

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Spjutet**  
735600-0872



Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter	7
Noter till resultaträkningen	8
Noter till balansräkningen	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spjutet, 735600-0872 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Bostadsföreningen bildades 1944-12-04 under namnet Riksbyggens Bostadsrättsförening Ronnebyhus 1

### Styrelsens sammansättning 2024

Ordförande	Henrik Nielsen
Vice ordf	Daniel Persson
Sekreterare	Mia Blomdahl
Ledamot	Ann-Marie Haag
Ledamot	Alexandra Holmstrand
Suppleant	Oscar Svensson

### Auktoriserad revisor

Anders Holgersson via Holgersson Revision AB

### Firmateckning

Ordförande ensam eller två i styrelsen gemensamt eller av styrelsen annan utsedd extern person

Styrelsen har haft 7 st protokollförda sammanträden samt ordinarie stämma

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Ronneby Spjutet 9 samt Ronneby Spjutet 10.

De fem byggnaderna är uppförda under åren 1945 - 1948 och omfattar en total lägenhetsyta på 2 295 kvm fördelat på 44 lägenheter

(, 10 x 1rok, 29 x 2rok, 3 x 3 rok, 2 x 4rok

Föreningen har även en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra för övernattande gäster.

En samlingslokal med kök som går att hyra för medlemmar, plats för upp till 35 personer.

Det finns två tvättstugor, en som byggdes 2015 inrett med tvättmaskin och torktumlare.

Mitt på gården ligger tvättstuga nr 2, inrett med 3 tvättmaskiner, torktumlare samt skåp

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade vari det ingår försäkring mot skadedjur samt olycksfall för medlemmar i föreningsarbete. I försäkringen ingår så kallat bostadsrättstillägg vilket innebär att medlemmarna inte behöver

teckna detta tillägg i sin hemförsäkring.

Försäkringsbolag är Trygg Hansa

En fungerande underhållsplan finns

### Större aktiviteter senaste åren

- 1993 - 1994 Byggnaderna genomgick en genomgripande renovering  
2002 Installerades jordvärme  
2005 Genomfördes inglasning av balkonger  
2014 Installerade fibernät i fastigheterna samt byten av alla elementtermostater  
2015 Lokal för uthyrning, vissa trapphus och alla källarfönster renoverades  
2016 Renoverades övre tvättstugan, nytt staket runt området  
2017 Nya lägenhetsdörrar och postfack påbörjade  
2018 Elektroniks bokningstavla till stora tvättstugan  
Digital-TV och boxar installerades  
2019 Gästlägenhet har renoverats till ny standard med nytt kök och badrum. Fasaderna, fönsterbleck och plåtdetaljerna på Götgatan 12 A - D och Väpnarstigen 4 har renoverats under året. Lokalerna vi hyr ut till föreningar har renoverats under året med nya kök och toalett  
2020 Trappan ner till källaren och ny dörr Götgatan 12 A-B. Ny tvättmaskin stora tvättstugan. Balkongfönster och tätningar renoverades där behov fanns  
2021 Digitalt Tv-utbud utökat samt renovering/målning plåt-detaljer Övre Brunnsvägen  
Oljepannorna har byts ut mot fjärrvärme  
2022 Målningsarbeten på fönster och plåtdetaljer utomhus har utförts.  
Belysning trapphus övre brunnsvägen och utomhus har setts över.  
Pga av inbrott i våra förråd har vi behövt köpa nya maskiner och verktyg, plus att det gjordes åverkan. Tog sönder traktor och gräsklippare eftersom de inte fick med dessa.  
2023 -2024 Belysning i resterande trapphus och soprum har ersatts med rörelsestyrd belysning.  
Tvättstuga och samlingsrums fasaden har bytts ut och målats. Under aktivitetsveckan gjordes även uppmålning av parkeringsplatser. Källartrappor har rengjorts och tvättats. Staket runt området har renoverats och målats. Nytt permanent tak monterades på uteplatsen

Taxeringsvärdet är 20 427 000

### Skötsel av fastigheterna

För fastighetsskötseln har firma, Forsberg Fix & Trädgård anlitats

Lokalvård i trappor och övrig städ i gemensamma utrymme, har skötts under året av en egen timanställd

### Administration

Allmän administration har skötts av ordförande Henrik Nielsen tillsammans med en redovisningsbyrå som har biträtt

styrelsen med den ekonomiska förvaltningen. Allt mera av fakturering och bokföring har digitaliserats och vårt mål är att

bli effektivare för att kunna hålla ner kostnaderna.

Viktigt är också att medlemmarna betalar sina avgifter i tid.

Vi gör alltid en årlig genomgång av övriga kostnader typ försäkring, el, finansiering, revision, fastighetsförvaltning städning etc.

