



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spöksonaten 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spöksonaten 2	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1969

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 46 bostadsrätter om totalt 4 369 kvm och 2 lokaler om 97 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4827 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helena Maria Hagy	Ordförande
Christian Östman	Styrelseledamot
Elizabeth Hjälmarestedt Rundblom	Styrelseledamot
Maria Cederholm	Styrelseledamot
Matilda Andrea Brodin	Styrelseledamot
Östen Jäderberg	Suppleant
Dante Hallberg	Suppleant

Valberedning

Cristina Järnstad
Susanna Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Annika Berg Internrevisor
Per Engzell extern revisor Engzells revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny sophantering införd
Målning av tidigare soprum med anledning av förändrad sophantering
Sprickor på fasaden åtgärdade
Uppgradering av nödtelefoner i hissarna
- 2023** ● Mindre underhåll i hyresrätterna
Byte av cirkulationspump i undercentral
Rensning och relining av stammar för dagvatten
Montage och installation av nya belysningsarmaturer i LED med sensor i diverse utrymmen
- 2022-2023** ● OVK - I samband med stambyte
- 2022** ● Renovering av kök i hyresrätterna med 1 rum och kök - Nytt golv, ny spis samt ny köksinredning
Nya Stiga-ledningar - Utbytta i samband med stambyte
Stambyte - Start Q1 2022
- 2021** ● Byte av garagetak - Renoverat garagetak, nya brunnar och nytt grus på taket
Värmebläktar i garage och soprum - Nya fläktar installerade
Värmeåtervinningssystem - En värmepump som återvinner värme ur frånluften.
- 2020** ● OVK + rensning av kanaler
Stamspolning - Spolning av samtliga stammar. I anslutning till spolningen filmades vissa utvalda stammar.
- 2019** ● Ny takpapp och takplåt på hiss schaktet - På bägge hissarnas schakt
Byte av vattenpump

- 2018** ● Renovering av dörr till cykelrum
Målning av korridorer mellan portarna - Mellan hissarna både i källaren och i gången mellan portarna på entreplanet
- 2017** ● Renovering av lekplatsen - Genomförs tillsammans med HEBA
Ny grill till uteplatsen
Spolning av stammar - Våning 1 och BV samt källarplan
- 2016** ● Ledbelysning i garage - Byte till ledbelysning
Utbyte av brandskåp - Nya skåp och brandslangar
- 2015** ● Renovering av lägenhet - Inför försäljning
Byte av alla tre tvättmaskiner
Färdigställande av fläktbyte - Energibesparande
Renovering av entréerna
Lägenhets- och brandskyddsbesiktning samt annat brandskyddsarbete - Förebyggande skydd mot brand- och vattenskador
Isolering, drevning, tätning av vind - Energibesparande
- 2014** ● Obligatorisk Ventilationskontroll OVK
Byte av 2 st frånluftsfläktar - Energibesparande
Asfaltering
Målning av uteplatsen
Spolning av stammar
- 2013-2014** ● Ny belysning (led) - Energibesparande
- 2013** ● Reparation balkonggolv
Renovering ventilationsutrustning - motorer
Fuktskada i garage - avstängd fläkt orsak!
- 2012-2013** ● Stambyten badrum, toa - I samband med renoveringar
Fönsterbyte - Samtliga Oktober 2012 - Februari 2013
Renovering lägenhet - Inför försäljning 2st
Ny takbeklädnad - Klart våren 2013
- 2012** ● Tvättstugegolv+luddlåda - Reparation+förebyggande uh
Stambyte vid vattenskada - Avloppsrör bv - övre garage
- 2011-2012** ● Byte stammar - Diverse i anslutning till garage
- 2011** ● Byte av garageportar
Utbyte lyktstolpar
Byte slampump
Utbyte hissar
- 2010-2011** ● Diverse elarbeten
Stambyten badrum, toa - Diverse lägenheter i samband med renoveringar

