



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spetsbonaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bonaden 2	2009	Stockholm
Bonaden 3	2009	Stockholm
Brudpällen 2	2009	Stockholm
Prästkragen 1	2009	Stockholm
Spetskragen 2	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945-1946 och består av 10 flerbostadshus

Värdeåret är 1993

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 92 bostadsrätter om totalt 6 399 kvm och 31 lokaler om 519 kvm.

Byggnadernas totalyta är 6 860 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Margareta Birkegren	Ordförande
Barbro Eriksson	Styrelseledamot
Fanny Vikström	Styrelseledamot
Johannes Lindenmo	Styrelseledamot
Jonas Hylander	Styrelseledamot
Mohanned Mohamed El-Ridi	Styrelseledamot
Roham Niknejad	Styrelseledamot

Mikael Hagberg	Suppleant
Rebecka Martina Nylén	Suppleant
Sargon Andreas Ölander	Suppleant

Valberedning

Signe Stryjan
Ann-Sofi Andersson

Firmateckning

Firma yecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Karolina Lövström Auktoriserad revisor BDO Mälardalen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-14. Roham Niknejad valdes in som ledamot i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|--|
| 2020 | ● | Byte stolparmaturer LED - Spetsv. 12-14
Ventilationsrengöring - 10/10 fastigheter
Byte armaturer LED - del av tvättstuga
Energikartläggning - 10/10 fastigheter
Byte till LED - ovan port 6+68 |
| 2020-2021 | ● | OVK - 10/10 fastigheter |
| 2021 | ● | Ny Underhållsplan framtagen - Gäller tom 2031 |
| 2022 | ● | Stamspolning - 10/10 fastigheter
Byte av undercentral |

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
El	Fortum
Fastighetsförvaltning	Cemi
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Städning	Smart
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avlopp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har ett pågående arbete med att byta ut samtliga fönster.

Vi upptäckte att vi hade legionellabakterier i vattnet och problem med temperaturen på vissa ställen. Arbetet är i stort sett avslutat, några punkter kvarstår.

Vi har renoverat trapphusen och kommer att reparera några av golven i trapphusen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 12%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 228 231	5 669 936	5 508 124	5 401 862
Resultat efter fin. poster	-2 883 427	-2 135 990	-1 447 698	-2 083 583
Soliditet (%)	77	79	78	79
Yttre fond	796 622	547 434	537 600	590 787
Taxeringsvärde	182 478 000	182 478 000	182 478 000	144 359 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	854	724	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,5	80,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 132	4 009	4 302	4 365
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 663	3 540	3 776	3 831
Sparande per kvm totalyta, kr	66	0	137	96
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	34	44	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	221	188	178	182
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	65	60	42	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	317	283	264	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,25	4,32	-	-
Räntekänslighet (%)	4,83	5,54	-	-

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 vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.
Vi har från 2025-01-01 höjt medlemsavgifterna med 8%.
Vi har lagt om samtliga våra lån från SBAB till Nordea och därmed fått en betydligt bättre ränta.
Under året har vi haft stora oförutsedda kostnader för bl.a. problem med varmvattnet och fått påväxt av legionellabakterier. Med ovan nämnda åtgärder och förhoppningsvis inga stora oförutsedda kostnader räknar vi med att få balans i budgeten. Vi kommer att göra en avstämning i sommar för att besluta om en eventuell ytterligare höjning av medlemsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	110 328 310	-	-	110 328 310
Upplåtelseavgifter	15 119 704	-	-	15 119 704
Fond, yttre underhåll	547 434	-298 246	547 434	796 622
Balanserat resultat	-23 700 383	-1 837 744	-547 434	-26 085 561
Årets resultat	-2 135 990	2 135 990	-2 883 427	-2 883 427
Eget kapital	100 159 075	0	-2 883 427	97 275 648

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 538 127
Årets resultat	-2 883 427
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-547 434
Totalt	-28 968 988
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	611 863
Balanseras i ny räkning	-28 357 125

