen. Vid exklusive låneomförhandlingar så räknas inte nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut som en kortfristig skuld. Som kortfristiga skulder räknas amortering, leverantörsskulder, skatteskulder, övriga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %:

Beräknas genom omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder i balansräkningen. Vid inklusive låneomförhandlingar så räknas nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut som en kortfristig skuld. Övriga skulder som räknas som kortfristiga skulder är amortering, leverantörsskulder, skatteskulder, övriga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	129 608 000	0	0	2 625 638	-6 483 109	-813 004
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-813 004	813 004
Reservering underhållsfond				381 000	-381 000	
Årets resultat						-749 607
Vid årets slut	129 608 000	0	0	3 006 638	-7 677 113	-749 607

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 296 112
Årets resultat	-749 607
Årets fondreservering enligt stadgarna	-381 000
Summa	-8 426 720

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 426 720**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 885 223	2 786 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 010	84 786
Summa rörelseintäkter		2 905 233	2 871 760
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 804 133	-1 856 962
Personalkostnader	Not 6	-147 987	-146 455
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 068 733	-1 067 335
Summa rörelsekostnader		-3 020 853	-3 070 752
Rörelseresultat		-115 620	-198 991
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8,13	-23 623	-26 053
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	39 347	26 819
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-649 712	-614 778
Summa finansiella poster		-633 987	-614 012
Resultat efter finansiella poster		-749 607	-813 004
Årets resultat		-749 607	-813 004



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	129 864 682	130 916 640
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	135 598	152 373
Summa materiella anläggningstillgångar		130 000 280	131 069 013
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	11 226 435	11 255 181
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 226 435	11 255 181
Summa anläggningstillgångar		141 226 715	142 324 194
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	19 530	33 838
Övriga fordringar	Not 15	1 245	1 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	132 428	117 952
Summa kortfristiga fordringar		153 203	152 977
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 553 671	1 564 354
Summa kassa och bank		1 553 671	1 564 354
Summa omsättningstillgångar		1 706 874	1 717 331
Summa tillgångar		142 933 589	144 041 525



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	129 608 000	129 608 000
Fond för yttre underhåll	3 006 638	2 625 638
Summa bundet eget kapital	132 614 638	132 233 638
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 677 112	-6 483 109
Årets resultat	-749 607	-813 004
Summa fritt eget kapital	-8 426 720	-7 296 112
Summa eget kapital	124 187 918	124 937 526
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 503 490
Summa långfristiga skulder	7 416 740	13 503 490
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 000 000
Leverantörsskulder	Not 19	109 799
Skatteskulder	Not 20	448
Övriga skulder	Not 21	66 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	424 147
Summa kortfristiga skulder	11 328 930	5 600 509
Summa eget kapital och skulder	142 933 589	144 041 525



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-115 620	-198 991
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 068 733	1 067 335
Utdelningar	5 123	
	958 236	868 344
Erhållen ränta	39 347	26 819
Erlagd ränta	-691 840	-583 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	305 743	312 037
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-226	-87 159
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-94 946	74 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten	210 571	298 956
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	28 746	26 053
Investeringar i inventarier	0	-167 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	28 746	-141 697
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-250 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-10 683	157 259
Likvida medel vid årets början	1 564 354	1 407 095
Likvida medel vid årets slut	1 553 671	1 564 354



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 437 368	2 256 804
Hyror, lokaler	160 868	185 115
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 496	0
Bränsleavgifter, bostäder	4 998	0
Elavgifter	150 075	157 239
Kabel-tv-avgifter	119 416	148 488
Debiterad fastighetsskatt	3 930	5 857
Övriga ersättningar	26 074	33 473
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-2
Summa nettoomsättning	2 885 223	2 786 974

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	49 724
Övriga rörelseintäkter	20 010	35 062
Summa övriga rörelseintäkter	20 010	84 786

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-88 403	-28 897
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-5 530	-5 530
Samfällighetsavgifter	-13 852	-10 885
Försäkringspremier	-50 586	-47 320
Kabel- och digital-TV	-92 610	-158 868
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 802	-1 063
Serviceavtal	-77 014	-83 286
Obligatoriska besiktningar	-17 725	-3 896
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-6 588
Drift och förbrukning, övrigt	-14 323	-16 483
Förbrukningsinventarier	-12 478	-30 126
Fordons- och maskinkostnader	-701	0
Vatten	-155 283	-121 992
Fastighetsel	-278 771	-346 638
Uppvärmning	-315 837	-290 999
Sophantering och återvinning	-57 821	-94 665
Förvaltningsarvode drift	-61 286	-78 278
Summa driftskostnader	-1 255 022	-1 325 516

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-101 815	-105 630
IT-kostnader	-2 877	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 360	-16 438
Övriga förvaltningskostnader	-11 375	-9 023
Kreditupplysningar	-216	-394
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 958	-12 926
Representation	-12 784	0
Kontorsmateriel	-3 853	0
Telefon och porto	0	-3 158
Bankkostnader	-4 162	-4 396
Övriga externa kostnader *	-388 713	-379 483
Summa övriga externa kostnader	-549 111	-531 446

* Inkluderar reglering av garageavgifter om 388 608 kr 2024

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-38 008	-29 789
Styrelsearvoden	-85 000	-85 000
Pensionskostnader	-1 042	-2 001
Övriga personalkostnader	0	-8 125
Sociala kostnader	-23 937	-21 540
Summa personalkostnader	-147 987	-146 455



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 051 958	-1 051 958
Avskrivning Installationer	-16 775	-15 377
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 068 733	-1 067 335

