



ÅRSREDOVISNING 2024 Brf Husspindeln 2

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Husspindeln 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 januari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Husspindeln 2 med tomträtt i Stockholms kommun 28 juli 2014. Tomträttsavtal gäller till och med 1 april 2028. Tomträttsavgäld uppgår till 37 500 kr.

Den totala boytan 622 kvm fördelat på 14 bostadsrätter. Föreningen disponerar 6 parkeringsplatser. Byggnadsåret är 1938.

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Fastighetsavgift

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Bostadslägenheterna är till och med värdeåret 2030 befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 28 112 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 798 000 kr och markvärde 10 314 000 kr. Värdeår är 2015.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Förening har avtal om teknisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 24 april 2015.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår att en avsättning till yttre fond sker med 28 112 kr för 2024.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 april 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Adam Westman Rahel Jonsson Brajim Jacob Fitger Benjamin Söderberg Frida Fehrm
Suppleant	Pernilla Nordvall Maria Rogell

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Lagerqvist
Vägartan AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då 2023 avslutades med kraftigt höjda räntor och därav ökade kostnader för vår förening så fattade vi i Styrelsen att göra en första ordentliga höjning av våra avgifter för att försäkra oss att kunna bibehålla stabilitet i ekonomin även om något oväntat skulle inträffa.

Under 2024 har vi i styrelsen fortsatt effektivt arbeta för att sänka föreningens fasta utgifter genom bland annat omförhandla elavtal och mot årets slut lyckats kraftigt sänka kostnaderna för våra banklån. Vi har även under året undviktt oväntade kostnader och inte funnit något behov av större renoveringar.

Därför har vi mot räkenskapsåret 2025 bundit lån till markant lägre räntekostnader jämfört mot 2024 och satt en genomtänkt amorteringsplan på kvartalsbasis. I nuläget har vi fortfarande en stabil kassa som redan möjliggjort en sänkning av avgifterna som vi avser fortsätta se över i takt närmaste månaderna i och med att ränteläget blir bättre. Med en fullt renoverad fastighet sedan 2015 och en långsiktig ekonomisk strategi ser vi med tillförsikt fram emot fortsatt stabilitet och trygghet för vår förening.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 16 (15) medlemmar. En (två) överlåtelse har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	932	751	551	543
Resultat efter finansiella poster	-416	-397	-562	-491
Soliditet (%)	77,9	78,0	78,2	78,5
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	15 884	15 965	15 965	15 965
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 884	15 965	15 965	15 965
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 384	1 087	776	757
Sparande per kvm (kr/kvm)	149	108	-108	6
Räntekänslighet (%)	11,5	14,7	20,6	21,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	279	255	321	234
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,2	90,0	87,3	86,7

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig skuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på att underhåll genomförts till en kostnad av 14 043kr samt ökade räntekostnader på 157 547 kr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån sjunka vilket kommer påverka föreningens likviditet positivt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 100 000	59 144	148 112	-3 255 220	-397 305	35 654 731
Disposition av föregående års resultat:			28 112	-425 417	397 305	0
Årets resultat					-415 869	-415 869
Belopp vid årets utgång	39 100 000	59 144	176 224	-3 680 637	-415 869	35 238 862

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 680 637
årets förlust	-415 870
	-4 096 507

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	28 112
i anspråkstagande av yttre fond	14 043
i ny räkning överföres	-4 138 662
	-4 096 507

Föreningens 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	931 558	750 960
Övriga rörelseintäkter	3	23 450	30 199
Summa rörelseintäkter		955 008	781 159
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-326 837	-298 842
Övriga externa kostnader	5	-88 571	-81 228
Avskrivningar		-494 500	-494 500
Summa rörelsekostnader		-909 908	-874 570
Rörelseresultat		45 100	-93 411
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		920	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461 890	-304 051
Summa finansiella poster		-460 970	-303 894
Resultat efter finansiella poster		-415 870	-397 305
Årets resultat		-415 870	-397 305