- 2010** ● Underhåll skyddsrum - Myndighetskrav
Byte del av stam i undre garage
Byte av reglerpump UC Varmvatten
Byte av dator till reglersystem för UC fjärrvärme
Byte av avstängningsventiler till stammar
Renovering lägenhet - Inför försäljning
- 2009-2011** ● Tätning läckage garagetak - Uppföljning under 2011 (Övre garage tillgänglighet)
- 2009** ● Tätning läckage yttertak huvudfastighet - Besiktigas årligen
- 2008-2009** ● Översyn yttre skal skydd, lås mm - Fönsterlås inmonterade i lägenheter på 1 tr som vetter mot garagetaket. Upprustning av lås, dörrar mm. uppstartat och slutförs Jan 2009.
Renovering/om målning tvättstuga - Ny maskin, mangel samt torkrum och torkskåp.
Ommålning Jan 2009
- 2008** ● Besiktning och spolning rörstammar - Rörsträcka utbytt i anslutning till soprummet i 35:an.
För övrigt är stammarna ok och behöver ej åtgärdas.
- 2007** ● Renovering av balkonger - Föregående ägare

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av värmecentral
Byte av Radiatorventiler, returventiler, termostater och övriga ventiler
Inkommande vatten och vattenmätare, byte
- 2030** ● Renovering av balkonger samt fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elleverans	Ellevio AB
Elnät	Fortum
Entré mattor	Elis Textilservice
Fastighetsservice	Energibevakning AB
Fastighetsstädning	Städgiganten AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Försäkringsbolag	Brandkontoret
Hushållssopor	Stockholm Vatten AB
Internet	Stockholms Stadsnät AB
Juridiska tjänster	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Juridiska tjänster	Fastighetsägarna
Konsult på föreningsstämmor	Akea Konsult
Kontorsmaterial	Novatron
Lånegivare	Handelsbanken
Låstjänst	Aspuddens Lås AB
Matavfall	Stockholm Vatten
OVK obligatorisk ventilationskontroll	Aircano
Rensning och relining av stammar	Stockholms Avloppsservice

Revisor	Engzells revisionsbyrå
Service garageportar	Alldoor Portar
Service hiss	Man Kan Hiss
Service pumpar	JJ Sumpar rör
Serviceavtal tvättstuga	Söderkyl AB
Snöröjning och sandning	Tommys Mark & Trädgårdsservice AB
TV	Tele 2
Tvätt av sopkärl	Miljöhuset
Vatten	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året amorterade föreningen ett lån på 5 miljoner kronor, vilket därmed löstes i sin helhet. Amorteringen finansierades genom försäljning av en tidigare hyresrätt, vilket stärker föreningens ekonomiska situation och bidrar till en minskad räntebelastning.

Avgifterna höjdes med 10 procent från och med den 1 mars 2024. Föreningen planerar inga ytterligare avgiftshöjningar under 2025.

En höjning med 25 procent för samtliga garageplatser och parkeringsplatser genomfördes under 2024. De nya priserna började gälla från och med den 1 januari 2025.

Förändringar i avtal

Under året tecknades nytt avtal för fastighetsstädning med ny leverantör.

Övriga uppgifter

En juridisk tvist kopplad till det stambyte som genomfördes i fastigheten under 2022 är fortfarande pågående. Tvisten gäller en medlem som har valt att stämma föreningen, och ärendet hanteras av föreningens juridiska ombud.

