

Årsredovisning
för

Brf Snurran nr 3

702002-0397

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Snurran nr 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Beloppen anges i svenska kronor (SEK). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostad.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-05-31.

Fakta om byggnaden och tomträtten

Föreningen äger byggnaden och tomträtten till fastigheten Snurran 3 i Västerleds församling i Stockholms kommun.

Byggnaden består av 8 stycken sammanhängande radhus med en sammantagen boyta på 672 kvm och biyta om 336 kvm, totalt 1 008 kvm, vilka samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Tomträttsavtalet förnyas vart 10 år och nuvarande avtal löper till 2032-09-30. Fastighetsägaren har möjlighet att säga upp avtalet till 2032-09-30.

Tomträtsavgälden höjs stegvis och uppgår till:	2025	147 275 kr
	2026	160 000 kr
	2027-2032	169 600 kr

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår för år 2024 till 9 525 kr per radhus.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 36 708 000 kr, varav byggnadsvärdet är 12 236 000 kr.

Ekonomisk förvaltare

Ekonomisk förvaltare har varit Fredrika Morén, FreMor Konsult AB.

Styrelse

Styrelsen har under år 2024, före och efter ordinarie föreningsstämma 26 maj, haft följande sammansättning:

Ledamöter	Benny Andersson Andreas Kullberg Olle Lindgren Ola Löfgren	ordförande
Valberedning	Kerstin Wickman	
Revisor	Carina Toresson, Toresson Revision AB	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2024. Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under året

Under året har föreningen bytt den gamla gemensamma inkommande vattenledningen från 89:an till 95:an. Nu återstår bara en bit av den gemensamma inkommande vattenledningen som är inbyggd och skall bytas så snart 99:an ger klartecken. Det finns dock en del gamla vattenledningsrör efter vattenmätare, som enligt stadgarna de enskilda hushållen ansvarar för.

Väsentliga investeringar och underhållsåtgärder under senare år

1990	Pålning av Ålstensgatan 89-95
2005	Pålning av Ålstensgatan 97-103 Dränering av hela fastigheten
2015	Ny takbeklädnad, plåt och rännor Tilläggsisolering av krypvindar Nya skärmtak för balkonger och ytterdörrar
2017	Målning av fönster och altandörrar utvändigt Installation av fiber via Telia i samtliga hus
2010, 2018, 2024	Gemensam kallvattenstam i källare bytt på Ålstensgatan 101, 97 och 89-95
2007, 2019	Gemensam horisontell avloppsstam i källargolv bytt på Ålstensgatan 89 och 97
2019	Energideklaration
2006-2022	Gemensam vertikal avloppsstam som serverar kök och badrum är bytt mellan Ålstensgatan 89/91, 91/93, 93/95, 95/97, 97/99 och 101/103

För mer information hänvisas till *Underhållsplan* för Brf Snurran 3 uppdaterad 2024 och föreningens hemsida <https://snurran3.bostadsrattarna.se/>

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 13 (13) medlemmar. Under året har ingen (1) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt, tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	432	437	367	346	346
Resultat efter finansiella poster	-23	61	36	-32	51
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Årsavgift/kvm (kr)	429	429	364	343	343
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	99	100	100	100
Skuldsättning/kvm (kr)	1 714	1 771	1 828	1 889	1 851
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	1 714	1 771	1 828	1 889	1 851
Sparande/kvm (kr)	75	84	58	neg	74
Räntekänslighet (%)	4,0	4,1	5,0	5,5	5,4
Energikostnad/kvm (kr)	0	0	0	0	0

Definition av nyckeltal se tilläggsupplysningar.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på kostnader för underhåll av kallvattenstam i källare.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	572 000	389 349	-2 343 642	61 449
Disposition av fg års resultat		75 735	-14 286	-61 449
Årets resultat				-23 265
Belopp vid årets utgång	572 000	465 084	-2 357 928	-23 265

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)

balanserat resultat	-2 357 928
årets resultat	-23 265
	-2 381 193
Behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	110 124
i ny räkning överförs	-2 491 317
	-2 381 193

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter	1	432 000	432 000
Övriga intäkter	2	-	5 303
Summa rörelsens intäkter		432 000	437 303
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	3	-307 880	-219 939
Föreningskostnader	4	-38 140	-54 503
Avskrivningar	5, 6	-23 011	-23 011
Summa rörelsens kostnader		-369 031	-297 453
Rörelseresultat		62 969	139 850
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		55	124
Räntekostnader		-86 289	-78 525
		-86 234	-78 401
Resultat efter finansiella poster		-23 265	61 449
Årets resultat		-23 265	61 449

