

Bostadsrättsföreningen Tångspiken

Org.nr: 769625-7638

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tångspiken, organisationsnummer 769625-7638, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-29 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Maths Göthe
Ledamot	Anders Fogelin
Ledamot	Hana Moadab
Ledamot	Amir Abdi
Ledamot	Jesper Mellin
Ledamot	Jelan Alexander Hutton
Ledamot	Tova Kibal
Suppleant	Richard Tyrenberg
Suppleant	Stina Bergenholm
Suppleant	Filip Jerzy Romejko

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB
Intern revisor	Lennart Kullberg
	BRF Tångspiken

Valberedning

Valberedningen har bestått av Viktor Hansson och Torbjörn Lindgren.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16.
På stämman deltog 25 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Tekniskt förvaltning	Veteranpoolen
Lokalvård	Corporclean AB
TV, basutbud	Tele2
Driftoptimering: värme, vattenstystem och undercentral	Engergisparkonsult AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elhandel	Fortum
Elnät	Ellevio

Information om fastigheten

Nybyggnadsår: 1944

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt, Avgäldsperiod tom 2034-01-01. Avgäld 143 500 kr

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen äger 2 fastigheter i Antennen 5 i Stockholms kommun omfattande adresserna Tångvägen 44-46 samt Spikvägen 49-53.

Marken är upplåten med tomträtt.

Totalyta (m²): **1 638**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	11
2 rok	20
3 rok	1
Summa	32

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
2 rok	2
Summa	2

Totalt antal bostadslägenheter: **34**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Antal

2

Underhållsplan

Föreningen har ingen uppdaterad underhållsplan i dagsläget.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomfört och planerat underhåll	År
Takrenovering: omläggning med betongpannor	1993
Totalrenovering av husen: el- och rörstamsbyten, nya fönster, balkongdörrar samt säkerhetsdörrar, nya maskiner i tvättstugan, uppfräschning av trappuppgångar	2011-2013
Elslingor i rännor och stuprör, nytt låssystem	2015
Nya balkonger, delvis renovering av fasader	2017
Installation av taksäkerhet, murstockar muras om, installation av mekanisk Ventilation	2019
Helrenovering av gavelfasad på Spikvägen	2021
Avloppsroren i bottenplattan på Spikvägshuset byts ut	2024
Ny fjärrvärmecentral	2027
Relinea rörstam – Bottenplatta, Spikvägen	2027
Helrenovering av gavelfasad	2028
Takomläggning	2030

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna året

- Föreningen påverkades av räntehöjningarna och hamnade i en likviditetskris.
- Banken hjälpte till med beräkningar, och en avgiftshöjning på 25% infördes retroaktivt från 1 januari.
- Ett föreningsmöte hölls 26 maj för att informera om situationen.
- Budgetmöte med ekonomisk förvaltare hölls 6 november, där justering av avgiften för 2025 diskuterades. - Möjlighet att betala räntor månadsvis istället för kvartalsvis infördes.
- Räntekostnaderna minskade under hösten, vilket lättade situationen.
- På grund av ekonomin har styrelsen skjutit upp:
 - Byte av fjärrvärme-/undercentral
 - Kärl för restavfall (stämmobeslut 2023)
 - Gruppavtal för bredband och kabel-TV (stämmobeslut 2023)
- Under året hölls en städdag på hösten.
- Arbetet med ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA) påbörjades.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Avgiften höjs med 3% från 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Under året har 5 överlåtelse skett.
10 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 38

38 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 952	1 489	1 330	1 324
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 675	- 688	- 301	- 670
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	61	62	63	63
Räntekänslighet	10.1	13.9	16	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	84	67	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 181	866	764	
Skuldsättning / kvm totalyta	10 857	10 903	10 903	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 951	12 003	12 003	
Energikostnad / kvm	362	249	297	
Sparande / kvm	-82	-90	151	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 885 905	3 264 522	110 046	- 10 117 458	- 687 920	30 455 095
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			110 046	-110 046		0
Balanseras i ny räkning				- 687 920	687 920	0
Årets resultat					- 675 097	- 675 097
Belopp vid årets utgång	37 885 905	3 264 522	220 092	- 10 915 424	- 675 097	29 779 998

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 10 915 424
Årets resultat	- 675 097
Totalt	- 11 590 521

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	110 046
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 232 339
Balanseras i ny räkning	- 11 468 228
Totalt	- 11 590 521

STYRELSENS YTTRANDE

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivningar som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 951 905	1 488 588
Övriga rörelseintäkter		7 350	7 548
Summa Rörelseintäkter		1 959 255	1 496 136
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 158 767	-740 753
Administration och förvaltning	4	-129 498	-80 822
Personalkostnader	5	0	-68 994
Avskrivningar	6	-543 690	-543 690
Summa Rörelsekostnader		-1 831 955	-1 434 259
RÖRELSERESULTAT		127 300	61 877
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 722	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-805 119	-749 829
Summa Finansiella poster		-802 397	-749 797
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-675 097	-687 920
RESULTAT FÖRE SKATT		-675 097	-687 920
ÅRETS RESULTAT		-675 097	-687 920

