Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Spannmålet Norrtäljehamn

769635-7602

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spannmålet Norrtäljehamn, 769635-7602, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Registreringsdatum
Bostadsrätsföreningen registrerades 2017-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-10 hos Bolagsverket.

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

Moms
Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spannmålet 1	2022	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.
Fastigheten är försäkrad hos TryggHansa
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring hos styrelsen.
Eftersom fastigheten ännu inte är helt färdigställd finns för närvarande ingen underhållsplan för det fortsatta underhållet.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2022-2024 och består av 1 flerbostadshus.

Föreningen har 114 bostadsrätter om totalt 10 270 kvm och lokaler om 498 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 768 kvm. I källaren finns garageplatser och lägenhetsförråd om 5 766 kvm. Bruttoarean för fastigheten är 16 534 kvm.

Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

- 102 st 3 rum och kök om 87 kvm
- 4 st 3 rum och kök om 83 kvm
- 8 st 5 rum och kök om 133 kvm

Styrelsens sammansättning

Fredrik Funcke	Ordförande
Björn Lönn	Ledamot
Therese Östlund	Ledamot

Firmateckning
Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter.

Revisor
Revisor har varit Håkan Mattsson, Sanrev AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Ekonomi

Medlemsinformation
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.
F2 Invest ägde vid räkenskapsårets slut 8 st lägenheter.

Information och beslut från extra föreningsstämma 2025-11-23
Styrelsen föredrog förslag om avstyckning av företagslokaler och garage och presenterade utkast till ny ekonomisk plan. Stämman med 32 närvarande medlemmar beslutade med enhällig acklamation att godkänna dagordningens fem föreliggande beslutspunkter.

Stämman beslutande att:
- ansöka om fastighetsbildning genom s.k. 3-dimensionell avstyckning av företagslokaler och garage (garagefastigheter")
- återföra garagefastigheten till projektbolaget. Detta mot att anskaffningsvärdet (skulden) reduceras i linje med vad som presenterats i utkast till ny ekonomisk plan.
- säkra tillgång till parkering för föreningens medlemmar i garagefastigheten genom avtal.
- en rimlig återköpsklausul i form av en option för garagefastigheten upprättas i avtal.
- extrastämman bemyndigar styrelsen att verkställa beslutet, samt att företräda föreningen i kontakter med tillämpliga myndigheter, såsom t ex. Lantmäteriet och Norrtälje Kommun.

Styrelsen har nu skickat in ansökan om avstyckning av 3D-fastighet till Lantmäteriet och ärendet är därmed under behandling.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	*2024*	*2023*
Nettoomsättning	2 844 441	2 356 947	155 519
Resultat efter fin. poster	-135 172	-795 035	153 758
Soliditet % (1)	16,2	15,1	11,2
Balansomslutning	928 455 192	928 719 665	908 266 133
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	700	700	700
Årsavgifter/totala intäkter %	100	100	100
Skuldsättning per kvm, upplåten bostadsrätt, kr (2)	11 168	11 168	11 168
Skuldsättning per kvm totalyta, kr (2)	18 344	18 344	18 344
Driftskostnader, kr/kvm	273	289	-
Ränta, kr/kvm	-	-	-
Underhållsfond, kr/kvm	-	-	-
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	-	-	-
Sparande kr/kvm	neg	neg	14
Räntekänslighet	-	-	-
Engergikostnad, kr/kvm	174	198	-

Soliditet(%) - justerat eget kapital/totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

1. Föreningens egna kapital i form av inbetalda insatser kommer enligt den ekonomiska planen att uppgå till 400 966 000 kr när samtliga lägenheter är upplåtna. Efter planerad avstyckning 384 930 000 kr.
Resterande del av fastighetens anskaffningsvärde 197 530 000 kr, efter planerad avstyckning 114 700 000 kr, avses finansieras med hypotekslån. Beräknad soliditet 67%, efter planerad avstyckning 77%.

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.

Skuldsättning - räntebärande skulder/kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

2. Föreningen har för närvarande en räntefri skuld till byggande bolag och inga räntebärande skulder. Skuldsättning har beräknats efter att hypotekslån om 197 530 000 kr, efter planerad avstyckning 114 700 000 kr placerats.

Driftskostnad, kr/kvm. Föreningens löpande kostnader för att förvalta fastigheten. Uppvärmning, el, vatten, renhållning, fastighetsskötsel, fastighetsförsäkring samt fastighetsskatt per kvadratmeter.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella exceptionella poster per kvadratmeter totalyta(boyta och lokalya). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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.

Upplysning vid förlust
Under räkenskapsåret 2025 har Bostadsrättsföreningen Spannmålet Norrtäljehamn ett negativt resultat. Denna förlust har uppkommit till följd av:
Det allmänna ränte- och bostadsmarknadsläget som var under 2024 och delvis 2025 gjorde att försäljningen av lägenheter helt stannade upp. Därmed har föreningen drabbats av att inte ha fått in tillräckligt mycket med avgifter för att täcka alla kostnader.

För framtiden förestår dock ingen verklig risk för bostadrättsföreningen då säljaren F2 Invest garanterar insatser och avgifter för de bostadsrätter som inte blir sålda.