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 228 231	5 669 936
Övriga rörelseintäkter	3	577	44 722
Summa rörelseintäkter		6 228 808	5 714 658
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 641 170	-4 318 379
Övriga externa kostnader	9	-418 608	-416 596
Personalkostnader	10	-263 563	-241 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 726 895	-1 782 810
Summa rörelsekostnader		-8 050 236	-6 759 269
RÖRELSERESULTAT		-1 821 428	-1 044 612
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 485	18 423
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 082 484	-1 109 801
Summa finansiella poster		-1 061 999	-1 091 378
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 883 427	-2 135 990
ÅRETS RESULTAT		-2 883 427	-2 135 990

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	117 807 199	117 274 863
Markanläggningar	13	1 986 794	1 994 426
Maskiner och inventarier	14	138 937	3 805
Pågående projekt		0	321 040
Summa materiella anläggningstillgångar		119 932 931	119 594 134
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		119 932 931	119 594 134
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 417	35 947
Övriga fordringar	16	4 549 909	5 901 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	272 769	229 632
Summa kortfristiga fordringar		4 824 095	6 166 974
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 831 157	1 411 702
Summa kassa och bank		1 831 157	1 411 702
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 655 252	7 578 676
SUMMA TILLGÅNGAR		126 588 182	127 172 810

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 448 014	125 448 014
Fond för yttre underhåll		796 622	547 434
Summa bundet eget kapital		126 244 636	125 995 448
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-26 085 561	-23 700 383
Årets resultat		-2 883 427	-2 135 990
Summa ansamlad förlust		-28 968 988	-25 836 373
SUMMA EGET KAPITAL		97 275 648	100 159 075
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	8 787 077	0
Summa långfristiga skulder		8 787 077	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	16 342 342	25 422 496
Leverantörsskulder		2 959 227	504 044
Skatteskulder		19 243	17 167
Övriga kortfristiga skulder		32 244	26 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 172 401	1 043 204
Summa kortfristiga skulder		20 525 457	27 013 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 588 182	127 172 810

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 821 428	-1 044 612
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 726 895	1 782 810
	905 467	738 199
Erhållen ränta	20 485	18 423
Erlagd ränta	-885 159	-1 115 453
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	40 793	-358 832
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-180 652	18 488
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 394 551	-429 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 254 692	-769 361
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 065 692	-321 040
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 065 692	-321 040
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 340 000
Amortering av lån	-293 077	-493 526
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-293 077	1 846 474
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 104 077	756 073
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 279 310	6 523 237
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 175 234	7 279 310

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spetsbonaden har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01.

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 avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	6,67 %
Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1,22 - 7,75 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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 1 630 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 110 314	4 524 686
Hysesintäkter bostäder	351 102	351 083
Hysesintäkter lokaler	19 836	19 836
Hysesintäkter lokaler, moms	387 890	426 914
Hysesintäkter p-plats	130 672	121 031
Hysesintäkter förråd	90 912	91 512
Hysesintäkter förråd, moms	13 332	13 332
Deb. fastighetsskatt, moms	10 048	10 753
Bredband	80 940	67 450
Elintäkter laddstolpe moms	3 205	162
Uppvärmning, moms	12 320	12 320
Påminnelseavgift	1 200	0
Dröjsmålsränta	0	927
Pantsättningsavgift	8 022	14 616
Överlåtelseavgift	7 165	14 443
Administrativ avgift, moms	441	0
Administrativ avgift	833	0
Andrahandsuthyrning	0	876
Öres- och kronutjämnning	-0	-5
Summa	6 228 231	5 669 936

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	48 060
Övriga intäkter	577	-3 338
Summa	577	44 722

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	149 524	148 465
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 999	120 088
Fastighetsskötsel gård enl avtal	219 847	192 869
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 199	113 770
Städning enligt avtal	147 532	154 458
Besiktningar	5 426	0
Myndighetstillsyn	2 115	0
Gårdkostnader	0	1 054
Gemensamma utrymmen	1 995	9 183
Garage/parkering	0	4 948
Snöröjning/sandning	99 216	96 064
Serviceavtal	20 683	20 263
Förbrukningsmaterial	7 601	2 620
Summa	684 136	863 782

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	2 055	2 031
Tvättstuga	15 955	18 339
Trapphus/port/entr	4 661	0
Dörrar och lås/porttele	34 810	18 942
VVS	36 334	70 378
Värmeanläggning/undercentral	15 262	0
Ventilation	5 530	0
Elinstallationer	17 711	13 526
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	13 606
Hissar	0	7 422
Tak	0	44 428
Fasader	981	0
Mark/gård/utemiljö	1 209	0
Vattenskada	2 533	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 126	0
Summa	139 166	188 674

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	611 863	246 541
Värmeanläggning	0	51 705
Summa	611 863	298 246

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	218 012	247 218
Uppvärmning	1 513 965	1 350 352
Vatten	445 546	433 922
Sophämtning/renhållning	74 583	13 859
Grovsopor	7 098	0
Summa	2 259 205	2 045 351

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	67 118	61 536
Markhyra/väggavgift/avgälder	19 857	18 642
Tomträttsavgäld	491 244	489 967
Kabel-TV	35 599	41 840
Bredband	143 723	125 018
Fastighetsskatt	189 260	185 324
Summa	946 800	922 327

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	600
Tele- och datakommunikation	17 624	8 199
Juridiska åtgärder	0	7 298
Inkassokostnader	4 102	14 444
Revisionsarvoden extern revisor	39 462	38 345
Styrelseomkostnader	2 497	0
Föreningskostnader	601	43 645
Förvaltningsarvode enl avtal	173 691	187 671
Överlåtelsekostnad	17 973	14 703
Pantsättningskostnad	16 576	17 247
Administration	8 350	41 228
Konsultkostnader	129 192	43 215
Bostadsrätterna Sverige	8 540	0
Summa	418 608	416 596

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	200 550	183 750
Arbetsgivaravgifter	63 013	57 734
Summa	263 563	241 484

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 080 939	1 109 777
Dröjsmålsränta	1 545	24
Summa	1 082 484	1 109 801

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137 643 038	137 643 038
Årets inköp	3 224 861	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	140 867 900	137 643 038
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 368 176	-18 602 160
Årets avskrivning	-2 692 525	-1 766 016
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 060 700	-20 368 176
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	117 807 199	117 274 863
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 632 000	98 632 000
Taxeringsvärde mark	83 846 000	83 846 000
Summa	182 478 000	182 478 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 057 385	2 057 385
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 057 385	2 057 385
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-62 959	-55 309
Årets avskrivning	-7 632	-7 650
Utgående ackumulerad avskrivning	-70 591	-62 959
Utgående restvärde enligt plan	1 986 794	1 994 426

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 476	106 476
Inköp	161 870	0
Utgående anskaffningsvärde	268 346	106 476
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-102 671	-93 527
Avskrivningar	-26 738	-9 144
Utgående avskrivning	-129 409	-102 671
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	138 937	3 805

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	321 040	0
Anskaffningar under året	0	321 040
Färdigställt under året	321 040	0
Vid årets slut	0	321 040

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 242	8 177
Momsavräkning	50 201	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	25 610	25 610
Övriga kortfristiga fordringar	119 779	0
Transaktionskonto	3 273 777	4 799 435
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	4 549 909	5 901 395

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	23 546	469
Förutbet fast skötsel	37 484	0
Förutbet städ	0	25 989
Förutbet försäkr premier	67 999	60 936
Förutbet kabel-TV	9 026	8 888
Förutbet tomträttsavgäld	122 993	122 596
Förutbet bredband	11 721	10 754
Summa	272 769	229 632

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2024-10-16	4,90 %		3 349 134
SBAB	2024-09-20	4,88 %		8 854 432
SBAB	2024-09-23	4,87 %		8 854 432
SBAB	2024-09-18	4,83 %		4 364 498
Nordea	2025-10-16	3,45 %	3 247 087	
Nordea	2025-09-23	2,88 %	8 787 077	
Nordea	2026-09-16	2,69 %	8 787 077	
Nordea	2025-09-17	2,92 %	4 308 178	
Summa			25 129 419	25 422 496
Varav kortfristig del			16 342 342	25 422 496

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 494 609 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	4 716
Uppl kostnad Städning entrepr	11 049	0
Uppl kostn el	16 991	12 220
Uppl kostnad Värme	197 697	194 891
Uppl kostnad Extern revisor	50 000	50 000
Uppl kostn räntor	197 501	176
Uppl kostn vatten	108 866	106 450
Uppl kostnad Sophämtning	9 450	0
Uppl kostnad arvoden	113 576	113 576
Beräknade uppl. sociala avgifter	46 566	41 383
Förutbet hyror/avgifter	420 705	519 792
Summa	1 172 401	1 043 204

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Vi höjde månadsavgiften med 8% per 2025-01-01.

Underskrifter

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

Stockholm

Barbro Eriksson
Styrelseledamot

Fanny Vikström
Styrelseledamot

Johannes Lindenmo
Styrelseledamot

Jonas Hylander
Styrelseledamot

Karin Margareta Birkegren
Ordförande

Mohanned Mohamed El-Ridi
Styrelseledamot

Roham Niknejad
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO Mälardalen
Karolina Lövström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 09:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.06.2025 11:37

DOCUMENT ID:

ryQC8Sy1Xee

ENVELOPE ID:

rJRLBkJmgJ-ryQC8Sy1Xee

DOCUMENT NAME:

Brf Spetsbonaden, 769616-7001 - Årsredovisning 2024.
pdf

20 pages

SHA-512:

cc06e7b78a2773b110100b0535afb7f46589c577a5dd16
8fc5b1175e15e53abefc13faf2338190aa6e2db6d350ec3
1b95eae9be0918b8c2a5d6f11612883baa3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BARBRO ERIKSSON barbro-eriksson@live.se	 Signed Authenticated	05.06.2025 11:40 05.06.2025 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 192.165.200.22
2. FANNY ADINA IZABELLA VIKSTRÖM fanny@vikstrom.nu	 Signed Authenticated	05.06.2025 13:10 05.06.2025 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.245
3. Karin Margareta Birkegren karin.birkegren@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 13:24 05.06.2025 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.176
4. JONAS HYLANDER jonas.hylander@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 13:42 05.06.2025 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.10.194
5. ROHAM NIKNEJAD roham2005@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 14:12 05.06.2025 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
6. JOHANNES LINDENMO johannes.lindenmo@heidbergmaterials.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 16:04 05.06.2025 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.148.205
7. MOHANNED MOHAMED EL-RIDI momme_95@live.se	 Signed Authenticated	05.06.2025 17:32 05.06.2025 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.180
8. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	 Signed Authenticated	09.06.2025 09:12 09.06.2025 08:24	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.229.94

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spetsbonaden
Org.nr. 769616-7001

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spetsbonaden för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spetsbonaden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 09:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.06.2025 11:37

DOCUMENT ID:

B1b08SkJ7ex

ENVELOPE ID:

ByxR8B1ymgx-B1b08SkJ7ex

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser Brf Spetsbonaden.pdf

2 pages

SHA-512:

a84f30a19a820aa2fa94c498b357b7c239991ef550d1f47
106c92038d9c3dc0000460d88ef2e0a0d4e06965f1b224
278bb352d85baf3973222ec52657de93c2c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Lövström	Signed	09.06.2025 09:12	eID	Swedish BankID
karolina.lovstrom@bdo.se	Authenticated	09.06.2025 08:24	Low	IP: 188.151.229.94

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed