

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Spinnaren Öjersjö

769639-7376

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma .
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen
undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Percy Molin
Styrelseledamot

Öjersjö

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spinnaren Öjersjö, 769639-7376, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål:

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

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet, typ parkering, förråd eller liknande.

Föreningen:

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs att föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening anses vara äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket: 2021-03-25.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket: 2021-03-25.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2022-10-24.

Styrelsen har sitt säte i Västra Götalands län, Partille kommun.

Föreningen har 24 lägenheter fördelade på 1886 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna för bostadsrätt.

I föreningen finns 26 parkeringsplatser varav 2 tillhör Brf Rönnbäret Öjersjö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten:

En 2-års garantiinspektion har genomförts och de flesta påpekanden har åtgärdats.

En kontroll av ventilationen har genomförts för att kvalitetssäkra flöden.

En kontroll har även genomförts för att finna orsak till matos i trapphusen. En uppgradering av filterkvalité kommer att genomföras i början på 2025.

Under året har en gemensamhetsförening bildats tillsammans med Brf Rönnbäret Öjersjö, Brf Öjersjö Källa och Partillebo AB för att bevara en angränsande yta som ska förbli naturmark.

Ägandeförhållandena är i proportion till antalet lägenheter/hus. Brf Spinnaren Öjersjö har alltså 24 andelar.

Ekonomi:

Ett lån om 8 500 000 kr omförhandlades i november och styrelsen valde ett 2-årigt lån med ränta på 2,54%. Övriga lån kommer att omförhandlas i februari 2025.

Höjning av medlemsavgifter för 2025 beslutades bli 5% för att kompensera för ökade driftkostnader och indexregleringar.

Föreningens elavtal förhandlades om under året.

ME es
JA R

Medlemsinformation

Medlemmar:

Antalet medlemmar i föreningen är 39 st, samtliga lägenheter upplåtna för bostadsrätt.

4 överlåtelser har skett under året.

Styrelsen och andra funktionärer:

Styrelsen har sedan föregående stämma bestått av:

Ordinarie styrelseledamöter:

Percy Molin - Ordförande

Jan Malmqvist - Sekreterare

Richard Sanborn - Kassör

Malin Eliasson - Ledamot

Valberedning - Emelie Hansson och Anita Andreasson

Firmatecknare:

Firman tecknas av 2 styrelseledamöter i förening.

Revisor:

Stefan Thelandersson

Förvaltning:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18. Styrelsen har haft 8 protokollförda möten under året.

Leverantörsavtal:

Teknisk/ekonomisk förvaltare har under 2024 varit LUCO KB.

Styrelsen tog ett beslut under november 2024 att byta förvaltare till SBC med start 2025-01-01.

Övriga leverantörer är oförändrade.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 616 269	1 362 522	122 995	
Resultat efter finansiella poster	-323 483	-342 317	-32 627	-125
Soliditet %	76,9	76,7	76,7	100
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	857	732	732	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	89	90		
Skuldsättning per m ²	13 250	13 750	13 888	
Sparande per m ²	108	56		
Energikostnad per m ²	67	134		
Räntekänslighet %	15	18		

ME RS

J.A M

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	84 740 000	102 000	-134 752	-342 317
Balanseras i ny räkning			-342 317	342 317
Reservering		102 000	-102 000	
Årets resultat				-323 483
Belopp vid årets utgång	84 740 000	204 000	-579 069	-323 483

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-579 069
Årets resultat	-323 483
Summa	-902 552
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	-902 552
Summa	-902 552

ME 25

JA 13

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 616 269	1 362 522
Övriga rörelseintäkter		179 200	143 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 795 469	1 505 522
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-920 738	-654 938
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-592 740	-592 740
Summa rörelsekostnader		-1 513 478	-1 247 678
Rörelseresultat		281 991	257 844
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-605 474	-600 161
Summa finansiella poster		-605 474	-600 161
Resultat efter finansiella poster		-323 483	-342 317
Resultat före skatt		-323 483	-342 317
Årets resultat		-323 483	-342 317