Eget kapital

	Medlemsinsatser	*Upplåtelseavgifter*	*Balanserad vinst*	*Årets vinst*
Vid årets början	138 980 000	2 030 000	127 597	-795 035
Sålda lgh under året	10 330 000			
Omföring av föreg års vinst			-795 035	795 035
Årets resultat				-135 172
Vid årets slut	**149 310 000**	**2 030 000**	**-667 438**	**-135 172**

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -802 610, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	-802 610
Summa	**-802 610**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Nettoomsättning	*2*	2 844 441	2 356 947
		2 844 441	2 356 947
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	*3,4*	-2 978 703	-3 151 982
Rörelseresultat		-134 262	-795 035
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-910	-
Resultat efter finansiella poster		-135 172	-795 035
Resultat före skatt		-135 172	-795 035
Årets resultat		**-135 172**	**-795 035**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*5*	598 496 000	598 496 000
		598 496 000	598 496 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*6*	50 000	50 000
Andra långfristiga fordringar	*7*	329 799 040	330 055 040
		329 849 040	330 105 040
Summa anläggningstillgångar		928 345 040	928 601 040
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 756	5 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 729	-
		13 485	5 073
Kassa och bank		96 667	113 552
Summa omsättningstillgångar		110 152	118 625
SUMMA TILLGÅNGAR		928 455 192	928 719 665

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		151 340 000	141 010 000
		151 340 000	141 010 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-667 438	127 597
Årets resultat		-135 172	-795 035
		-802 610	-667 438
Summa eget kapital		150 537 390	140 342 562
Långfristiga skulder	*8*		
Skulder till koncernföretag		72 941 820	68 510 583
Övriga långfristiga skulder		704 267 359	714 413 807
		777 209 179	782 924 390
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		325 447	5 037 112
Övriga kortfristiga skulder		8 793	5 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		374 383	410 528
		708 623	5 452 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		928 455 192	928 719 665

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-135 172	-795 035
		-135 172	-795 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-135 172**	**-795 035**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-8 412	121 510
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-4 744 090	-5 824 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-4 887 674**	**-6 497 809**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		256 000	-20 575 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**256 000**	**-20 575 500**
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		10 330 000	39 520 000
Övriga långfristiga skulder		-5 715 211	-12 447 149
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**4 614 789**	**27 072 851**
Årets kassaflöde		**-16 885**	**-458**
Likvida medel vid årets början		**113 552**	**114 010**
Likvida medel vid årets slut		**96 667**	**113 552**

Noter till kassaflödesanalysen

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*

Not Likvida medel

	2025-12-31	*2024-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavande	96 667	113 552
	96 667	**113 552**

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:
- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%.

Ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter har hel befrielse från kommunal fastighetsavgift de första femton åren.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter bostäder	2 842 481	2 354 997
Påminnelseavgifter	1 960	1 950
Summa	**2 844 441**	**2 356 947**

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Elkostnad	408 169	186 550
Värme	738 951	900 344
Vatten och avlopp	724 861	1 046 560
Renhållning	766 725	618 150
Reparation och underhåll	58 815	14 641
Försäkringar	245 719	350 396
Summa	**2 943 240**	**3 116 641**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	*2024-12-31*
Revision	27 500	30 000
Övr förvaltningskostnader	1 780	542
Bankkostnader	6 184	4 799
Summa	**35 464**	**35 341**

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Vid årets början	598 496 000	598 496 000
Redovisat värde vid årets slut	**598 496 000**	**598 496 000**

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	**50 000**	**50 000**

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag
Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*i %*	*Redovisat värde*
Våghuset AB, 559076-0871, Stockholm	50 000	100	50 000
			50 000

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	330 055 041	309 479 541
-Tillkommande fordringar	-256 000	20 575 500
Redovisat värde vid årets slut	**329 799 041**	**330 055 041**

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	*2024-12-31*
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till dotterföretag	72 941 820	68 510 583
Övriga skulder	704 267 359	714 413 807

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
För dotterbolags räkning		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000
Summa ställda säkerheter	**25 000 000**	**25 000 000**

Underskrifter

Gävle
Datum framgår av den elektroniska underskriften

Fredrik Funcke

Björn Lönn

Therese Östlund

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

Håkan Mattsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574308142

Dokument

ÅR Brf Spannmålet Norrtäljehamn, 251231
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-03-31 16:44:26 CEST (+0200) av Therese Östlund (TÖ)
Färdigställt 2026-03-31 17:20:20 CEST (+0200)

Signerare

Therese Östlund (TÖ)
Personnummer 19790430-2408
therese@f2fast.se
+46703014032

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERESE ÖSTLUND"
Signerade 2026-03-31 16:45:37 CEST (+0200)

Fredrik Funcke (FF)
Personnummer 740921-1492
fredrik.funcke@hotmail.com
+46708856545

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredrik Funcke"
Signerade 2026-03-31 16:53:40 CEST (+0200)

Håkan Mattsson (HM)
Sanrev AB
Personnummer 19600218-7554
hakan.mattsson@sanrev.se
+46705881161

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN MATTSSON"
Signerade 2026-03-31 17:20:20 CEST (+0200)

Björn Lönn (BL)
Personnummer 19810120-7572
bjorn@f2fast.se
+46707494749

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN LÖNN"
Signerade 2026-03-31 16:46:21 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574308142

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