Vi har en hemsida [www.brf-spjutet.se](http://www.brf-spjutet.se) och en officiell email adress [info@brf-spjutet.se](mailto:info@brf-spjutet.se)

### Årsavgifter och hyror

På årsmötet den 22 september 2022 beslutades en höjning av avgifterna med 2% för att möta de ökande kostnaderna avseende fasta utgifter

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser gjorts

#### Inteckningslån per 31/12 2024

SEB Bolån	Bunden ränta 4,69%	4 548 999 kr	28/12 2024	/förlängs 3 år ny rta 3,26%)
SEB Bolån	Bunden ränta 1,09%	3 892 958 kr	28/1 2025	

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande påverkat

- Ökade fasta avgifter inom fjärrvärme, vatten, avlopp och el mm.
- Ökade fastighetskostnader med ny firma - det yttre underhållet.

#### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 964 215	2 010 086	1 913 022	1 876 216
Resultat efter finansiella poster	56 239	25 378	-168 834	52 283
Soliditet, %	26	25	25	26
Årsavgift per kvadratmeter	780	780		
Skuldsättning per kvadratmeter	3 643	3 644		
Sparande per kvadratmeter	155	154		
Energikostnad per kvadratmeter	103	138		
Räntekänsligheten	4	4,7%		

#### Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	43 049	2 843 490	99 109
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			56 239
<b>Vid årets slut</b>	<b>43 049</b>	<b>2 843 490</b>	<b>155 348</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	99 109
årets resultat	56 239
Totalt	<u>155 348</u>
disponeras för	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	250 000
från föreningen fond för yttre underhåll återföres	-250 000
balanseras i ny räkning	<u>155 348</u>
Summa	155 348

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## 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>
Nettoomsättning		1 964 215	2 010 086
Övriga rörelseintäkter		600	86 030
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 964 815</b>	<b>2 096 116</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 227 882	-1 386 534
Personalkostnader	2	-128 449	-100 755
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-296 791	-327 445
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 653 122</b>	<b>-1 814 734</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>311 693</b>	<b>281 382</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 454	-256 326
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-255 454</b>	<b>-256 004</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>56 239</b>	<b>25 378</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>56 239</b>	<b>25 378</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>56 239</b>	<b>25 378</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	10 263 944	10 552 040
Inventarier, verktyg och installationer		26 085	34 780
Summa materiella anläggningstillgångar		10 290 029	10 586 820
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 290 029	10 586 820
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		247	11 058
Övriga fordringar		18 800	1 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	65 932
Summa kortfristiga fordringar		19 047	78 598
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 377 462	1 195 674
Summa kassa och bank		1 377 462	1 195 674
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 396 509	1 274 272
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		11 686 538	11 861 092

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 049	43 049
Underhållsfond		2 843 490	2 843 490
Summa bundet eget kapital		2 886 539	2 886 539
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		99 109	73 731
Årets resultat		56 239	25 378
Summa fritt eget kapital		155 348	99 109
<b>Summa eget kapital</b>		3 041 887	2 985 648
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	8 281 957	3 812 958
Summa långfristiga skulder		8 281 957	3 812 958
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		114 047	222 563
Skatteskulder		-10 163	-10 163
Övriga skulder		79 999	4 628 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		178 811	221 087
Summa kortfristiga skulder		362 694	5 062 486
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		11 686 538	11 861 092

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	56 239	25 378
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	296 791	327 445
	353 030	352 823
Betald skatt	-10 163	-10 163
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>342 867</b>	<b>342 660</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	59 551	19 713
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-4 699 792	4 679 299
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 297 374</b>	<b>5 041 672</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	4 628 999	
Amortering av lån etc	-80 000	-4 672 474
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 548 999</b>	<b>-4 672 474</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>251 625</b>	<b>369 198</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 195 674</b>	<b>826 476</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 377 462</b>	<b>1 195 674</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar Spjutet 10	12 426 000	12 426 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 426 000</b>	<b>12 426 000</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016-.10  
Årsredovisning i mindre företag

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas livslängd

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Mark	0
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *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 och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22%) i förhållande till balansomslutningen

#### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Not 2 Personal

#### **Personal**

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Medelantalet anställda	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 756 500	17 756 500
	<u>17 756 500</u>	<u>17 756 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 220 302	-6 901 552
-Årets avskrivning enligt plan	-288 096	-318 750
	<u>-7 508 398</u>	<u>-7 220 302</u>
Mark	15 842	15 842
	<u>15 842</u>	<u>15 842</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 263 944</b>	<b>10 552 040</b>
Taxeringsvärde byggnader:	16 408 000	16 408 000
Taxeringsvärde mark:	4 019 000	4 019 000
	<u>20 427 000</u>	<u>20 427 000</u>

### Not 4 Maskiner inventarier och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	470 281	426 806
-Nyanskaffningar		43 475
Vid årets slut	470 281	470 281
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-435 501	-426 806
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-8 695	-8 695
Vid årets slut	26 085	34 780

### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	80 000	4 548 999
Förfallotidpunkt 1 - 5 år från balansdagen	320 000	
Förfallotidpunkt senare än fem år från balansdagen	7 961 957	3 892 958
	<u>8 361 957</u>	<u>8 441 957</u>

## Underskrifter

Ort Ronneby 2024-04-10

Henrik Nielsen  
Styrelseordförande

Mia Blomdahl

Daniel Persson

Anne-Marie Haag

Alexandra Holmstrand

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Holgersson  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma