

B
RF

T Bostadsrättsföreningen Spånga
Torshälla





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Spånga med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-0098 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Buskskvättan 1	1962-10-23	1964
Grönsparven 1	1962-10-23	1964
Hämplingen 1	1962-10-23	1964
Lövsångaren 1	1962-10-23	1964
Staren 1	1962-10-23	1964

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 795
58	carportar	0
1	värmecentral	0
1	tvättstuga	0
1	bastu med gymavdelning	0
1	samlingslokal	0
Totalt 120 objekt		4 795

Föreningens lägenheter fördelas på:

22 st 3 rok

36 st 4 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Håkan Törnkvist	Ordförande
Lars Fridell	Ledamot
Bo Bratt	Ledamot
Karin Olsson	Ledamot
Maj Polhede	Ledamot
Christer Pettersson	Suppleant
Jan-Åke Olsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Törnkvist, Lars Fridell, Karin Olsson, Jan-Åke Olsson och Christer Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Tord Eriksson och Anders Jansson, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Ulrika Blomkvist (sammankallande) och Gunnel Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-17.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 743 679 kr. Under året har föreningen amorterat 200 tkr.

Underhåll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som utgår från fastighetsbesiktningen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Den ligger tillgänglig för ev. ändringar som kan göras av styrelsen online i Mitt HSB.

Avtal

Föreningen har avtal Hem & Trädgårdsservice AB som sköter grönytor. Föreningen har avtal med Anders Lantbruk som sköter snöröjning och sandning. Föreningen har avtal med TELE 2 som levererar HD-TV, internet och fast telefoni som ingår i månadsavgiften.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Montering av injusteringsventiler till värmen i samtliga lägenheter samt nya termostater och ventiler med tillhörande injusteringsventiler
2023	Utvändig målning av takfot, panel över och under vardagsrumsfönster samt skärmar på baksidan.
2023	Byte av panel på samlingslokal/undercentral och målning av miljöhus har skett i egen regi.
2022	Ny kulvert mellan Gustav Lindbergs Gränd 8 och 10
2021	Borttagning av balkar i carportar
2019	Byte av panel på bodar
2011	Renovering av tvättstuga, gym och bastu.
2010	Relining av avlopp och renovering av våtutrymmen.
2006	Byte av fönster och ytterdörrar.
2006	Nytt miljöhus
2002	Ny takpapp och takfönster
2002	Ny kulvert på Spångagatan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
Pågående	Radonsanerande åtgärder i berörda lägenheter.
2026-2027	Målning av tak i carportar

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	184	183	121	294	200
Skuldsättning, kr/kvm	2 866	2 909	2 965	3 027	3 079
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 866	2 909	2 965	3 027	3 079
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	200	175	163	138	139
Årsavgifter, kr/kvm	754	719	676	669	669
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	98	96	95	99
Totala intäkter, kr/kvm	757	731	718	705	675
Nettoomsättning, tkr	3 627	3 451	3 319	3 216	3 235
Resultat efter finansiella poster, tkr	384	334	-396	625	-404
Soliditet, %	33	32	30	31	29

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	504 614	0	0	504 614
Underhållsfond, kr	1 269 359	0	101 000	1 370 359
S:a bundet eget kapital, kr	1 773 973	0	101 000	1 874 973
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 736 706	334 308	-101 000	4 970 014
Årets resultat, kr	334 308	-334 308	383 651	383 651
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 071 014	0	282 651	5 353 665
S:a eget kapital, kr	6 844 987	0	383 651	7 228 638

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 101 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 071 014
Årets resultat, kr	383 651
Reservation till underhållsfond, kr	-101 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 353 665

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 353 665

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 627 215	3 451 432
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 668	54 003
Summa Rörelseintäkter		3 630 883	3 505 435
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 226 550	-2 276 658
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 099	-53 774
Personalkostnader	Not 6	-103 049	-97 790
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-499 602	-450 117
Summa Rörelsekostnader		-2 890 300	-2 878 339
Rörelseresultat		740 582	627 096
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 125	75 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 057	-368 148
Summa Finansiella poster		-356 932	-292 788
Resultat efter finansiella poster		383 651	334 308
Resultat före skatt		383 651	334 308
Årets resultat		383 651	334 308

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	18 080 880	18 580 482
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		18 080 880	18 580 482
Summa Anläggningstillgångar		18 080 880	18 580 482

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	760 751	678 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		233 698	190 297
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		994 449	869 041

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 588 271	2 088 271
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 588 271	2 088 271

