

ÅRSREDOVISNING
för
Bostadrättsförening Spetsen

Org.nr 757202-0340

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Underskrifter	11

Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

*Undertecknad styrelseledamot intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen
och revisionsberättelse överensstämmer med originalet och att
resultat- och balansräkningen fastställts på **ordinarie föreningsstämma den 2026-**
Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.*

Göteborg den

2026 -05-26

Dick Weiss / Ledamot



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Spetsen får härmed avlämna årsredovisning för tiden 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Syftet i föreningen är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Göteborg Lunden 29:8 i Göteborgs kommun.

Marken innehas med tomträttsupplåtelse

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus i tre våningar

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 605,5 kvm och 3 garage och en parkeringsplats om 56 kvm.

Byggnadernas totalyta är 661,5 kvm.

Styrelsens sammansättning

Torgny Näslund Ordförande

Dick Weiss Kassör

Amber Askling Bjurgert Sekreterare

Niclas Tholinsson Ledamör

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-10-21

Styrelsen har under verksamhetsåret haft flertal informella sammanträden.

Teknisk status

En omfattande underhållsplan upprättades 2003 vilken ligger till grund för det fortsatta underhållet av fastigheten.

Utförda historiska underhåll**Beräknad livslängd**

2003 Tilläggsisolering, dränering södersidan	20-50 år
2003 Målning av fasad	20-50 år
2004 Byte tak	30-50 år
2012 Installation av bredband Fiber	20- 30 år
2013 Byte av Garageportar	20-30 år
2014 Nybyggnation av Balkonger samt fönsterbyten vid balkong	30-40 år
2016 Fönsterbyten	30- 40 år
2017 Installation av porttelefoni, byte av belysning i allmänna utrymme	10-15 år
2017 Målning av trapphus	10-15 år
2017 Relining	30-50 år
2018 Byte till mekanisk frånluft	15-20 år
2023 Dränering av norrsidan	20-50 år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt utförda underhållsarbeten

Skötsel av trädgård, trappstädning och daglig tillsyn sköts av medlemmarna enligt rullande schema.

Inga större renoveringar eller underhållsarbeten utfördes under år 2025

Planerade Underhåll

Föreningen har att investera i nytt miljörum under år 2026 inför nya regler from 270101.
Muren på framsidan är i behov av renovering.

Ekonomi

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen övergått från K2 till K3 (s.k.komponentavskrivning) som blir obligatorisk fr.o.m räkenskapsåret 2026.

Under årsmötet 2025 fastställdes en hyreshöjning med 50 kr till 3 750 kr / månad from 260101.

Flerårsöversikt

Belopp i kr	2025	2024
Nettoomsättning	482 065	431 566
Resultat efter fin. Poster	25 491	-7 113
Soliditet %	39%	38%
Fond för Yttre underhåll	60 000	6 000
Taxeringsvärde	14 026 000	14 026 000
Därav taxeringsvärde mark med tomträtt	6 320 000	6 320 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt kr	792	713
Skuldsättning / kvm Upplåten borätt tkr	1 819	1 839
Skuldsättning / kvm totalyta kr	1665	1683
Sparande / kvm totalyta kr	85	-11
Elkostnad / kvm totalyta kr	39	29
Värmekostnad / kvm totalyta kr	131	138
Vattenkostnad / kvm totalyta kr	55	60
Energikostnad /kvm totalyta kr	225	227
Genomsnittlig skuldänta %	4,57%	5,70%
Räntekänslighet %	2,31%	2,59%

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.

Upplysning regelverk och avskrivningar

Årets avskrivningar har ökat på grund av övergång från avskrivning enligt regelverket K2 till K3 (s.k. komponentavskrivning) under räkenskapsåret så ökade den årliga avskrivningskostnaden från 0 kr till 25 760 kr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	60 000			60 000
Fond för yttre underhåll	60 000			60 000
Kapitaltillskott	1 192 489			1 192 489
Balanserat resultat	-591 200	-7 113		-598 313
Årets resultat	-7 113	7 113	25 491	25 491
Eget Kapital	714 176	0	25 491	739 667

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	714 176
Årets resultat	25 491
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	739 667
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	739 667