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	47 844 744	48 388 434
Summa materiella anläggningstillgångar		47 844 744	48 388 434
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 844 744	48 388 434
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		49 460	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 694	43 130
Kundfordringar		429 178	275 422
Summa kortfristiga fordringar		524 332	318 653
Kassa och bank			
Kassa och bank		116 435	265 953
Summa kassa och bank		116 435	265 953
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		640 767	584 606
SUMMA TILLGÅNGAR		48 485 511	48 973 040

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		41 150 427	41 150 427
Fond för yttre underhåll		220 092	110 046
Summa bundet eget kapital		41 370 519	41 260 473
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 915 424	-10 117 458
Årets resultat		-675 097	-687 920
Summa fritt eget kapital		-11 590 521	-10 805 378
SUMMA EGET KAPITAL		29 779 998	30 455 095
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	17 425 000	17 500 000
Leverantörsskulder		142 693	289 958
Skatteskulder		109 047	96 110
Övriga skulder		426 984	211 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		601 789	419 924
Summa kortfristiga skulder		18 705 513	18 517 945
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		18 705 513	18 517 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 485 511	48 973 040

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		127 301	61 877
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		543 690	543 690
Summa		670 991	605 567
Erhållen ränta		2 722	32
Erlagd ränta		-805 119	-749 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-131 406	-144 230
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-205 679	38 868
Ökning av rörelseskulder		187 568	216 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-149 517	111 161
Årets kassaflöde		-149 517	111 161
Likvida medel vid årets början		265 953	154 792
Likvida medel vid årets slut		116 435	265 953

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Lokaler

Hysesintäkter

Bostäder

Lokaler

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Avgift andrahandsupplåtelse

Gästlägenhet

Övriga intäkter

Totalt nettoomsättning

	2024	2023
Bostäder	1 706 053	1 246 352
Lokaler	16 392	16 076
	1 722 445	1 262 428
Bostäder	183 216	176 604
Lokaler	31 877	28 704
	215 093	205 308
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 846	9 407
Avgift andrahandsupplåtelse	0	8 760
Gästlägenhet	0	2 685
Övriga intäkter	1 521	0
	14 367	20 852
Totalt nettoomsättning	1 951 905	1 488 588

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	55 062	60 771
Uppvärmning	422 824	272 232
Vatten och avlopp	102 900	65 905
Sophämtning	15 855	12 683

596 641 411 591

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	38 251	0
Brandskydd	0	6 213

38 251 6 213

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	0	42 499
Fastighetsstäd	33 453	45 777

33 453 88 276

Distribuerade servicetjänster

TV	44 960	36 950
----	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	23 766	21 888
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 200	53 847
Tomträttsavgälder	111 400	96 100

190 366 171 835

Reparationer

Reparationer	22 758	25 888
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	232 339	0
-----------	---------	---

Totalt operativ drift och underhåll

1 158 767 740 753

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	44 773	43 596
Extra ekonomisk förvaltning	34 355	10 006

79 127 53 602

Revision

Revisionsarvode	15 163	19 213
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Konsultarvode	17 251	0
Bankkostnader	1 666	3 122
Övriga kostnader	16 290	4 885

35 207 8 007

Totalt administration och förvaltning

129 498 80 822

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

Totalt personalkostnader

2024

2023

0

52 500

0

16 494

0

68 994

Not 6. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar

Totalt avskrivningar

2024

2023

543 690

543 690

543 690

543 690

Not 7. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

27 490 000

27 490 000

Summa:

27 490 000

27 490 000

Not 8. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

54 369 054

54 369 054

Utgående anskaffningsvärden

54 369 054

54 369 054

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 5 980 620

- 5 436 930

Årets avskrivningar

- 543 690

- 543 690

Utgående avskrivningar

-6 524 310

-5 980 620

Utgående redovisat värde

47 844 744

48 388 434

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

19 483 000

19 483 000

Taxeringsvärde mark

30 058 000

30 058 000

49 541 000

49 541 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB 554	2025-01-29	3,8 %	7 350 000	7 425 000
SBAB 577	2025-04-08	3,8 %	10 075 000	10 075 000
Summa skulder till kreditinstitut			17 425 000	17 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 425 000	-17 500 000
			0	0

Underskrifter

Signerad det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Maths Göthe

Anders Fogelin

Hana Moadab

Amir Abdi

Jesper Mellin

Jelan Alexander Hutton

Tova Kibal

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Rävisor AB
David Walman

Lennart Kullberg