

Signera Årsredovisning 2024

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 153-arsredovisning-2024.pdf

Storlek: 168349 byte

Hashvärde SHA256:

5c84102e881c5009fea371e224fe98935aafec958a77d1ed3af770e3c081da11

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

Niklas Otto Heijne

Signerat med BankID 2025-05-26 17:15 Ref: 01970d29-ce00-7efb-879b-b61212ab125f

CAMILLA INGRID LÖVING

Signerat med BankID 2025-05-26 18:38 Ref: 01970d75-e6dc-7240-99a9-d39e5b8318cb

MAGNUS LEDIN

Signerat med BankID 2025-05-26 20:03 Ref: 01970dc3-a5fe-7699-9822-97a49c57c324

SAM VICTORIN

Signerat med BankID 2025-05-26 21:03 Ref: 01970dfa-2de1-7bc6-bf25-3c6eb3f257db

Ulla Karin Grane

Signerat med BankID 2025-05-27 15:55 Ref: 01971206-4a96-7586-b553-fef87f6d8b48

MIKAEL NILSSON

Signerat med BankID 2025-05-27 18:16 Ref: 01971287-fe1b-7548-a6b3-f283931266ff



Årsredovisning

för

BRF Luftspringaren 19

769610-7858

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för BRF Luftspringaren 19, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luftspringaren 19	2004	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.
Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1882 och består av 1 flerbostadshus i 4 våningar och 2 källarplan
Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadens totalyta är 849 kvadratmeter, varav 563 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 286 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 5 lägenheter samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0	1	1	1	1	1

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontor	124	tom 20250930
Kontor/Lager	74	tom 20251130
Lager	88	tom 20251130

Gemensamhetsytor

På gården finns en gemensam tvättstugebyggnad

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträckte sig fram till 2028.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

Föreningen har avtal med Tele 2 vad gäller grundutbud TV. Föreningen har kollektivavtal med Telia angående bredband, telefoni och Digital-TV. Avgiften för Telia betalas av varje lägenhet månadsvis.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Åtgärd	Utfört	Planeras	Kostnad
Ventilation			
OVK	2022		
OVK samt komplettering av ventilation		2025	10.000:-
Fönster			
Målning samt renovering av fönsterbågar vind och mot gård	2007		
Målning samt renovering av fönsterbågar mot gata	2010		
Målning av fönster		2027	40.000:-
Gård			
Renovering av gård tätskikt och beläggning	2022		
Byggande av cykelskjul och altan på gård	2023		
Tak			
Omläggning nytt yttertak	2009		
Fasad			
Puts och målning fasad nedre mot gata	2010		
Puts och målning fasad mot gård	2021		
Puts och målning fasad mot gata		2028	500.000:-
Stammar			
Spolning av köksstammar		2025	20.000:-
Port			
Renovering av ekport	2010		
Trapphus			
Målning väggar och tak i entré och trapphus	2010		
Ny belysning entré och trapphus	2010		
Säkerhetsdörrar	2018		
Bergvärme			
Installation av bergvärme och värmepump	2009		
Lokaler			
Renovering av lokaler	Pågår		

Åtgärd	Utfört	Planeras	Kostnad
Tvättstuga			
Utbyte av en tvättmaskin	2015		
Utbyte av en tvättmaskin		2025	25.000:-

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2024 har föreningen byggt om och sanerat lokalen under innergården då det under renoveringen 2023 uppstod en kemisk reaktion mellan gammalt impregnerat trä i väggen och regnvatten. Lokalen kommer att färdigställas i mars 2025. Föreningen kommer att finansiera renoveringen med lån. Föreningsmedlemmarna har även till renoveringen betalat in sammanlagt 400 000 kr fördelat på andelstal i föreningen.

Upplysning

Föreningen har haft ett negativt resultat på grund av kostnaden för renovering av lokalen och uteblivna hyresintäkter då den tidigare hyresgästen flyttade ut 2022.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 5 st.
Av föreningens medlemslägenheter har ingen överlåtits under året.
Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:		
Magnus Ledin	Ledamot	Ordförande
Niklas Heijne	Ledamot	
Sam Victorin	Ledamot	
Camilla Löving	Ledamot	
Ulla Grane	Ledamot	
Veronica Ledin	Suppleant	
Fredrik Löving	Suppleant	
Marianne Agazzi	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden. Styrelsen har löpande kontakt i ett antal frågor.

Revisor

Mikael Nilsson Baker Tilly Stint AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Föreningens ekonomi

Upplysning om förlust

Årets resultat visar ett underskott på 3 076 242 kr. Avskrivningarna består av 76 662 kr vilket likviditetsmässigt ger ett underskott på 2 999 580. Underskottet beror på att renovering av lokalen har skett.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2024.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	453	368	361	394	393
Resultat efter finansiella poster	-3 076	-1 406	-4 517	-828	85
Soliditet (%)	27,8	59,0	64,0	98,0	99,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	435	304	124	124	124
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) *	14 976	7 837	7 060	0	0
Lån per kvm totalyta (kr) **	9 931	5 197	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	0	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	34	26	11	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	272	243	268	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**	54	43	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerat med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerat med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2022

**Nytt nyckeltal för år 2023

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 099 496	1 049 487	-7 809 371	-1 406 217	6 933 395
Disp av föreg års resultat			-1 406 217	1 406 217	0
Förändring under året		100 317	-100 317	-3 076 242	-3 076 242
Belopp vid årets utgång	15 099 496	1 149 804	-9 315 905	-3 076 242	3 857 153