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

Resultaräkning	1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning			479 280	431 566
Övriga rörelseintäkter			2 785	0
Summa rörelsens intäkter			482 065	431 566
Rörelsekostnader				
Driftskostnader			-324 160	-330 172
Övriga externa kostnader			-46 920	-43 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			-25 760	0
Summa rörelsens kostnader			-396 840	-373 868
Rörelseresultat			85 225	57 698
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter			270	0
Räntekostnader och liknande resultatposter			-60 004	-64 811
Summa finansiella poster			-59 734	-64 811
Resultat efter finansiella poster			25 491	-7 113
ÅRETS RESULTAT			25 491	-7 113

BALANSRÄKNING

Not

2025-12-31**2024-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

1 770 1991 795 959*Summa materiella anläggningstillgångar*

1 770 199

1 795 959

Summa anläggningstillgångar**1 770 199****1 795 959****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

5 595

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 09213 132*Summa kortfristiga fordringar*

19 687

13 132

Kassa och bank

Kassa och bank

105 12566 149*Summa kassa och bank*

105 125

66 149

Summa omsättningstillgångar**124 812****79 281****SUMMA TILLGÅNGAR****1 895 011****1 875 240**

BALANSRÄKNING

Not

2025-12-31**2024-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser 60 000 60 000

Fond för yttre underhåll 60 000 60 000

Kapitaltillskott 1 192 489 1 192 489

Bundet eget kapital vid räkenskapsårets slut 1 312 489 1 312 489*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat -598 313 -591 200

Årets resultat 25 491 -7 113

Fritt eget kapital vid räkenskapsårets slut -572 822 -598 313**Summa eget kapital** 739 667 714 176**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut 3 1 089 348 1 101 480

Summa avsättningar 1 089 348 1 101 480**Kortfristiga skulder**

4

Övriga skulder 14 109 24 584

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 51 887 35 000

Summa kortfristiga skulder 65 996 59 584**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 1 895 011 1 875 240

Kassaflödesanalys	1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat			85 225	57 698
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet				
Årets avskrivningar			25 760	0
			110 985	57 698
Erhållen ränta			270	0
Erlagd ränta			-60 004	-64 811
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			51 251	-7 113
Förändring i rörelsekapital				
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar			-6 555	-1 738
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder			6 412	19 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten			51 108	10 891
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten			0	0
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån			0	0
Amortering av lån			-12 132	-12 132
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			-12 132	-12 132
Årets kassaflöde			38 976	-1 241
Likvida medel vid årets början			66 149	67 390
Likvida medel vid årets slut			105 125	66 149

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper - och värdeingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Spetsen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år utöver att årets resultat har belatats av avskrivningar.

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Balkonger	1,25%
Stomme Grund	1,33%
Stamledn VA	2,50%
Fasad	3,33%
Fönster	3,33%
Tak	3,33%
El	3,33%
Ventiltation	3,33%
Skorsten o Rökkanaler	3,33%

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

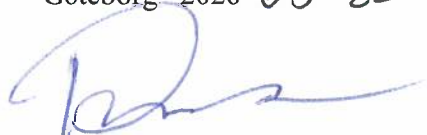
Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2 Byggnad och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde	1 795 959	1 795 959
Utgående Ackumulerat anskaffningsvärde	1 795 959	1 795 959
Ackumulerad avskrivning		
<u>Årets avskrivning</u>	<u>-25 760</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 760	0
Utgående restvärde enligt plan	1 770 199	1 795 959
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 706 000	7 706 000
<u>Taxeringsvärde mark</u>	<u>6 320 000</u>	<u>6 320 000</u>
Summa	14 026 000	14 026 000
Not 3 Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Lån som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	<u>1 040 820</u>	<u>1 052 952</u>
	1 040 820	1 052 952
Not 4 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	1 377 250	1 377 250

Årsredovisningen beslutades den 2026-

Göteborg 2026-05-22



Torgny Näslund



Amber Askling Bjurgert



Dick Weiss



Nicolas Tolisson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-20

Johan Gärdhagen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spetsen
Org. Nr 757202-0340

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Spetsen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldighet mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2026- 05-20

Johan Gärdhagen