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

45 003 000

45 497 500

Summa materiella anläggningstillgångar

45 003 000

45 497 500

Summa anläggningstillgångar

45 003 000

45 497 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

120 726

148 195

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

41 144

38 845

Summa kortfristiga fordringar

161 870

187 040

Kassa och bank

Kassa och bank

49 028

50 788

Summa kassa och bank

49 028

50 788

Summa omsättningstillgångar

210 898

237 828

SUMMA TILLGÅNGAR

45 213 898

45 735 328

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

39 159 144

39 159 144

Fond för yttre underhåll

176 224

148 112

Summa bundet eget kapital

39 335 368

39 307 256

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 680 637

-3 255 220

Årets resultat

-415 870

-397 305

Summa fritt eget kapital

-4 096 507

-3 652 525

Summa eget kapital

35 238 861

35 654 731

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

9 880 000

9 930 000

Leverantörsskulder

18 814

23 019

Skatteskulder

14 240

14 240

Övriga skulder

-99

2 474

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

62 082

110 864

Summa kortfristiga skulder

9 975 037

10 080 597

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 213 898

45 735 328

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-415 870	-397 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	494 500	494 500
Betald skatt	-488	3 180

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

78 142 100 375

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-2 707	-20 285
Förändring av leverantörsskulder	-4 205	8 893
Förändring av kortfristiga skulder	-101 296	27 525

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-30 066 116 508

Årets kassaflöde

-30 066 116 508

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	198 889	82 381
Likvida medel vid årets slut	168 823	198 889

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

I avgifterna ingår el, värme och vatten.

	2024	2023
Årsavgifter	860 695	676 260
P-plats och garage	23 823	27 660
Kabel-TV och bredband	47 040	47 040
	931 558	750 960

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	30 133
Övriga intäkter	23 451	66
	23 451	30 199

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	6 961
Städkostnader	20 031	15 641
Reparationer	8 418	0
Planerat underhåll	14 043	0
Fastighetsel	137 631	133 600
Vatten och avlopp	35 822	24 860
Avfallshantering	10 123	8 050
Försäkringskostnader	12 306	13 135
Tomträttsavgäld	37 500	37 500
Kabel-tv	0	5 146
Bredband	48 910	53 949
Förbrukningsmaterial	2 053	0
	326 837	298 842

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	7 120	8 710
Revisionsarvode	10 938	10 938
Ekonomisk förvaltning	35 869	32 500
Bankkostnader	2 160	1 540
Övriga poster	180	1 600
Tekn. förvaltning grundavtal	32 304	25 940
	88 571	81 228

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 450 000	49 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 450 000	49 450 000
Ingående avskrivningar	-3 952 500	-3 458 000
Årets avskrivningar	-494 500	-494 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 447 000	-3 952 500
Utgående redovisat värde	45 003 000	45 497 500
Taxeringsvärden byggnader	17 798 000	17 798 000
Taxeringsvärden mark	10 314 000	10 314 000
	28 112 000	28 112 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	582	94
Avräkningskonto förvaltare	119 736	148 101
Momsfordran	408	0
	120 726	148 195

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	8 888	8 750
Fastighetsförsäkring	10 260	8 886
Tomträttsavgäld	9 375	9 375
Bredband	12 621	11 834
	41 144	38 845

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB, lån 42758116	3,17	2024-11-28	4 880 000	4 930 000
SEB, lån 39426951	2,67	2024-11-28	5 000 000	5 000 000
			9 880 000	9 930 000
Kortfristig del av långfristig skuld			9 880 000	9 930 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 9 880 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	1 256	8 513
Revision	11 100	11 100
Fastighetsel	19 232	18 504
Vatten- och avlopp	5 271	0
Förutbetalda avgifter och hyror	25 223	67 534
Städning	0	5 213
	62 082	110 864

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 250 000	10 250 000
	10 250 000	10 250 000