Föreningen har infört en ny sophantering med sopkärl på gården för mat- och restavfall. De tidigare sopnedkasten har avvecklats, vilket medför en mer modern och miljöanpassad hantering av avfall.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser och 1 upplåtelse. (Tillträde för 4 medlemmar har skett under 2025.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 334 406	4 056 116	3 341 251	3 218 936
Resultat efter fin. poster	-1 888 101	-1 400 441	-3 655 652	-942 897
Soliditet (%)	71	67	67	91
Yttre fond	1 527 500	1 157 800	945 954	1 599 329
Taxeringsvärde	144 725 000	144 725 000	144 725 000	89 804 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	848	770	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,0	72,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 440	9 719	9 719	2 046
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 837	7 872	7 872	1 792
Sparande per kvm totalyta, kr	218	191	-54	264
Elkostnad per kvm totalyta, kr	63	72	114	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	107	71	113	136
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	28	32	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	205	172	259	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	2,44	2,77	-
Räntekänslighet (%)	9,95	12,62	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för 2024, vilket främst förklaras av höga avskrivningar. kassaflödet har dock varit positivt under året, och likviditeten är fortsatt god. Styrelsen bedömer att föreningens framtida ekonomiska åtaganden kan uppfyllas. För att anpassa avgiftsnivån till föreningens kostnader och framtida underhållsbehov höjdes avgifterna (Läs mer under stycket ekonomi) Försäljning av en hyreslägenhet planeras under 2025, vilket i så fall skulle kunna bidra till ytterligare förstärkning av föreningens ekonomiska ställning.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	77 685 801	-	1 614 843	79 300 644
Upplåtelseavgifter	6 784 624	-	3 735 157	10 519 781
Fond, yttre underhåll	1 157 800	-	369 700	1 527 500
Balanserat resultat	-6 206 875	-1 400 441	-369 700	-7 977 016
Årets resultat	-1 400 441	1 400 441	-1 888 101	-1 888 101
Eget kapital	78 020 909	0	3 461 899	81 482 809

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 542 841
Årets resultat	-1 888 101
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-434 175
Totalt	-9 865 116
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	91 500
Balanseras i ny räkning	-9 773 616

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 334 406	4 056 116
Övriga rörelseintäkter	3	29 362	109 134
Summa rörelseintäkter		4 363 768	4 165 250
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 014 268	-1 798 810
Övriga externa kostnader	9	-474 877	-512 570
Personalkostnader	10	-128 994	-122 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 850 743	-2 257 701
Summa rörelsekostnader		-5 468 882	-4 691 790
RÖRELSERESULTAT		-1 105 114	-526 540
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		165 466	52 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-948 452	-926 295
Summa finansiella poster		-782 986	-873 901
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 888 101	-1 400 441
ÅRETS RESULTAT		-1 888 101	-1 400 441

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	111 034 744	113 867 693
Markanläggningar	13	365 544	227 021
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		111 400 288	114 094 714
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 400 288	114 094 714
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 379	19 736
Övriga fordringar	15	1 462 314	1 214 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	96 997	82 135
Summa kortfristiga fordringar		1 591 690	1 316 655
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 496 917	1 541 242
Summa kassa och bank		2 496 917	1 541 242
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 088 606	2 857 897
SUMMA TILLGÅNGAR		115 488 894	116 952 611

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 820 425	84 470 425
Fond för yttre underhåll		1 527 500	1 157 800
Summa bundet eget kapital		91 347 925	85 628 225
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 977 016	-6 206 875
Årets resultat		-1 888 101	-1 400 441
Summa ansamlad förlust		-9 865 116	-7 607 316
SUMMA EGET KAPITAL		81 482 809	78 020 909
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 000 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	30 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 000 000	8 000 000
Leverantörsskulder		165 784	140 571
Skatteskulder		9 273	7 059
Övriga kortfristiga skulder		22 389	22 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	808 640	761 716
Summa kortfristiga skulder		14 006 086	8 931 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 488 894	116 952 611

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 105 114	-526 540
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 850 743	2 257 701
	1 745 629	1 731 162
Erhållen ränta	165 466	52 394
Erlagd ränta	-948 452	-926 295
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	962 642	857 261
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 013	-24 411
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	74 384	-66 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 015 013	766 490
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-156 317	-1 319 713
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-156 317	-1 319 713
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 350 000	0
Upptagna lån	5 000 000	0
Amortering av lån	-10 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	350 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 208 696	-553 223
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 741 255	3 294 478
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 949 951	2 741 255