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	5	268 064	285 564
Installationer	6	71 648	77 159
Summa anläggningstillgångar		339 712	362 723
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		13 500	-
Övriga fordringar		-	16 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 453	9 072
		20 953	25 731
<i>Kassa och bank</i>		170 734	183 605
Summa omsättningstillgångar		191 687	209 336
SUMMA TILLGÅNGAR		531 399	572 059

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		572 000	572 000
Fond för yttre underhåll		465 084	389 349
		1 037 084	961 349
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 357 928	-2 343 641
Årets resultat		-23 265	61 449
		-2 381 193	-2 282 192
Summa eget kapital		-1 344 109	-1 320 843
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	66 000	70 000
Summa långfristiga skulder		66 000	70 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	1 661 944	1 715 294
Skatteskulder		7 327	9 513
Övriga skulder		17	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 220	98 095
Summa kortfristiga skulder		1 809 508	1 822 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		531 399	572 059

Kassaflödesanalys

	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		62 969	139 850
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		23 011	23 011
		85 980	162 861
Erhållen ränta		55	124
Erlagd ränta		-87 664	-78 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 629	84 460
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/minskning(+) av rörelsefordringar		4 778	78 262
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder		41 330	-49 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten		44 479	113 672
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-57 350	-57 547
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-57 350	-57 547
Årets kassaflöde		-12 871	56 125
Likvida medel vid årets början		183 605	127 479
Likvida medel vid årets slut		170 734	183 605

Tilläggsupplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 20016:10 (K2)
Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Även tomträtten är föremål för avskrivning. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader och tomträtt	50 år
Installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta av föreningens byggnad.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna i förhållande till föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån vid utgången av året dividerat med total yta av föreningens byggnad.

Skuldsättning/kvm bostadsrättyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån vid utgången av året dividerat med föreningens bostadsrättsyta.

Sparande/kvm (kr)

Årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll dividerat med total yta av föreningens byggnad.

Räntekänslighet (%)

Föreningens totala låneskuld i förhållande till årsavgifterna för bostäderna.

Energikostnad/kvm

Kostnader för el, värme och vatten per kvadratmeter som ingår i årsavgifterna.

Noter

Not 1 Årsavgifter

I årsavgifterna ingår inte kostnader för el, värme och vatten.

Not 2 Övriga intäkter	2024	2023
Överlåtelseavgift	-	1 313
Pantsättningsavgift	-	3 990
	0	5 303

Not 3 Fastighetskostnader	2024	2023
Reparationer och underhåll	75 360	4 146
Tomträttsavgäld	134 575	121 875
Fastighetsavgift	76 200	74 296
Försäkringar	21 745	19 622
	307 880	219 939

Not 4 Föreningskostnader	2024	2023
Redovisningstjänster	16 500	26 114
Revision	16 500	18 500
Övriga förvaltningskostnader	5 140	9 889
	38 140	54 503

Not 5 Byggnader och tomträtt	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	872 642	872 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	872 642	872 642
Ingående ackumulerade avskrivningar	-587 078	-569 578
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-604 578	-587 078
Bokfört värde	268 064	285 564
Taxeringsvärde byggnader	12 236 000	8 415 000
Taxeringsvärde mark	24 472 000	16 830 000
	36 708 000	25 245 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	110 225	110 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 225	110 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 066	-27 555
Årets avskrivningar	-5 511	-5 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 577	-33 066
Bokfört värde	71 648	77 159

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,71	3 mån	400 261	410 865
Stadshypotek	5,26	3 mån	402 146	409 710
Stadshypotek	4,81	3 mån	188 600	189 800
Stadshypotek	4,81	3 mån	208 425	218 325
Stadshypotek	5,26	3 mån	280 012	293 344
Stadshypotek	4,51	3 mån	82 500	82 500
Stadshypotek	3,26	2026-06-01	66 000	70 000
Stadshypotek			-	10 750
Stadshypotek	4,51	3 mån	100 000	100 000
			1 727 944	1 785 294
Kortfristig del av långfristig skuld			1 661 944	1 715 294

Räntesatsen är per 2024-12-31

Not 8 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser.

Not 9 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 984 000	1 984 000

Bromma, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Benny Andersson
Ordförande

Andreas Kullberg

Olle Lindgren

Ola Löfgren

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

Carina Toresson
Revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.