Stockholm-



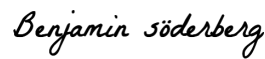
Adam Westman



Rahel Jonsson Brajim



Jacob Fitger



Benjamin Söderberg



Frida Fehrm

Min revisionsberättelse har lämnats



Erik Lagerqvist
Auktoriserad revisor

Titel	BRF Husspindeln 2 - Årsredovisning 2024 (Godkänd - För...
Filnamn	BRF_Husspindeln_2...024__Godkänd_.pdf
Dokument-ID	28af6e159662d50806b41e2fbde605a111979a71
Granskningsloggens datumformat	MM / DD / YYYY
Status	● Underskriven

Dokumenthistorik



04 / 10 / 2025
16:18:46 UTC

Skickat för underskrift till Rahel Jonsson Brajim (rahelon@hotmail.com), Frida Fehrm (fehm.frida@gmail.com), Benjamin Söderberg (soderbergbenjamin@gmail.com), Jacob Fitger (jacob.fitger@gmail.com), Adam Westman (adam@adamwestman.se) and Erik Lagerqvist (erik.lagerqvist@vagkartan.se) från rahel.jb@gmail.com
IP: 83.140.77.253



04 / 10 / 2025
16:21:34 UTC

Visats av Erik Lagerqvist (erik.lagerqvist@vagkartan.se)
IP: 172.226.49.5



04 / 10 / 2025
16:26:23 UTC

Visats av Benjamin Söderberg (soderbergbenjamin@gmail.com)
IP: 194.68.59.47



UNDERTECKNAT

04 / 10 / 2025
16:26:58 UTC

Underskrivet av Benjamin Söderberg (soderbergbenjamin@gmail.com)
IP: 194.68.59.47

Titel	BRF Husspindeln 2 - Årsredovisning 2024 (Godkänd - För...
Filnamn	BRF_Husspindeln_2...024__Godkänd_.pdf
Dokument-ID	28af6e159662d50806b41e2fbde605a111979a71
Granskningsloggens datumformat	MM / DD / YYYY
Status	● Underskriven

Dokumenthistorik

 VISAT	04 / 10 / 2025 16:27:33 UTC	Visats av Rahel Jonsson Brajim (rahelon@hotmail.com) IP: 83.140.77.253
 UNDERTECKNAT	04 / 10 / 2025 16:27:52 UTC	Underskrivet av Rahel Jonsson Brajim (rahelon@hotmail.com) IP: 83.140.77.253
 VISAT	04 / 10 / 2025 16:30:01 UTC	Visats av Adam Westman (adam@adamwestman.se) IP: 174.208.161.61
 UNDERTECKNAT	04 / 12 / 2025 15:01:43 UTC	Underskrivet av Adam Westman (adam@adamwestman.se) IP: 157.131.45.54
 VISAT	04 / 13 / 2025 07:54:14 UTC	Visats av Jacob Fitger (jacob.fitger@gmail.com) IP: 94.234.85.124
 UNDERTECKNAT	04 / 13 / 2025 07:54:34 UTC	Underskrivet av Jacob Fitger (jacob.fitger@gmail.com) IP: 94.234.85.124

Titel	BRF Husspindeln 2 - Årsredovisning 2024 (Godkänd - För...
Filnamn	BRF_Husspindeln_2...024__Godkänd_.pdf
Dokument-ID	28af6e159662d50806b41e2fbde605a111979a71
Granskningsloggens datumformat	MM / DD / YYYY
Status	● Underskriven

Dokumenthistorik

 VISAT	04 / 13 / 2025 12:11:35 UTC	Visats av Frida Fehrm (fehrm.frida@gmail.com) IP: 94.234.82.36
 UNDERTECKNAT	04 / 13 / 2025 12:12:00 UTC	Underskrivet av Frida Fehrm (fehrm.frida@gmail.com) IP: 94.234.82.36
 UNDERTECKNAT	04 / 13 / 2025 20:07:48 UTC	Underskrivet av Erik Lagerqvist (erik.lagerqvist@vagkartan.se) IP: 104.28.31.61
 SLUTFÖRT	04 / 13 / 2025 20:07:48 UTC	Dokumentet är klart.