

Årsredovisning
för
Brf Svavelstickan i Norrköping
769632-8751

Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Brf Svavelstickan i Norrköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens mark innehas med äganderätt. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Karl Kylensjö	Ordförande
Dick Axelsson	
Lars Henrik Möllberg	
Julia Mikkonen	
Mats Gustavsson	

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025
2025
2025

Auktoriserad revisor

Ola Jakobsson

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Norrköping Svavelstickan 1.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året avslutades den rättsliga processen mot totalentreprenören, där föreningen fick rätt i domstol. Totalentreprenören har dock efter domslutet försatts i konkurs, vilket innebär att föreningen enbart kommer att erhålla ersättning genom en moderbolagsborgen om 3 400 000 kronor. Enligt avtal med CMED Holding AB, från vilket föreningen indirekt förvärvade fastigheten, ska detta belopp vidarebefordras till CMED Holding AB. Utbetalningen av ersättningen från moderbolaget samt vidarebetalningen till CMED Holding AB har skett under våren 2025. Händelsen påverkar inte föreningens ekonomi, eftersom CMED Holding AB har stått för samtliga kostnader relaterade till åtgärderna och även kommer att erhålla hela ersättningen.

Föreningen gör ett negativt resultat vilket främst är hänförligt till avskrivningar av byggnad.

Medlemsinformation

Föreningen hade 35 medlemmar vid räkenskapsårets början och 35 medlemmar vid räkenskapsårets slut. En överlåtelse av bostadsrätt har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 853	1 610	1 605	1 413
Resultat efter finansiella poster	-459	-442	-393	-452
Soliditet (%)	64,2	52,5	55,6	56,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	815	680	667	652
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 452	13 594	13 737	13 879
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 452	13 594	13 737	13 879
Sparande per kvm (kr/kvm)	180	466	427	333
Räntekänslighet (%)	16,5	20,0	20,6	21,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	235	255	289	253
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,0	74,9	73,7	81,8
Årets resultat	-459	-442	-393	-452

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 955 000	120 600	-1 631 587	-441 643	45 002 370
Disposition av föregående års resultat:		51 800	-493 443	441 643	0
Årets resultat				-458 509	-458 509
Belopp vid årets utgång	46 955 000	172 400	-2 125 030	-458 509	44 543 861

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 125 031
årets förlust	-458 509
	-2 583 540

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	51 800
i ny räkning överföres	-2 635 340
	-2 583 540

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter och hyror

1 852 829

1 610 371

Övriga intäkter

29 727

0

1 882 556

1 610 371

Rörelsens kostnader

Driftskostnader

-742 858

-847 479

Övriga kostnader

-139 898

-127 534

Personalkostnader

2, 3

-36 639

-33 384

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-777 428

-771 948

-1 696 823

-1 780 345

Rörelseresultat

185 733

-169 974

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3 738

7

Räntekostnader och liknande resultatposter

-647 979

-271 677

-644 241

-271 670

Resultat efter finansiella poster

-458 508

-441 644

Resultat före skatt

-458 508

-441 644

Årets resultat

-458 509

-441 643

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	68 229 084	69 001 032
Inventarier, verktyg och installationer	5	60 270	0
		68 289 354	69 001 032

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6	50 000	50 000
		50 000	50 000

Summa anläggningstillgångar		68 339 354	69 051 032
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		348 622	325 766
Övriga fordringar		12 785	15 583 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 989	32 894
		404 396	15 942 484

Kassa och bank

		604 434	662 353
Summa omsättningstillgångar		1 008 830	16 604 837

SUMMA TILLGÅNGAR		69 348 184	85 655 869
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

46 955 000

46 955 000

Fond för yttre underhåll

7

172 400

120 600

47 127 400

47 075 600

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 125 031

-1 631 587

Årets resultat

-458 509

-441 643

-2 583 540

-2 073 230

Summa eget kapital

44 543 860

45 002 370

Långfristiga skulder

8, 9

Skulder till kreditinstitut

23 599 000

23 851 000

Summa långfristiga skulder

23 599 000

23 851 000

Kortfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

252 000

252 000

Leverantörsskulder

331 587

908 474

Skulder till koncernföretag

50 000

50 000

Övriga skulder

22 828

15 041 377

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

548 909

550 648

Summa kortfristiga skulder

1 205 324

16 802 499

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

69 348 184

85 655 869

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-458 509

-441 643

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

777 428

771 948

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

318 919

330 305

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-22 856

-36 874

Förändring av kortfristiga fordringar

-380 012

-4 602 807

Förändring av leverantörsskulder

-576 887

741 453

Förändring av kortfristiga skulder

920 666

3 831 455

Kassaflöde från den löpande verksamheten

259 830

263 532

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

-65 750

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-65 750

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

13 851 000

0

Amortering av lån

-14 103 000

-252 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-252 000

-252 000

Årets kassaflöde

-57 920

11 532

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

662 353

650 821

Likvida medel vid årets slut

604 433

662 353

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, Stomme	0,5%
Byggnader, Fasad	1%
Byggnader, Tak	4%
Byggnader, Loftgångar	2%
Byggnader, El	2,5%
Byggnader, Rör	2,5%
Byggnader, Ventilation	2,5%
Markanläggningar	5%
Installationer	20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årets resultat

Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	36 639	33 384
	36 639	33 384
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	36 639	33 384

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 311 066	72 311 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 311 066	72 311 066
Ingående avskrivningar	-3 310 034	-2 538 086
Årets avskrivningar	-771 948	-771 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 081 982	-3 310 034
Utgående redovisat värde	68 229 084	69 001 032

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	65 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 750	0
Årets avskrivningar	-5 480	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 480	0
Utgående redovisat värde	60 270	0

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt stadgar	172 400	120 600
	172 400	120 600

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år	22 591 000	22 843 000
	22 591 000	22 843 000

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 23 851 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 599 000	23 851 000
	23 599 000	23 851 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	252 000	252 000
	252 000	252 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	51 000 000	51 000 000
	51 000 000	51 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Kylensjö
Ordförande

Dick Axelsson

Mats Gustavsson

Julia Mikkonen

Lars Henrik Möllberg

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

Ola Jakobsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557548545938

Dokument

05 ÅR Brf Svavelstickan i Norrköping 2024
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-06-03 16:39:36 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2025-06-03 16:55:01 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Henrik Möllberg (HM)
Bostadsrättsföreningen Svavelstickan i Norrköping
henrik.mollberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Henrik Möllberg"
Signerade 2025-06-03 16:42:18 CEST (+0200)

Julia Mikkonen (JM)
Bostadsrättsföreningen Svavelstickan i Norrköping
juliamikkonen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Julia Ploypilin Mikkonen"
Signerade 2025-06-03 16:50:16 CEST (+0200)

Mats Gustavsson (MG)
Bostadsrättsföreningen Svavelstickan i Norrköping
mats.kalbo@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Gustavsson"
Signerade 2025-06-03 16:48:49 CEST (+0200)

Dick Axelsson (DA)
Bostadsrättsföreningen Svavelstickan i Norrköping
elarn_dicka@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DICK AXELSSON"
Signerade 2025-06-03 16:43:25 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548545938

Kalle Kylensjö (KK)

Bostadsrättsföreningen Svavelstickan i Norrköping
kalle_kylensjo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL
KYLENSJÖ"
Signerade 2025-06-03 16:45:12 CEST (+0200)

Ola Jakobsson (OJ)

Especto AB
ola.jakobsson@especto.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA
JAKOBSSON"
Signerade 2025-06-03 16:55:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