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spöksonaten 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,88 - 10 %
Markanläggningar	2,5 %
Markinventarier	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 252 255	2 962 620
Hysesintäkter bostäder	564 812	610 356
Hysesintäkter lokaler	3 264	3 468
Hysesintäkter garage	324 689	313 197
Hysesintäkter garage, moms	70 756	65 393
Hysesintäkter p-plats	8 950	8 446
Hysesintäkter p-plats, moms	3 000	3 250
Bredband	67 737	69 757
El	1 200	1 200
Nycklar/lås vidarefakturerings	20 880	0
Dröjsmålsränta	53	219
Pantsättningsavgift	5 088	7 795
Överlåtelseavgift	7 856	7 878
Administrativ avgift, moms	98	0
Administrativ avgift	1 617	0
Andrahandsuthyrning	2 151	2 539
Öres- och kronutjämning	0	-2
Summa	4 334 406	4 056 116

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	81 561
Övriga intäkter	29 362	14 123
Försäkringsersättning	0	13 450
Summa	29 362	109 134

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	98 025	95 931
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 206	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	12 500
Städning enligt avtal	70 784	70 367
Städning utöver avtal	6 855	0
Besiktningar	15 880	0
Hissbesiktning	6 388	3 038
Myndighetstillsyn	17 755	2 600
Gårdkostnader	8 945	2 637
Gemensamma utrymmen	1 841	14 526
Sophantering	7 530	6 458
Garage/parkering	629	0
Snöröjning/sandning	51 431	60 890
Serviceavtal	13 665	6 757
Mattvätt/Hyrmattor	11 041	10 077
Fordon	0	2 630
Förbrukningsmaterial	9 778	309
Summa	338 752	288 719

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	54 834
Hyseslägenheter	0	30 650
Bostadsrättslägenheter	1 816	0
Tvättstuga	18 934	15 493
Trapphus/port/entr	16 500	0
Sophantering/återvinning	5 775	5 821
Dörrar och lås/porttele	13 242	4 340
VVS	28 542	13 437
Elinstallationer	7 246	35 025
Tele/TV/bredband/porttelefon	-1 040	0
Hissar	47 402	13 271
Skador/klotter/skadegörelse	0	33 461
Summa	138 417	206 332

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Sophantering/återvinning	46 500	0
Värmeanläggning	0	64 475
Fasader	45 000	0
Summa	91 500	64 475

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	301 917	347 114
Uppvärmning	515 339	344 366
Vatten	174 027	136 756
Sophämtning/renhållning	144 048	132 766
Grovsopor	15 963	21 679
Summa	1 151 294	982 681

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	67 165	64 686
Kabel-TV	69 220	49 420
Bredband	52 650	39 440
Fastighetsskatt	105 270	103 056
Summa	294 305	256 602

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 582	1 973
Tele- och datakommunikation	13 037	0
Juridiska åtgärder	69 138	290 392
Revisionsarvoden extern revisor	20 250	19 375
Revisionsarvoden internrevisor	2 000	2 000
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	3 244	5 825
Föreningskostnader	4 743	11 073
Förvaltningsarvode enl avtal	138 958	133 370
Överlåtelsekostnad	10 030	12 866
Pantsättningskostnad	5 160	7 880
Korttidsinventarier	11 825	8 325
Administration	27 285	11 821
Konsultkostnader	153 255	1 251
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	6 200	0
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	474 877	512 570

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	98 000	98 000
Arbetsgivaravgifter	30 994	24 709
Summa	128 994	122 709

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	948 425	926 275
Kostnadsränta skatter och avgifter	27	20
Summa	948 452	926 295

