

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Spiken 13

769621-4613



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Spiken 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Spiken 13 i Sundbybergs kommun i vilka man upplåter bostadslägenheter med tillhörande garage för 31 bilar samt 4 st hyreslokaler på markplan.

Föreningens fastighet med beteckning Spiken 13, byggdes 1965, förvärvades 2010-07-02. Fastigheten Fredsgatan färdigställdes under 2010/2011.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1278 kvm. Taxeringsvärdet är 130 114 tkr, varav byggnadsvärdet är 89 000 tkr och markvärdet 41 114 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomst lagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostadsrätter	48	3166
Hysesrätter	1	57
Lokaler	4	1008
Garage (29 + 2 MC platser)	31	
Summa	83	4231

Fastighetsadresser

Järnväggsgatan 58, Fredsgatan 2A och Fredsgatan 2B

Förvaltning och övriga avtal

Under verksamhetsåret har föreningen haft avtal med:

- Storholmen förvaltning - Administrativ förvaltning
- Storholmen förvaltning - Teknisk förvaltning samt felanmälan
- KN All service - Fastighetsskötsel med rondering 1 gång per månad
- Per Olas Jour Städ - Städning varje vecka vintertid och varannan vecka sommartid
- ITK Hiss - Järnväggsgatan och Fredsgatan
- Tele 2 - TV/Bredband
- Presto - Brandsäkerhet/rökluckor årlig översyn
- Baxec - Porttelefon system
- Hr Björkmans Entrémattor, endast entrémattor med texten "Välkommen till BRF Spiken13"
- Entema, hyresavtal för tvättmaskinutrustningen

Samfälligheten

Samfälligheten uppgift är att förvalta den gemensamma vägen mellan föreningarna.

BRF Spiken 13 är medlemmar i Spikens samfällighetsförening.

Medlemmarna är 6 st : BRF Spikens Backe, BRF Spiken 13, BRF Spiken 10, BRF Duvnäs, Wåhlins Fastigheter samt Afleran. BRF Spiken 13:s andel av samfällighetsföreningen är 1 av 6 andelar.

Samfälligheten har under året haft 0 möten och representant från BRF Spiken 13 har varit Robert Pettersson. Robert Pettersson är ordförande för samfälligheten.

Medlemsinformation

Styrelse 2024

Ordinarie ledamöter

Ledamöter:

Robert Pettersson	Ledamot fram till maj 2027 (3 år kvar)
Johan Norin	Ledamot fram till 13 maj 2025 (0 år kvar)
Carl Larsson	Ledamot fram till maj 2026 (2 år kvar)
Therese Bergh	Ledamot fram till maj 2026 (2 år kvar)

Suppleanter:

Ulla Honkanen	Suppleant fram till 13 maj 2025
Kenny Niinikivi	Suppleant fram till 13 maj 2025

Avgående ledamöter 2025

Johan Norin

Avgående Styrelsesuppleanter 2025

Ulla Honkanen
Kenny Niinikivi

Till årsstämman 2025 skall 1 ordinarie ledamot utses på 3 år samt 2 suppleanter på 1 år

Firmatecknare:

Föreningens firmatecknare är Robert Pettersson och Therese Bergh

Revisor

Camilla Lindstaf, Toresson Revision AB

Valberedning

Rasha Khalil - Sammankallande
Christoffer Järlefors

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2024, 24 st medlemmar var närvarande. Rösträkningen innehöll då 20 st rösträtter inkl. 1 st med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 64 medlemmar vara 48 röstberättigande.

Överlåtelse

Av föreningens 48 bostadsrättslägenheter har 6 st överlåtits under året.

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2024 hållit 12 st protokollförda styrelsemöten varav ett är konstituerande möte.

Ombyggnad och underhåll (2024)

För verksamhetsåret 2024 har följande aktiviteter genomförts/slutförts

- Totalt så har 3 hissar uppgraderats med 4G Modem för larmet om någon fastnar i hissen
- Byte avloppsrör i källaren på Järnvägsgatan pga. läckage som i sin tur berodde på fel fall på rören från stambytet 2010. Gjutjärnsrör har bytts ut till Plaströr med rätt fall på installationen.

Ombyggnad och underhåll (2025)

För verksamhetsåret 2025 är följande områden prioriterade.

- Energideklarationer på båda fastigheterna skall utföras under 2025, enligt U-hålls planen
- Den 50-åriga Underhållsplanen upprättades 2019-05-30 och sträcker sig till 2069.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjs med 2 % för år 2025 för att täcka upp ökade kostnader från våra leverantörer.

Budget 2025

Styrelsen har under år 2024 anpassat budgeten med anledning av ökade kostnader för leverantörer samt planerat för underhåll och uppdaterat underhållsplanen som är grunden för fastighetens framtida underhåll.

Styrelsen har allokerat delar av föreningens likvida medel på räntebärande konton för att föreningen ska få avkastning på pengarna.

Styrelsen har skapat en likviditetsprognos med start 2024-01-01 som är en så kallad rullande 12 månaders prognos över tiden. Styrelsen genomför löpande uppföljning på denna prognos.

Likviditetsprognosen baseras på föreningens intäkter och löpande utgifter, räntor, amorteringar samt de förebyggande underhåll som föreningen har enligt föreningens underhållsplan.

Uppllysning om förlust

Föreningen ger ett negativt resultat främst beroende på höga avskrivningar. Även något högre driftkostnader och ökade räntekostnader bidrar till det negativa resultatet.

Stadgarna

Senaste version av stadgarna är 2024-05-30.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 149	3 872	3 529	3 553	3 476
Resultat efter finansiella poster	-2 477	-1 903	-1 436	-1 032	-64
Soliditet (%)	69	69	70	70	70
Kassalikviditet (%)	3,7	7,3	12,6	4,8	5,6
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	708	679	653	653	653
Hyror/kvm hyresrättsyta bostad (kr)	1 268	1 227	1 171	1 171	1 171
Hyror/kvm hyresrättsyta lokal (kr)	1 410	1 341	1 011	1 162	1 170
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	11 821	11 944	12 170	12 406	12 624
Lån/kvm totalyta (kr)	8 846	8 937	9 106	9 283	9 446
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	48	44	53	37	27
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	119	113	95	107	95
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	52	42	35	33	26
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	219	200	183	177	148
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	394	258	92	66	78
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,3	2,8	1,0	0,7	0,8
Räntekänslighet (%)	17	18	19	19	19
Sparande/kvm totalyta (kr)	30	113	242	312	307
Årsavg. andel i % av totala intäkter	54	56	58	58	59

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 166 kvm bostäder varav 57 kvm hyresrätter och 1 008 kvm lokaler vilket blir 4 231 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 512 246	1 217 959	815 888	-9 618 450	-1 903 201	88 024 442
Avsättning fond för yttre underhåll			390 342	-390 342		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-110 915	110 915		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 903 201	1 903 201	0
Årets resultat					-2 477 392	-2 477 392
Belopp vid årets utgång	97 512 246	1 217 959	1 095 315	-11 801 078	-2 477 392	85 547 050

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-11 801 078
Årets resultat	-2 477 392
	-14 278 470
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	390 342
I ny räkning överföres	-14 668 812
	-14 278 470

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 148 889	3 871 586
Summa rörelseintäkter		4 148 889	3 871 586
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 172 942	-1 947 062
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-327 975	-308 620
Personalkostnader	5	-101 015	-100 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 361 432	-2 326 949
Summa rörelsekostnader		-4 963 364	-4 683 064
Rörelseresultat		-814 475	-811 478
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 720	946
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 668 637	-1 092 669
Summa finansiella poster		-1 662 917	-1 091 723
Resultat efter finansiella poster		-2 477 392	-1 903 201
Årets resultat		-2 477 392	-1 903 201

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	122 903 241	125 264 673
Summa materiella anläggningstillgångar		122 903 241	125 264 673
Summa anläggningstillgångar		122 903 241	125 264 673
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		78 166	3 659
Övriga fordringar		113 873	60 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 212	110 103
Summa kortfristiga fordringar		308 251	174 747
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		900 327	1 271 947
Summa kassa och bank		900 327	1 271 947
Summa omsättningstillgångar		1 208 578	1 446 694
SUMMA TILLGÅNGAR		124 111 819	126 711 367

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 730 205	98 730 205
Fond för yttre underhåll		1 095 315	815 888
Summa bundet eget kapital		99 825 520	99 546 093
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 801 078	-9 618 449
Årets resultat		-2 477 392	-1 903 201
Summa fritt eget kapital		-14 278 470	-11 521 650
Summa eget kapital		85 547 050	88 024 443
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	5 994 948	18 601 948
Övriga skulder		135 021	135 021
Summa långfristiga skulder		6 129 969	18 736 969
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	31 430 748	19 211 248
Leverantörsskulder		290 535	179 396
Skatteskulder		6 558	27 568
Övriga skulder		249 704	60 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	457 255	471 510
Summa kortfristiga skulder		32 434 800	19 949 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 111 819	126 711 367

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten	10		
Resultat efter finansiella poster		-2 477 392	-1 903 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 361 432	2 326 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-115 960	423 748
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-74 507	-3 659
Förändring av kortfristiga fordringar		-80 007	-191 646
Förändring av leverantörsskulder		111 139	47 674
Förändring av kortfristiga skulder		175 215	129 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 880	405 462
Investeringsverksamheten			
Inköp av materiella anläggningstillgångar		0	-264 018
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-264 018
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-387 500	-580 479
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-387 500	-580 479
Årets kassaflöde		-371 620	-439 035
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 271 947	1 710 982
Likvida medel vid årets slut		900 327	1 271 947

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:
Byggnader 20-100 år.