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	5 123	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 123	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	35 468	26 543
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 836	237
Övriga ränteintäkter	44	38
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 347	26 819

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-649 596	-614 528
Övriga räntekostnader	-116	-250
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-649 712	-614 778



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	126 322 608	126 322 608
Mark	14 114 502	14 114 502
	140 437 110	140 437 110
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	140 437 110	140 437 110
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 520 470	-8 468 512
	-9 520 470	-8 468 512
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 051 958	-1 051 958
	-1 051 958	-1 051 958
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 572 428	-9 520 470
Restvärde enligt plan vid årets slut	129 864 682	130 916 640
Varav		
Byggnader	115 750 180	116 802 138
Mark	14 114 502	14 114 502
Taxeringsvärden		
Bostäder	115 000 000	115 000 000
Lokaler	553 000	553 000
Totalt taxeringsvärde	115 553 000	115 553 000
<i>varav byggnader</i>	<i>89 413 000</i>	<i>89 413 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 140 000</i>	<i>26 140 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	23 294	23 294
Installationer	167 750	0
	191 044	23 294
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	167 750
	0	167 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	191 044	191 044
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-23 294	-23 294
Installationer	-15 377	0
	-38 671	-23 294
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-16 775	-15 377
	-16 775	-15 377
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-55 446	-38 671
Restvärde enligt plan vid årets slut	135 598	152 373
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	135 598	152 373



Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	11 226 435	11 255 181
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	11 226 435	11 255 181
Andelar i Spantrutans första samfällighetsförening		
Vid årets början	11 255 181	11 281 234
Värdeförändring genom årets resultat	- 28 746	- 26 053
Vid årets slut	11 226 435	11 255 181
Spantrutans första samfällighetsförening		
Årets resultat	-69 101	-62 627
Eget kapital		
Bundet eget kapital	28 225 000	28 200 000
Fritt eget kapital	- 1 283 253	- 1 189 152
Summa eget kapital	26 941 747	27 010 848
Föreningens resultat för år 2024 har påverkats av resultatet för Spantrutans första samfällighet för 2024.		
Föreningens andel av samfälligheten är 41,6 %.		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	33 838
Kundfordringar	19 530	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	19 530	33 838

Not 15 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 245	1 187
Summa övriga fordringar	1 245	1 187

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 487	46 178
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 639	25 524
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 325	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 977	46 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 428	117 952



Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 268 886	1 234 669
Transaktionskonto	284 785	329 685
Summa kassa och bank	1 553 671	1 564 354

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	18 253 490	18 503 490
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 836 750	-5 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 416 740	13 503 490

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,32%	2025-04-29	5 000 000,00	0,00	250 000,00	4 750 000,00
STADSHYPOTEK	4,34%	2025-04-30	5 836 750,00	0,00	0,00	5 836 750,00
STADSHYPOTEK	2,49%	2026-04-30	7 666 740,00	0,00	0,00	7 666 740,00
Summa			18 503 490,00	0,00	250 000,00	18 253 490,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har två år som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 416 740 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	62 482	91 778
Ej reskontraförda leverantörsskulder	13 368	18 022
Summa leverantörsskulder	75 850	109 799

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	217	448
Summa skatteskulder	217	448

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	7 484	13 908
Skuld sociala avgifter och skatter	51 739	52 207
Summa övriga skulder	59 223	66 115



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	7 562	2 324
Upplupna räntekostnader	100 260	113 642
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 475
Upplupna elkostnader	26 284	36 013
Upplupna värmekostnader	38 616	37 034
Upplupna revisionsarvoden	13 625	13 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 592
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	170 543	216 442
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	356 890	424 147

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 210 000	24 210 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Per Svensson

Rikard Walter

Monica Östangård

Lars Boman

Håkan Ekelund

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

Per Nordstrand, förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Brf Spantrutan org.nr 769622-2590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spantrutan för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Spantrutan för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Per Nordstrand
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnas in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Spantrutan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Spantrutan i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557543105572

Document

Årsredovisning för signering

Main document

32 pages

Initiated on 2025-04-01 10:15:14 CEST (+0200) by Robin

Nicklasson (RN)

Finalised on 2025-04-16 13:33:49 CEST (+0200)

Initiator

Robin Nicklasson (RN)

Riksbyggen

robin.x.nicklasson@riksbyggen.se

Signatories

Per Svensson (PS)

BRF Spantrutan

svensson.per.h@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PER SVENSSON"

Signed 2025-04-01 11:54:20 CEST (+0200)

Lars Boman (LB)

BRF Spantrutan

labo21@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "NILS ÅKE LARS BOMAN"

Signed 2025-04-01 13:16:18 CEST (+0200)

Håkan Ekelund (HE)

BRF Spantrutan

hakan.ekelund@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "BO PETER HÅKAN EKELUND"

Signed 2025-04-01 12:58:07 CEST (+0200)

Monica Östangård (MÖ)

BRF Spantrutan

monicapost@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Monica Britt-Marie Östangård"

Signed 2025-04-01 21:07:42 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557543105572

Rikard Walter (RW)
BRF Spantrutan
rikard.walter@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "RIKARD
WALTER"
Signed 2025-04-01 13:05:07 CEST (+0200)*

Per Nordstrand (PN)
BRF Spantrutan
xidron@outlook.com



*The name returned by Swedish BankID was "PER-
GUNNAR ERIK NORDSTRAND"
Signed 2025-04-15 10:57:42 CEST (+0200)*

Franz Lindström (FL)
EY
franz.lindstrom@se.ey.com



*The name returned by Swedish BankID was "Franz
Robert Nicholaus Lindström"
Signed 2025-04-16 13:33:49 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

