

Årsredovisning 2024

Brf Spelet 1

769603-9952



HyX2dcai1e-r1-m30q6jyl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Spelet 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Förslag till behandling av ansamlad förlust	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-25. Stadgar registrerades 2018-06-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spelet 1	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 2 284 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 284 kvm.

Styrelsens sammansättning

Michael Gripkow Persson	Ordförande
Alexander Ljungqvist	Styrelseledamot
Petra Dahlman	Styrelseledamot
Katharina Widing	Suppleant

Valberedning

Eoin Philips

Maria Fitkin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Två i förening.

Revisorer

William Lindström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-29. Beslut om insatstillskott.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Radonmätning
- 2023** ● Relining av samtliga stammar
- 2022** ● Ommålning av tak
Byte av vattenpump till vindslägenheterna
Byggnation av toalett i källaren
Renovering dörr Riddargatan 55
Godkänd OVK
Renovering av samtliga fönster mot gatan
- 2021** ● Byte av stamventiler och radiatorventiler samt injustering av värmesystem del 2
Ventilation i tvättstuga
Spolning, filmning och analys av stammar
Utbyte av värmekablar och givare på tak och i stuprör
- 2020** ● Byte av stamventiler och radiatorventiler samt injustering av värmesystem del 1
- 2016** ● Målning gårdsfönster och blyinfattade fönster mot innergården
- 2014** ● Nya tvättmaskiner till gemensam tvättstuga
- 2011** ● Renoverad innergård, markvärme gångar
- 2009** ● Renovering av fjärrvärmecentral
- 2008** ● Renovering trappuppgångar samt nya ytterportar
Ommålning av tak
Ny hisskorg
- 2007** ● Fasadrenovering mot gatan
- 1978** ● Stambyte

Planerade underhåll

- 2025 ● Hissöversyn
- 2026 ● Högtryckstvätt fasad mot gatan
- 2030 ● Ommålning fasad mot gården

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele 2
NABO förvaltning och fastighetsskötsel	NABO ekonomisk förvaltning
Stockholm Exergi - fjärrvärme	Fortum AB - el

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna bibehölls på samma nivå under 2024. I januari 2024 amorterades 300 TSEK på ett lån hos Handelsbanken och föreningen tog i februari 2024 beslut om kapitaltillskott från medlemmarna på 3 MSEK som använts för amortering av föreningens lån.

Resultaträkning, fakturor och likviditet följs månadsvis. Styrelsen följer upp dessa ekonomiska rapporter vid varje styrelsemöte. Föreningen redovisar enl regelverket K2.

Föreningens driftskostnader inkl fjärrvärme, el och vatten ökade under året med 18% (bortsett 2023 års kostnad för relining), vilket påverkat resultatet. Oförutsedda sotnings- och besiktningskostnader av tak och kakelugnar samt reparationer uppgår till ca 90 TSEK. Under året har föreningen drabbats av två vattenskador. Den första förorsakades av ett glapp mellan plåt och altanvägg och drabbade underliggande lägenhet. Den andra uppkom p g a fruset rör till vattenutkastare och vid igångsättning läckte vatten till tre andra lägenheter. Kostnad för föreningen för dessa vattenskador uppgick till ca 258 TSEK. I en äldre fastighet som vår kan vi dessutom estimera en ungefärlig kostnad på 100 TSEK årligen för oförutsedda reparationer.

Föreningen har under 2024 anmälts till Hyresnämnden av en medlem som begär tillstånd att nedmontera kakelugn, spegeldörrar, stuckaturer, dörröverstycken samt parkettgolv, i strid mot föreningens stadgar. Detta ärende är ej avgjort; föreningen avvaktar beslut i Hyresnämnden.

Under verksamhetsåret har följande underhåll genomförts: installation av ny fläkt i en av vindsvåningarna, radonmätning av utvalda lägenheter, sotning av kakelugnar, och brandskyddsöversyn.

Förändringar i avtal

Nytt försäkringsavtal har efter upphandling tecknats med Trygg-Hansa.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 447 793	1 440 650	1 319 534	1 193 206
Resultat efter fin. poster	-635 227	-3 634 616	-3 099 651	-719 301
Soliditet (%)	88	83	88	94
Yttre fond	200 000	200 000	200 000	40 000
Taxeringsvärde	136 000 000	136 000 000	136 000 000	89 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	630	630	573	521
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	99,9	99,1	99,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 698	4 061	2 842	1 403
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 698	4 061	2 842	1 403
Sparande per kvm totalyta, kr	-69	-2	24	-102
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	26	24	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	160	139	145
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	30	23	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	216	186	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,81	3,76	1,98	1,12
Räntekänslighet (%)	4,28	6,45	4,96	2,69

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Intäkterna ligger så gott som på samma nivå som föregående år och uppgår till 1 448 TSEK, vilket är 8 TSEK högre än 2023. Föreningen höjde per 1/1 2025 avgifterna med 4%.

Årets resultat är -635 TSEK, vilket är knappt 3 MSEK bättre än 2023. Detta beror främst på minskat underhåll (relining 2023) men kostnader i samband med vattenskador har försämrat resultatet. (se ovan).

Under 2025 förväntas inga större underhållskostnader och föreningens medlemmar beslutade att genomföra ett insatstillskott under 2024 som uppgår till 3 MSEK, vilket kommer att leda till en mer hållbar framtida ekonomi med bl a lägre räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	40 931 566	-	-	40 931 566
Upplåtelseavgifter	14 814 069	-	-	14 814 069
Fond, yttre underhåll	200 000	-	-	200 000
Direkt kapitaltillskott	938 405	-	3 000 000	3 938 405
Balanserat resultat	-6 930 534	-3 634 616	-	-10 565 150
Årets resultat	-3 634 616	3 634 616	-635 227	-635 227
Eget kapital	46 318 890	0	2 364 773	48 683 663

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-10 565 150
Årets resultat	-635 227
Totalt	-11 200 377
Behandlas så att:	
Reservering fond för yttre underhåll avsätts	200 000
I ny räkning överföres	-11 400 377
	-11 200 377

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 447 793	1 440 651
Övriga rörelseintäkter	3	2 313	-1
Summa rörelseintäkter		1 450 106	1 440 650
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 202 748	-4 164 449
Övriga externa kostnader	9	-113 670	-137 398
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-478 076	-483 984
Summa rörelsekostnader		-1 794 494	-4 785 831
RÖRELSERESULTAT		-344 388	-3 345 181
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 185	6 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-294 024	-296 188
Summa finansiella poster		-290 839	-289 435
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-635 227	-3 634 616
ÅRETS RESULTAT		-635 227	-3 634 616

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	54 313 965	54 731 013
Markanläggningar	12	367 303	413 707
Maskiner och inventarier	13	112 047	126 671
Summa materiella anläggningstillgångar		54 793 315	55 271 391
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 793 315	55 271 391
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 121	11 022
Övriga fordringar	14	237 976	652 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	93 195	81 273
Summa kortfristiga fordringar		344 292	744 781
Kassa och bank			
Kassa och bank		27 992	29 942
Summa kassa och bank		27 992	29 942
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		372 284	774 723
SUMMA TILLGÅNGAR		55 165 599	56 046 114

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 684 040	56 684 040
Fond för yttre underhåll		200 000	200 000
Summa bundet eget kapital		59 884 040	56 884 040
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 565 150	-6 930 534
Årets resultat		-635 227	-3 634 616
Summa fritt eget kapital		-11 200 377	-10 565 150
SUMMA EGET KAPITAL		48 683 663	46 318 890
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 284 244	2 697 836
Summa långfristiga skulder		1 284 244	2 697 836
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 878 592	6 578 592
Leverantörsskulder		64 657	64 052
Skatteskulder		2 066	2 880
Övriga kortfristiga skulder		0	47 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	252 377	336 115
Summa kortfristiga skulder		5 197 692	7 029 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 165 599	56 046 114

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-344 388	-3 345 181
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	478 076	483 984
	133 688	-2 861 197
Erhållen ränta	3 185	6 754
Erlagd ränta	-319 497	-254 570
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-182 624	-3 109 014
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 676	50 577
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-106 223	8 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-302 523	-3 049 475
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 000 000	0
Upptagna lån	0	2 803 398
Amortering av lån	-3 113 592	-16 990
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-113 592	2 786 408
ÅRETS KASSAFLÖDE	-416 115	-263 067
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	679 287	942 354
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	263 172	679 287

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spelet 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 438 848	1 438 851
Hysesintäkter, p-platser	3 027	0
Hysesintäkter, lokaler	1 800	1 800
El	4 069	0
Övriga intäkter	49	0
Summa	1 447 793	1 440 651

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Övriga rörelseintäkter	2 313	0
Summa	2 313	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	36 252	92 122
Besiktning och service	98 002	39 475
Städning	45 131	13 204
Övrigt	41 173	9 328
Trädgårdsarbete	0	1 668
Snöskottning	8 750	0
Summa	229 308	155 797