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 235 240	2 149 188
Hyror bostäder	72 264	69 938
Hyror lokaler	1 409 597	1 223 878
Hyror P-platser/garage	387 247	365 742
Hyra laddstolpe	3 749	11 778
Övriga intäkter	24 841	6 838
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	15 952	7 530
Elstöd	0	36 694
	4 148 890	3 871 586

I årsavgifterna ingår kabel-TV, bredband och telefoni

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	85 097	80 544
Mattvätt	26 982	34 218
Städning	64 785	57 402
Hissbesiktning	33 270	23 520
Serviceavtal	3 325	7 719
Förbrukningsmaterial fastighet	33 917	33 688
Bevakning, jour och utryckning	18 724	8 884
Sotning	18 580	31 689
Gårdsskötsel	0	4 342
Snöröjning	0	22 882
Reparationer	438 827	179 571
Underhåll	0	110 915
Fastighetsel	204 352	184 634
Fjärrvärme	504 328	480 050
Vatten och avlopp	218 054	179 683
Sophämtning och renhållning	86 093	82 618
Fastighetsförsäkringar	52 007	48 767
Kabel-TV, bredband och telefoni	205 711	201 298
Fastighetsskatt	151 140	151 140
Teknisk förvaltning	19 050	17 841
Övriga driftkostnader	8 701	5 656
	2 172 943	1 947 061

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter	22 531	11 849
Revisionsarvoden	19 000	22 000
Arvode ekonomisk förvaltning	55 822	62 941
Arvode driftansvarig förvaltare och Direkt	32 438	40 101
Arvode förvaltning, beställning	71 837	84 804
Juridiskt konsultarvode	16 394	0
Bankkostnader	7 593	7 233
Föreningsstämmokostnader	17 676	3 110
Telefon och internet	27 912	7 517
Förbrukningsinventarier	48 299	39 586
Övriga kostnader	8 472	29 479
	327 974	308 620

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	77 999	77 499
Sociala avgifter	23 016	22 934
	101 015	100 433

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 738 812	139 474 794
Inköp	0	264 018
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 738 812	139 738 812
Ingående avskrivningar	-14 474 139	-12 147 190
Årets avskrivningar	-2 361 432	-2 326 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 835 571	-14 474 139
Utgående redovisat värde	122 903 241	125 264 673
Taxeringsvärden byggnader	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärden mark	41 114 000	41 114 000
	130 114 000	130 114 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,95	2025-06-30	12 950 000	12 950 000
Stadshypotek	4,29	2025-12-01	11 468 248	11 618 248
Stadshypotek	4,29	2025-12-01	3 560 000	3 660 000
Stadshypotek	4,29	2025-12-01	3 065 000	3 165 000
Stadshypotek	3,88	2026-03-01	6 382 448	6 419 948
			37 425 696	37 813 196
Kortfristig del av långfristig skuld			387 500	715 500

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 387,5 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 35,5 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	41 310 434	41 310 434
	41 310 434	41 310 434

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förbetalda avgifter kvartal 1	215 044	238 505
Upplupet styrelsearvode	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	9 426	9 426
Upplupet revisionsarvode	19 000	19 000
Upplupna räntekostnader	103 821	90 863
Övriga interimsskulder	79 963	83 716
	457 254	471 510

Not 10 Tilläggsupplysning Kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	5 720	946
Erlagd ränta	1 655 679	1 113 014
	1 661 399	1 113 960

Sundbyberg 2025-

Robert Pettersson
Ordförande

Therese Bergh
Ledamot

Johan Norin
Ledamot

Carl Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Camilla Lindstaf
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Robert Johan Pettersson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 02afb50ed948c3[...]jee8ff0cad2d74

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-03-14 15:06:51 UTC



Johan Erik Norin (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 137bf0bd2f68cf[...]965789e5b860f

IP: 83.249.xxx.xxx

2025-03-14 15:13:22 UTC



Åsa Carolina Therese Bergh (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: f61a3a61ccbc15[...]91439851fa82d

IP: 83.251.xxx.xxx

2025-03-14 21:27:47 UTC



CARL LARSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 0e46a90e7beae0[...]f31bb85f2d1e1

IP: 83.249.xxx.xxx

2025-03-18 15:46:11 UTC



CAMILLA LINDSTAF

Extern Revisor

Serienummer: 60e4afb6dd888e[...]jaa3a1d3677ade

IP: 2.68.xxx.xxx

2025-03-19 09:13:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.