ME RS

JA B

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	108 905 125	109 497 865
Summa materiella anläggningstillgångar		108 905 125	109 497 865
Summa anläggningstillgångar		108 905 125	109 497 865
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		352	13 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 085	36 467
Summa kortfristiga fordringar		56 437	50 366
Kassa och bank			
Kassa och bank		373 793	376 598
Summa kassa och bank		373 793	376 598
Summa omsättningstillgångar		430 230	426 964
SUMMA TILLGÅNGAR		109 335 355	109 924 829

ME 25

JA B

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 740 000	84 740 000
Fond för yttre underhåll		204 000	102 000
Summa bundet eget kapital		84 944 000	84 842 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-579 069	-134 752
Årets resultat		-323 483	-342 317
Summa fritt eget kapital		-902 552	-477 069
Summa eget kapital		84 041 448	84 364 931
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	24 990 000	25 245 000
Summa långfristiga skulder		24 990 000	25 245 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		125	20
Leverantörsskulder		72 663	100 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		231 119	214 478
Summa kortfristiga skulder		303 907	314 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 335 355	109 924 829

ME RS

J.A. Pz

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	281 991	257 844
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	592 740	592 740
Erlagd ränta	-605 474	-600 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	269 257	250 473
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	13 547	40 599
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-19 618	-1 113
Ökning/minskning leverantörsskulder	-27 737	49 611
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	16 746	10 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	252 195	349 945
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-255 000	-255 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-255 000	-255 000
Årets kassaflöde	-2 805	94 945
Likvida medel vid årets början	376 598	281 653
Likvida medel vid årets slut	373 793	376 598

ME ES

JAM

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om årsredovisning i Bostadsrättsföreningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Månadsavgifter	1 613 808	1 358 031
Externa intäkter	2 461	4 491
Summa	1 616 269	1 362 522

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Fastighetsförvaltning	430 088	106 189
Snöröjning	38 431	55 839
Energikostnader	126 071	184 301
Vatten & Avlopp	59 668	61 655
Sophämtning	61 210	66 513
Administration	79 686	66 113
Försäkringar	22 188	19 879
IT-tjänster (TV, Internet etc.)	89 839	87 625
Övrigt	13 557	6 824
Styrelsearvoden	0	0
Summa	920 738	654 938

ME 25

J.A P7

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 140 000	110 140 000
Utgående anskaffningsvärden	110 140 000	110 140 000
Ingående avskrivningar	-642 135	-49 395
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-592 740	-592 740
Utgående avskrivningar	-1 234 875	-642 135
Redovisat värde	108 905 125	109 497 865
Taxeringsvärde		
Byggnader	41 000 000	41 000 000
Mark	10 000 000	10 000 000
Summa taxeringsvärde	51 000 000	51 000 000

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		25 000
Förändringar av anskaffningsvärden		
Försäljningar		-25 000
Utgående anskaffningsvärden		0
Redovisat värde		0

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut


Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek ...064	2,96	2025-02-28	16 490 000	16 745 000
Swedbank Hypotek ...056	2,54	2026-11-25	8 500 000	8 500 000
Summa			24 990 000	25 245 000


ME RS


J.A. B


Underskrifter

Öjersjö

 2025-02-27
Percy Molin Datum
Styrelseordförande

 2025-02-27
Jan Almqvist Datum
Styrelseledamot

 2025-03-03
Malin Eliasson Datum
Styrelseledamot

 2025-03-02
Richard Sanborn Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats
Helsingborg 2025-02-25


Stefan Thelandersson

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Spinnaren Öjersjö 769639-7376
Räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

Jag har utfört revision av föreningens verksamhets- och förvaltningsberättelse samt bokföring. Enligt min uppfattning har verksamhets- och förvaltningsberättelsen upprättats i enlighet med god föreningssed och föreningens stadgar. Bokföringen har utförts på ett noggrant och ansvarsfullt sätt.

Jag tillstyrker att Årsstämman fastställer verksamhets- och förvaltningsberättelserna samt att Årsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Helsingborg 2025-02-25



Stefan Thelandersson