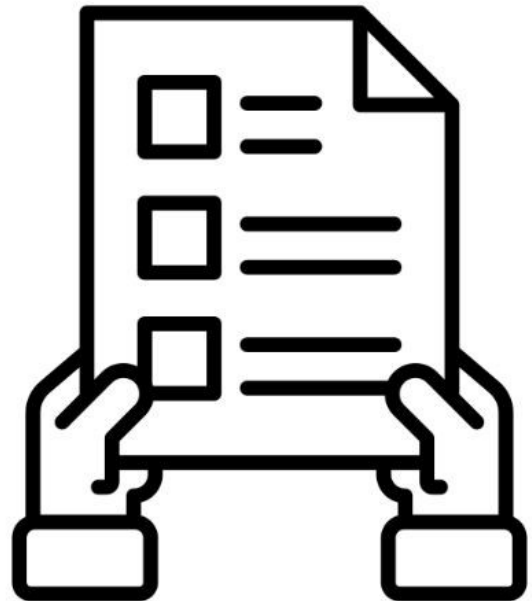


ÅRSREDOVISNING 2025

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 2025.

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

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Spiken 13 innehar med äganderätt fastigheten Spiken 13 i Sundbybergs kommun, i vilken bostadslägenheter upplåts med bostadsrätt samt tillhörande garage och lokaler i markplan.

Fastigheten uppfördes år 1965 och förvärvades av föreningen den 2 juli 2010. Fastigheten på Fredsgatan färdigställdes under åren 2010-2011.

Fastighetens taxerade area uppgår till 4 231 kvm, varav 3 166 kvm avser bostadsrätter. Taxeringsvärdet uppgår till 144 030 tkr, fördelat på 101 400 tkr byggnadsvärde och 42 630 tkr markvärde.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fördelning av lägenheter och lokaler

Kategori	Antal	Yta (kvm)
Bostadsrätter	48	3166
Hysesrätter	1	57
Lokaler	4	1008
Garage (inkl. 2 MC platser)	31	
Summa	83	4231

Fastighetens adresser är Järnvägsgatan 58, Fredsgatan 2A och 2B

Förvaltning och avtal

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande väsentliga avtal:

- **Storholmen förvaltning** - ekonomisk och administrativ förvaltning
- **Storholmen förvaltning** - teknisk förvaltning och felanmälan
- **Brandkontoret** - fastighetsförsäkring
- **Norrenergi AB** - fjärrvärme
- **Skellefteå Kraft AB** - elhandel
- **Vattenfall** - elnät
- **Sundbyberg Avfall & Vatten** - vatten och avfall
- **KN All service** - fastighetsskötsel
- **Per Olas Jour Städ** - städning av trapphus och gemensamma utrymmen
- **Motum Stockholm AB** - serviceavtal för hissar
- **Tele 2** - TV och bredband
- **Presto Brandsäkerhet AB** - brandskydd
- **Baxec AB och Parakey AB** - porttelefonsystem
- **Hr Björkmans Entrémattor** - entrémattor
- **Entema** - tvättmaskinutrustning

Samfällighet

Brf Spiken 13 är medlem i Spikens samfällighetsförening, vars uppgift är att förvalta den gemensamma vägen mellan anslutna fastigheter.

Samfälligheten består av sex medlemmar: Brf Spikens Backe, Brf Spiken 13, Brf Spiken 10, Brf Duvnäs, Wåhlins Fastigheter samt Afleran. Brf Spiken 13 innehar en sjättedel av andelarna.

Under året har inga formella möten hållits. Föreningen har representerats av Robert Pettersson och Carl Larsson.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Robert Pettersson	mandat t.o.m. november 2025
Johan Norin	mandat t.o.m. maj 2025
Carl Larsson	mandat t.o.m. maj 2026
Therese Bergh	mandat t.o.m. maj 2026
Lena Hammarberg	mandat t.o.m. maj 2027

Suppleanter:

Ulla Honkanen	mandat t.o.m. maj 2026
Paula Svärd	mandat t.o.m. maj 2026

Avgående Styrelsesuppleanter 2025

Ulla Honkanen
Kenny Niinikivi

Revisor

Camilla Lindstaf, Toresson Revision AB

Valberedning

Rasha Khalil - Sammankallande
Christoffer Järlefors

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2025 med 29 närvarande medlemmar, motsvarande 20 röster inklusive fullmakter.

Medlemmar och överlåtelser

Vid årets slut hade föreningen **64 medlemmar**, varav **48 röstberättigade**. Under året har **6 bostadsrätter överlåtits**.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten, varav ett konstituerande.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen.