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	5 126	14 706
Bostäder	15 625	98 643
Tvättstuga	3 622	2 687
Trapphus/port/entr	59 125	0
Dörrar och lås/porttele	9 200	26 337
VA	41 256	0
Värme	25 099	3 644
Ventilation	0	28 286
El	1 500	0
Kabel-tv/bredband	2 000	0
Hissar	10 196	25 467
Tak	3 625	0
Fasader	12 601	25 000
Försäkringsärende/vattenskada	13 448	0
Summa	202 423	224 770

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	0	3 145 833
Summa	0	3 145 833

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	40 658	58 990
Uppvärmning	405 644	365 984
Vatten	82 894	67 534
Sophämtning	17 105	12 763
Summa	546 301	505 271

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	61 996	58 117
Självrisker	85 900	0
Bredband/Kabeltv	42 590	41 292
Fastighetsskatt	34 230	33 369
Summa	224 716	132 778

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	88	1 205
Övriga förvaltningskostnader	31 007	37 656
Juridiska kostnader	26 325	38 157
Revisionsarvoden	23 750	25 875
Ekonomisk förvaltning	32 500	34 505
Summa	113 670	137 398

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	294 024	296 057
Övriga räntekostnader	0	131
Summa	294 024	296 188

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 495 436	59 495 436
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 495 436	59 495 436
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 764 423	-4 347 375
Årets avskrivning	-417 048	-417 048
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 181 471	-4 764 423
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 313 965	54 731 013
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 790 965</i>	<i>17 790 965</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	99 000 000	99 000 000
Summa	136 000 000	136 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	927 975	927 975
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	927 975	927 975
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-514 268	-467 864
Årets avskrivning	-46 404	-46 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-560 672	-514 268
Utgående restvärde enligt plan	367 303	413 707

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	478 114	478 114
Utgående anskaffningsvärde	478 114	478 114
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-351 443	-330 911
Avskrivningar	-14 624	-20 532
Utgående avskrivning	-366 068	-351 443
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	112 047	126 671

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 796	3 141
Nabo Klientmedelskonto	232 122	487 693
Borgo	3 058	161 653
Summa	237 976	652 486

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 966	18 798
Fastighetsskötsel	9 500	9 063
Försäkringspremier	49 764	45 287
Förvaltning	8 965	8 125
Summa	93 195	81 273

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	2,84 %	700 000	700 000
Stadshypotek	2025-12-01	2,74 %	465 000	465 000
Stadshypotek	2027-06-01	3,34 %	1 297 836	1 311 428
Stadshypotek	2025-06-01	3,19 %	1 400 000	1 400 000
Stadshypotek	2025-04-01	3,50 %	500 000	800 000
Stadshypotek	2025-10-13	3,89 %	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek	2024-01-23	4,90 %		800 000
Stadshypotek	2024-02-16	4,88 %		2 000 000
Summa			6 162 836	9 276 428
Varav kortfristig del			4 878 592	6 578 592

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 094 876 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 532	67 050
El	3 788	4 943
Uppvärmning	56 349	55 480
Utgiftsräntor	26 534	52 007
Vatten	13 825	11 081
Förutbetalda avgifter/hyror	124 849	120 054
Beräknat revisionsarvode	25 500	25 500
Summa	252 377	336 115

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 680 000	18 680 000

Totalt uttagna pantbrev 18 680 000kr, varav ställda 9 800 000kr.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alexander Ljungqvist
Styrelseledamot

Michael Gripkow Persson
Ordförande

Petra Dahlman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision
William Lindström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2025 11:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2025 12:04

DOCUMENT ID:

r1-m30q6jyl

ENVELOPE ID:

HyX2dcai1e-r1-m30q6jyl

DOCUMENT NAME:

Brf Spelet 1, 769603-9952 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALEXANDER LJUNGQVIST alex_ljungqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 12:42 11.03.2025 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. Bengt Michael Gripkow Persson micpersson@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 16:19 11.03.2025 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.161.6
3. PETRA DAHLMAN petradahlmanbryssel@hotmail.com	Signed Authenticated	16.03.2025 16:22 11.03.2025 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.161.2
4. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	17.03.2025 11:36 17.03.2025 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spelet 1, org.nr. 769603-9952

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spelet 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spelet 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2025 11:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.03.2025 12:04

DOCUMENT ID:

rJmQ3u5Tj1x

ENVELOPE ID:

ByxX209ajyx-rJmQ3u5Tj1x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse med logga.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	17.03.2025 11:36	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	17.03.2025 11:23	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