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-9 315 904
årets förlust	-3 076 242
	-12 392 146

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond för underhåll	100 317
i ny räkning överföres	-12 492 463
	-12 392 146

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	452 528	368 306
Övriga rörelseintäkter	3	2 200	29 733
Summa rörelseintäkter		454 728	398 039
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 916 548	-1 248 091
Driftskostnader	5	-108 976	-105 176
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-174 755	-159 892
Avskrivningar	7	-76 662	-76 662
Summa rörelsekostnader		-3 276 941	-1 589 821
Rörelseresultat		-2 822 213	-1 191 782
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		669	2 260
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 698	-216 695
Summa finansiella poster		-254 029	-214 435
Resultat efter finansiella poster		-3 076 242	-1 406 217
Årets resultat		-3 076 242	-1 406 217

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 426 816	11 499 298
Inventarier	9	41 800	45 980
Summa materiella anläggningstillgångar		11 468 616	11 545 278
Summa anläggningstillgångar		11 468 616	11 545 278
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 086	21 086
Övriga fordringar		699 579	31 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 568	31 273
Summa kortfristiga fordringar		793 233	83 723
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 591 763	71 680
Summa kassa och bank		1 591 763	71 680
Summa omsättningstillgångar		2 384 996	155 403
SUMMA TILLGÅNGAR		13 853 612	11 700 681

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 099 496	15 099 496
Fond för yttre underhåll		1 149 804	1 049 487
Summa bundet eget kapital		16 249 300	16 148 983
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 315 904	-7 809 370
Årets resultat		-3 076 242	-1 406 217
Summa ansamlad förlust		-12 392 146	-9 215 587
Summa eget kapital		3 857 154	6 933 396
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	4 412 500
Summa långfristiga skulder		0	4 412 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 431 500	0
Leverantörsskulder		909 396	95 123
Övriga skulder		506 756	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		148 806	259 662
Summa kortfristiga skulder		9 996 458	354 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 853 612	11 700 681

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 076 242	-1 406 217
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		76 662	76 662
Betald skatt		-435	-6 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-3 000 015	-1 336 024
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	57 949
Förändring av kortfristiga fordringar		-709 075	-2 038
Förändring av leverantörsskulder		814 273	-247 973
Förändring av kortfristiga skulder		395 901	-31 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 498 916	-1 559 186
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		4 019 000	437 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 019 000	437 500
Årets kassaflöde		1 520 084	-1 121 686
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		71 680	1 193 365
Likvida medel vid årets slut		1 591 764	71 679

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.

Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar tillämpas även.(BFNAR 2023:1)

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Förbättring byggnad	100
Plåttak	100
Markanläggningar	20
Värmeanläggning	25
Inventarier	25

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	139 974	104 980
Hyror lokaler	184 832	174 550
Fast.skatt	22 879	22 879
Ersättning Kabel TV*	18 900	18 900
Ersättning vattenförbrukning*	85 943	46 995
	452 528	368 304

* Flyttat från övriga rörelseintäkter 2023-01-01

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Ersättning elförbrukning Brf Luftspringaren 15	2 200	2 200
Övr ersättn och intäker ej mpl	0	45
Erhållna kommunala bidrag	0	27 488
	2 200	29 733

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation & Underhåll	-2 674 721	-168 828
El	-136 721	-133 066
Vatten och avlopp	-94 570	-73 230
Sophämtning/renhållning	-10 536	-8 142
Källsortering	0	-3 648
Innergårrensövering	0	-861 177
	-2 916 548	-1 248 091

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Övriga fastighetskostnader	-3 629	-4 231
Fastighetsförsäkring	-27 615	-25 696
Kabel-tv	-19 441	-17 924
Bredband	-9 751	-8 990
Fastighetsskatt	-48 540	-48 335
	-108 976	-105 176

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-26 000	-20 750
Fastighetsförvaltning	-39 025	-36 732
Möteskostnader	0	-12 700
Konsultarvoden	-28 454	-86 926
Bank/pg-kostnader	-81 276	-2 784
	-174 755	-159 892

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-72 482	-72 482
Inventarier	-4 180	-4 180
	-76 662	-76 662

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	12 555 794	12 555 794
Utgående anskaffningsvärde	12 555 794	12 555 794
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 056 496	-984 014
Årets avskrivningar enligt plan	-72 482	-72 482
Utgående avskrivning enligt plan	-1 128 978	-1 056 496
Planenligt restvärde vid årets slut	11 426 816	11 499 298
Taxeringsvärde		
Byggnad	10 196 000	10 196 000
Mark	23 243 000	23 243 000
	33 439 000	33 439 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	29 400 000	29 400 000
Lokaler	4 039 000	4 039 000
	33 439 000	33 439 000

Not 9 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	104 500	104 500
Utgående anskaffningsvärde	104 500	104 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-58 520	-54 340
Årets avskrivningar	-4 180	-4 180
Utgående avskrivningar enligt plan	-62 700	-58 520
Planenligt restvärde vid årets slut	41 800	45 980

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank	4,547	2025-06-30	8 431 500	4 412 500
			8 431 500	4 412 500
Kortfristig del av långfristig skuld			8 431 500	0

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 445 000	4 800 000
	8 445 000	4 800 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Magnus Ledin
Ordförande

Niklas Heijne

Sam Victorin

Camilla Löving

Ulla Grane

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

