

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Spettet 20 i
Eskilstuna

769627-2074

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spettet 20 i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar sådan bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Under slutet av 2013 förvärvades fastigheten Eskilstuna Spettet 20, fastigheten innehåller 4 lägenheter à 74 kvm. Fastigheten ägs av föreningen med 100%.

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

Styrelsens ledamöter

Anna Josefin Schmidt
Anna May Birgitta Havbrandt
Bo Bertil Björklund
Linus Joakim Lundström

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus. Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 296 kvadratmeter.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2024 har föreningen höjt månadsavgifterna ytterligare pga det ökade kostnadsläget.

Byte av tak, bergvärmepump och avloppssystem i källaren har skett under året.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten är utförd.

Den aktuella underhållsplanen sträcker sig till år 2027.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	253	227	174	154
Resultat efter finansiella poster	-1 121	17	-32	-29
Soliditet (%)	25,5	70,5	69,5	69,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	887	796	586	519
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 578	2 273	2 329	2 385
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 578	2 273	2 329	2 385
Sparande per kvm (kr/kvm)	200	176	10	22
Räntekänslighet (%)	6,5	3,0	4,0	4,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	278	340	283
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	93,8	100,0	100,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 938 259	180 000	-440 111	17 194	1 695 342
Disposition av föregående års resultat:			17 194	-17 194	0
Avsättn fond yttre underhåll		126 850	-126 850		0
Årets resultat				-1 121 470	-1 121 470
Belopp vid årets utgång	1 938 259	306 850	-549 767	-1 121 470	573 872

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-549 767
årets förlust	-1 121 470
	-1 671 237

behandlas så att avsättning till fond för yttre underhåll	20 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-306 850
i ny räkning överföres	-1 384 387
	-1 671 237

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	252 840	226 800
Övriga rörelseintäkter		0	14 935
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		252 840	241 735
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-68 095	-88 968
Övriga externa kostnader		-1 189 663	-67 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-35 019	-35 019
Summa rörelsekostnader		-1 292 777	-191 422
Rörelseresultat		-1 039 937	50 313
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 533	-33 119
Summa finansiella poster		-81 533	-33 119
Resultat efter finansiella poster		-1 121 470	17 194
Resultat före skatt		-1 121 470	17 194
Årets resultat		-1 121 470	17 194

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	2 110 791	2 145 810
Summa materiella anläggningstillgångar		2 110 791	2 145 810
Summa anläggningstillgångar		2 110 791	2 145 810
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 830
Summa kortfristiga fordringar		0	4 830
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		139 481	253 576
Summa kassa och bank		139 481	253 576
Summa omsättningstillgångar		139 481	258 406
SUMMA TILLGÅNGAR		2 250 272	2 404 216

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 938 259	1 938 259
Fond för yttre underhåll		306 850	180 000
Summa bundet eget kapital		2 245 109	2 118 259
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-549 767	-440 111
Årets resultat		-1 121 470	17 194
Summa fritt eget kapital		-1 671 237	-422 917
Summa eget kapital		573 872	1 695 342
Långfristiga skulder	4, 5		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 624 572	656 184
Summa långfristiga skulder		1 624 572	656 184
Kortfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	26 612	16 612
Skatteskulder		12 876	12 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 340	23 646
Summa kortfristiga skulder		51 828	52 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 250 272	2 404 216

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 121 470

17 194

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

35 019

35 019

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-1 086 451

52 213

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

4 830

-4 830

Förändring av kortfristiga skulder

-10 862

-12 389

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 092 483

34 994

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

1 000 000

0

Amortering av lån

-21 612

-16 612

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

978 388

-16 612

Årets kassaflöde

-114 095

18 382

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

253 576

235 194

Likvida medel vid årets slut

139 481

253 576

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
-----------	-------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	252 840	226 800
	252 840	226 800

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, avfallshantering samt sedvanligt underhåll.

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 496 000	2 496 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 496 000	2 496 000
Ingående avskrivningar	-350 190	-315 171
Årets avskrivningar	-35 019	-35 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	-385 209	-350 190
Utgående redovisat värde	2 110 791	2 145 810

Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 491 512	573 124
	1 491 512	573 124

Lånen är rörliga/löpande och hade per 2024-12-31 räntesatser på 4,85-5,05%.

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1 651 184 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 624 572	656 184
	1 624 572	656 184
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	26 612	16 612
	26 612	16 612

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	1 669 000	1 319 000
	1 669 000	1 319 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Josefin Schmidt
Ordförande

Anna May Birgitta Havbrandt

Linus Joakim Lundström

Bo Bertil Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly Rådek AB

Amanda Fallqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.06.2025 14:57

SENT BY OWNER:

Annika Hedberg • 27.06.2025 08:49

DOCUMENT ID:

r1ldWkTs4ll

ENVELOPE ID:

B10by6sEee-r1ldWkTs4ll

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Spettet 20 i Eskilstuna 240101-241231.pdf

10 pages

SHA-512:

27b4624889fdea87e46b553257b9ad7e8c0d554074f9a1
edf5295ad9840b92b5bb5710cba779f5600f0d7ad507f8
3ab289ddb74a253d12bdd9868b1919c6cdf

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOSEFIN SCHMIDT josefin_schmidt@yahoo.se	 Signed Authenticated	27.06.2025 10:25 27.06.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/06) IP: 104.28.31.63
2. Linus Joakim Lundström linuss.lundstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	27.06.2025 12:58 27.06.2025 12:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/11) IP: 90.129.202.88
3. Anna May Birgitta Havbrandt mb.havbrandt@telia.com	 Signed Authenticated	27.06.2025 16:43 27.06.2025 09:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/05/19) IP: 78.66.80.30
4. BO BJÖRKLUND Bo.bjorklund40@gmail.com	 Signed Authenticated	30.06.2025 14:14 30.06.2025 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1940/08/27) IP: 95.198.6.140
5. Amanda Sofia Maria Fallqvist amanda.fallqvist@radek.se	 Signed Authenticated	30.06.2025 14:57 30.06.2025 14:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/13) IP: 20.240.138.199

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this 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