Genomfört underhåll 2025

- Installation av ny garageport
- Genomförd energideklaration för Fredsgatan 2A och 2B

Planerat underhåll 2026

- Underhåll och eventuellt byte av avloppsrör från kök
- Byte av värmepanna på Järnväggsgatan 58 enligt underhållsplan

Avgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från och med 2026 för att möta ökade kostnader samt finansiera framtida planerat underhåll enligt underhållsplanen.

Budget och ekonomisk utveckling

Styrelsen har under 2025 anpassat budgeten med hänsyn till ökade leverantörskostnader, minskade räntekostnader samt uppdaterad underhållsplan. Föreningen har fortsatt att placera delar av sin likviditet på räntekonton, vilket har bidragit till god avkastning.

Arbetet med en rullande 12-månaders likviditetsprognos har fortsatt, baserad på föreningens intäkter, kostnader, räntor, amorteringar och planerat underhåll.

Uppllysning om förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket huvudsakligen beror på höga avskrivningar. Kassaflöde och likviditet bedöms fortsatt som stabila.

Stadgarna

Föreningens stadgar uppdaterades senast 30 maj 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 773	4 149	3 872	3 529	3 553
Resultat efter finansiella poster	-1 245	-2 477	-1 903	-1 436	-1 032
Soliditet (%)	69	69	69	70	70
Kassalikviditet (%)	2,4	3,7	7,3	12,6	4,8
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	720	708	679	653	653
Hyror/kvm hyresrättsyta bostad (kr)	1 340	1 268	1 227	1 171	1 171
Hyror/kvm hyresrättsyta lokal (kr)	1 325	1 410	1 341	1 011	1 162
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	11 711	11 821	11 944	12 170	12 406
Lån/kvm totalyta (kr)	8 763	8 846	8 937	9 106	9 283
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	42	48	44	53	37
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	122	119	113	95	107
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	33	52	42	35	33
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	198	219	200	183	177
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	316	394	258	92	66
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,5	4,3	2,8	1,0	0,7
Räntekänslighet (%)	16	17	18	19	19
Sparande/kvm totalyta (kr)	200	30	113	242	312
Årsavg. andel i % av totala intäkter	48	54	56	58	58

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 166 kvm bostadsrätter samt 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	1 095 315	-11 801 078	-2 477 392	85 547 050
Avsättning fond för yttre underhåll			390 342	-390 342		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 477 392	2 477 392	0
Årets resultat					-1 244 755	-1 244 755
Belopp vid årets utgång	97 512 246	1 217 959	1 485 657	-14 668 812	-1 244 755	84 302 295

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-14 668 812
Årets resultat	-1 244 755
	-15 913 567
Behandlas så att	
Staddeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	856 902
I ny räkning överföres	-16 770 469
	-15 913 567

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 772 598	4 148 889
Summa rörelseintäkter		4 772 598	4 148 889
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 976 911	-2 172 942
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-286 623	-327 975
Personalkostnader	5	-86 737	-101 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 361 430	-2 361 432
Summa rörelsekostnader		-4 711 701	-4 963 364
Rörelseresultat		60 897	-814 475
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 371	5 720
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 339 023	-1 668 637
Summa finansiella poster		-1 305 652	-1 662 917
Resultat efter finansiella poster		-1 244 755	-2 477 392
Årets resultat		-1 244 755	-2 477 392

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	120 647 822	122 903 241
Summa materiella anläggningstillgångar		120 647 822	122 903 241
Summa anläggningstillgångar		120 647 822	122 903 241
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		133 667	78 166
Övriga fordringar		118 194	113 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117 805	116 212
Summa kortfristiga fordringar		369 666	308 251
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 123 245	900 327
Summa kassa och bank		1 123 245	900 327
Summa omsättningstillgångar		1 492 911	1 208 578
SUMMA TILLGÅNGAR		122 140 733	124 111 819

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 730 205	98 730 205
Fond för yttre underhåll		1 485 657	1 095 315
Summa bundet eget kapital		100 215 862	99 825 520
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 668 812	-11 801 078
Årets resultat		-1 244 755	-2 477 392
Summa fritt eget kapital		-15 913 567	-14 278 470
Summa eget kapital		84 302 295	85 547 050
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	17 393 248	5 994 948
Övriga skulder		135 021	135 021
Summa långfristiga skulder		17 528 269	6 129 969
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	19 682 448	31 430 748
Leverantörsskulder		71 580	290 535
Skatteskulder		7 906	6 558
Övriga skulder		116 210	249 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	432 025	457 255
Summa kortfristiga skulder		20 310 169	32 434 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 140 733	124 111 819

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten	10		
Resultat efter finansiella poster		-1 244 755	-2 477 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 361 430	2 361 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 116 675	-115 960
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-55 501	-74 507
Förändring av kortfristiga fordringar		137 414	-80 007
Förändring av leverantörsskulder		-218 955	111 139
Förändring av kortfristiga skulder		-300 704	175 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten		678 929	15 880
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-106 011	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-106 011	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-350 000	-387 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-350 000	-387 500
Årets kassaflöde		222 918	-371 620
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		900 327	1 271 947
Likvida medel vid årets slut		1 123 245	900 327

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:

Byggnad - stomme och grund	100 år
Tvättstuga	20 år
Byggnad - stamkompletteringar	50 år
Byggnad - värme och sanitet VA	50 år
Byggnad - el	50 år
Byggnad - ventilation	30 år
Byggnad - fasad, fönster och balkong	40 år
Byggnad - yttertak	40 år
Byggnad - transport och hiss	20 -30 år
Byggnad - styr- och övervakning	20 år
Laddstolpar	15 år
Installation belysning	20 år
Ventilationsåtgärder	5 år
Skyddsdörrar	35 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

	2025	2024
Årsavgifter	2 279 916	2 235 240
Hyror bostäder	76 368	72 264
Hyror lokaler	1 320 739	1 409 597
Hyror P-platser/garage	383 416	387 247
Hyra laddstolpe	16 869	3 749
Övriga intäkter	141 781	24 841
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	10 773	15 952
Återbetalning moms driftkostnader	542 736	0
	4 772 598	4 148 890

I årsavgifterna ingår kabel-TV, bredband och telefoni

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	49 375	85 097
Mattvätt	30 422	26 982
Städning	42 843	64 785
Hissbesiktning	22 773	33 270
Serviceavtal	17 086	3 325
Förbrukningsmaterial fastighet	11 175	33 917
Bevakning, jour och utryckning	14 255	18 724
Sotning	15 207	18 580
Gårdsskötsel	11 116	0
Snöröjning	7 601	0
Reparationer	110 631	438 827
Fastighetsel	177 837	204 352
Fjärrvärme	518 251	504 328
Vatten och avlopp	140 534	218 054
Sophämtning och renhållning	83 926	86 093
Fastighetsförsäkringar	54 743	52 007
Kabel-TV, bredband och telefoni	207 898	205 711
Fastighetsskatt	160 300	151 140
Teknisk förvaltning	17 748	19 050
Övriga driftkostnader	11 823	8 701
Återbetalning moms driftkostnad	271 368	0
	1 976 912	2 172 943

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter	8 820	22 531
Revisionsarvoden	18 440	19 000
Arvode ekonomisk förvaltning	62 507	55 822
Arvode driftansvarig förvaltare och Direkt	39 958	32 438
Arvode förvaltning, beställning	40 146	71 837
Juridiskt konsultarvode	32 602	16 394
Bankkostnader	11 074	7 593
Föreningsstämmokostnader	-527	17 676
Telefon och internet	9 978	27 912
Förbrukningsinventarier	46 251	48 299
Övriga kostnader	17 373	8 472
	286 622	327 974

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	66 000	77 999
Sociala avgifter	20 737	23 016
	86 737	101 015

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

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 738 812	139 738 812
Inköp	106 011	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 844 823	139 738 812
Ingående avskrivningar	-16 835 571	-14 474 139
Årets avskrivningar	-2 361 430	-2 361 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 197 001	-16 835 571
Utgående redovisat värde	120 647 822	122 903 241
Taxeringsvärden byggnader	101 400 000	89 000 000
Taxeringsvärden mark	42 630 000	41 114 000
	144 030 000	130 114 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,42	2026-06-30	12 950 000	12 950 000
Stadshypotek	2,98	2029-12-01	11 318 248	11 468 248
Stadshypotek	2,88	2028-12-01	3 460 000	3 560 000
Stadshypotek	2,88	2028-12-01	2 965 000	3 065 000
Stadshypotek	3,88	2026-03-01	6 382 448	6 382 448
			37 075 696	37 425 696
Kortfristig del av långfristig skuld			350 000	387 500

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 350 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 35,3 mkr.

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

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	41 310 434	41 310 434
	41 310 434	41 310 434

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förbetalda avgifter kvartal 1	258 324	215 044
Upplupet styrelsearvode	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	9 426	9 426
Upplupet revisionsarvode	19 000	19 000
Upplupna räntekostnader	43 817	103 821
Övriga interimsskulder	71 457	79 963
	432 024	457 254

Not 10 Tilläggsupplysning Kassaflödesanalys

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	33 371	5 720
Erlagd ränta	1 347 529	1 655 679
	1 380 900	1 661 399

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-04-14

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

Sundbyberg 2026-

Therese Bergh
Ordförande

Lena Hammarberg
Ledamot

Carl Larsson
Ledamot

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

Camilla Lindstaf
Revisor