Kassa och bank

Kassa och bank		154	154
<i>Summa Kassa och bank</i>		154	154

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		21 663 754	21 537 947
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	504 614	504 614
Fond för yttre underhåll	1 370 359	1 269 359
Summa Bundet eget kapital	1 874 973	1 773 973

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 970 014	4 736 706
Årets resultat	383 651	334 308
Summa Fritt eget kapital	5 353 665	5 071 014

Summa Eget kapital

7 228 638 **6 844 987**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	8 937 500	0
Summa Långfristiga skulder		8 937 500	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	4 806 179	13 943 679
Leverantörsskulder		104 559	128 625
Skatteskulder		147 743	91 226
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	0	99 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	439 135	429 614
Summa Kortfristiga skulder		5 497 616	14 692 960

Summa Skulder

14 435 116 **14 692 960**

Summa Eget kapital och skulder

21 663 754 **21 537 947**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	740 582	627 096
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	499 602	450 117
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	499 602	450 117
Erhållen ränta	29	75 360
Erlagd ränta	-395 805	-378 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	844 409	773 780
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 313	-18 191
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-53 096	-52 460
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-62 409	-70 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten	782 000	703 129
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-717 108
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-717 108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-268 821
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-268 821
Årets kassaflöde	582 000	-282 800
Likvida medel vid årets början	2 766 518	3 049 318
Likvida medel vid årets slut	3 348 518	2 766 518

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning	
	<i>Bruttoomsättning</i>	
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 436 596
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	177 132
	Övriga primära intäkter	13 487
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 627 215
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 451 432
Not 3	Övriga rörelseintäkter	
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>	
	Försäkringsersättningar	0
	Övriga sekundära intäkter	3 668
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 668
Not 4	Driftskostnader	
	<i>Driftskostnader</i>	
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-194 694
	Snö och halk-bekämpning	-26 500
	Reparationer	-132 076
	Planerat underhåll	0
	Försäkringsskador	0
	El	-38 688
	Uppvärmning	-728 545
	Vatten	-191 037
	Sophämtning	-110 884
	Fastighetsförsäkring	-144 922
	Kabel-TV och bredband	-186 178
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-473 025
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 226 550

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 892	-1 199
	Administrationskostnader	-27 124	-19 478
	Konsultkostnader	-20 000	-27 550
	Medlemsavgifter	-6 000	0
	Föreningsverksamhet	-2 664	-5 414
	Övriga förvaltningskostnader	-2 419	-133
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-61 099	-53 774
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 000	-70 000
	Revisionsarvode	-10 000	-8 000
	Övriga arvoden	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-11 216	-13 042
	Övriga personalkostnader	-4 834	-3 748
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-103 049	-97 790

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 374 484	23 657 376
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 215 806	3 215 806
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	73 500	73 500
	Årets investeringar	0	717 108
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	27 663 790	27 663 790
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 083 308	-8 633 191
	Årets avskrivningar	-499 602	-450 117
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-9 582 910	-9 083 308
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 080 880	18 580 482
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 642 000	42 642 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 428 000	20 428 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	63 070 000	63 070 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 440 600	22 440 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 440 600	22 440 600
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	760 093	678 093
	Skattekonto	658	650
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	760 751	678 743

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Bank	2,35%	2026-08-31	4 606 179	0
Nordea Bank	2,60%	2027-09-20	5 267 500	0
Nordea Bank	3,00%	2028-02-16	3 870 000	200 000
			13 743 679	200 000

Långfristig del	8 937 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 606 179
Kortfristig del	4 806 179
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,63%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Bank	2,35%	2026-08-31	4 606 179	0
Nordea Bank	2,60%	2027-09-20	5 267 500	0
Nordea Bank	3,00%	2028-02-16	3 870 000	200 000
			13 743 679	200 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 606 179
Kortfristig del	4 806 179

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	0	32 601
Inre fond	0	62 004
Övriga kortfristiga skulder	0	5 210
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	99 816

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	295 710	292 476
	Upplupna räntekostnader	26 143	30 891
	Övriga upplupna kostnader	117 282	106 247
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	439 135	429 614

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-03-xx.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spånga, org.nr 718000-0098

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spånga för år 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Spånga för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Revisionsberättelsen har signerats digitalt

Tord Eriksson och Anders Jansson, av föreningen valda revisorer

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Spånga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Håkan Törnkvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 19:01:12



Maj Polhede

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 10:33:43



Bo Bratt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 14:53:20



Olsson Karin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 13:04:58



Lars Georg Fridell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 16:22:30



Anders Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 12:39:20



Tord Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 13:56:21



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Spånga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 12:40:56



Tord Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:01:45



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.