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 979 479	124 659 766
Årets inköp	0	1 319 713
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 979 479	125 979 479
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 111 786	-9 861 453
Årets avskrivning	-2 832 949	-2 250 333
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 944 735	-12 111 786
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	111 034 744	113 867 693
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 540 601</i>	<i>28 540 601</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 725 000	57 725 000
Taxeringsvärde mark	87 000 000	87 000 000
Summa	144 725 000	144 725 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ingående	294 520	294 520
Årets inköp	156 317	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	450 837	294 520
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-67 499	-60 131
Årets avskrivning	-17 794	-7 368
Utgående ackumulerad avskrivning	-85 293	-67 499
Utgående restvärde enligt plan	365 544	227 021

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	265 438	265 438
Utgående anskaffningsvärde	265 438	265 438
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-265 438	-265 438
Utgående avskrivning	-265 438	-265 438
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 279	1 321
Övriga kortfristiga fordringar	0	13 450
Transaktionskonto	492 109	440 337
Borgo räntekonto	960 926	759 676
Summa	1 462 314	1 214 784

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 200	-6 559
Förutbet försäkr premier	66 256	59 239
Förutbet kabel-TV	17 391	17 305
Förutbet bredband	12 150	12 150
Summa	96 997	82 135

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken				5 000 000
Stadshypotek	2025-04-01	3,44 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2025-03-30	2,11 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,22 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2027-03-30	2,32 %	10 000 000	10 000 000
Summa			33 000 000	38 000 000
Varav kortfristig del			13 000 000	8 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	8 271	35 264
Uppl kostnad Städning entrepr	5 628	0
Uppl kostn el	46 310	52 415
Uppl kostnad Värme	49 757	50 588
Uppl kostn räntor	110 834	110 834
Uppl kostn vatten	36 277	27 435
Uppl kostnad Sophämtning	19 465	0
Uppl kostnad arvoden	98 000	98 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	30 791	30 792
Förutbet hyror/avgifter	403 307	356 388
Summa	808 640	761 716

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Christian Östman
Styrelseledamot

Elizabeth Hjalmarstedt Rundblom
Styrelseledamot

Helena Maria Hagy
Ordförande

Maria Cederholm
Styrelseledamot

Matilda Andrea Brodin
Styrelseledamot

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

Annika Berg
Internrevisor

Engzells revisionsbyrå
Per Engzell
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 14:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.04.2025 13:53

DOCUMENT ID:

HkZ3XljD1ex

ENVELOPE ID:

r12XUoPJll-HkZ3XljD1ex

DOCUMENT NAME:

Brf Spöksonaten 2, 716420-2413 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELIZABETH HJÄLMARSTEDT RUN DBLOM elizabethhjalmarstedt@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 17:41 24.04.2025 17:32	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.128.138
2. Helena Maria Hagy hagyhelena@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 17:46 24.04.2025 17:44	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.128.243
3. Maria Cederholm cederholm33@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 18:36 24.04.2025 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.134
4. Matilda Andrea Brodin matilda.brodin1@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 10:21 24.04.2025 19:32	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.128.188
5. CHRISTIAN ÖSTMAN christian.ostman@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 16:07 25.04.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.91.82
6. ANNIKA BERG rolfoannika.berg@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 16:20 25.04.2025 16:13	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.128.115
7. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	27.04.2025 14:35 27.04.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spöksonaten 2, org.nr 716420-2413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spöksonaten 2 för år 2024.

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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spöksonaten 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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 revisorssed i Sverige. Jag som extern 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 fortlopande 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, eller
- 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Annika Berg
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 14:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2025 13:53

DOCUMENT ID:

S1m3QLswJxx

ENVELOPE ID:

rJlhmLovyxe-S1m3QLswJxx

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf Spöksonaten 2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNIKA BERG rolfoannika.berg@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2025 16:29 25.04.2025 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.128.115
2. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	27.04.2025 14:36 27.04.2025 14:35	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed