

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Spikbrädan 1

Org.nr 769617-2621

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar och noter	11
Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-24. Föreningens stadgar antogs vid konstituerande föreningsstämma 2007-08-21 och registrerades 2007-08-24 hos Bolagsverket.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-03-29.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Styrelse, firmateckning och revisor

På ordinarie föreningsstämma den 28 april 2024 valdes

Henrik André	Ordförande
Jonas Haaland	Vice ordförande
Henrik Påhls Hansson	Ordinarie ledamot
Mikael Seidefors	Ordinarie ledamot
Johan Wieck	Suppleant

Henrik Påhls Hansson avgick per 241231 från sitt styrelseuppdrag.

På extrastämma den 29 januari 2025 valdes dessutom in

Johan Wieck	Vice ordförande	(tidigare suppleant)
Martin Drougge	Ordinarie ledamot	
Johanna Lundin	Suppleant	

Posten valberedning lämnas vakant under kommande året då ingen vill ha den rollen.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor är auktoriserade revisorn Emma Johansson, Delta Revision KB.

Styrelseledamöterna har ett årsarvode på tillsammans 85 000 kr att fördela mellan sig.
Sociala avgifter tillkommer.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB, och den tekniska förvaltningen sköts av Driftab.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 stycken protollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 28 april 2024 samt en extra-stämma den 4 juni 2024.

Bostadsrättsföreningens fastighet

Föreningen äger en fastighet, Spikbrädan 1. Fastigheten innehas med tomträtt. På fastigheten finns ett flerbostadshus med 6 portar vilka rymmer 41 bostadslägenheter, varav 38 lägenheter upplåts med bostadsrätt, samt källare. Till fastigheten hör också en lokal, en föreningslokal, 6 uthyrningsförråd samt 11 parkeringsplatser. Fastigheten förvärvades i maj 2010 och är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen inkluderar även en ansvarsförsäkring för styrelsen. I Fastigheten utfördes stambyte av stammar i källaren/bottenplattan 2019.

Företagets säte är Stockholms Län, Stockholms kommun.

Årsavgifter

From januari 2023 höjde föreningen avgifterna med 25% för att möta inflation samt nytt ränteläge.

Då flera lägenheter ombildats samt stora lån amorterats under året samt ett större belopp kommer placeras med fördelaktig ränta under året avvaktar föreningen med ytterligare avgiftshöjningar. De kvarvarande lån som föreningen har per dags datum är låsta med fast ränta. När löptiden på dessa är slut avser föreningen att göra en större amortering under 2025.

Ekonomisk information

Föreningen har underhållsplan som sträcker sig till 2039.

OVK besiktning och ventilationsrengöring genomfördes i lägenheterna, lokalen och källare samt tvättstugor under november 2024.

Under året har service och underhåll utav tvättstugor genomförts samt en ny elcentral installerats för dessa.

Föreningen innehar marken med tomträtt. Tomträttsavtalet sträcker sig till 2051-10-01 och datum för nästa omförhandling är 2031-10-01.

Anledningen till föreningens underskott beror bl.a på att det under året varit stora kostnader avseende renovering av en äldre hyresrätt vilken ombildats. Dessa kostnader är engångskostnader och inte återkommande.

Väsentliga händelser under året

En hyresrätt har ombildats och avyttrats som bostadsrätt.

Föreningen har renoverat ett äldre mangelrum och intrett detta som motionsrum. Rummet kommer bli utrustat och tillgängligt för de boende under första delen av 2025.

Föreningen har tecknat kollektivt bredband med Bredband2 med startdatum oktober 2024.

Lokalhyresgästen har sagt upp avtalet och lokalen står tom from december 2024

Vid extrastämman röstade närvarande enhälligt för styrelsens förslag om att föreningen tecknar kollektivt bredband med Bredband2 på 500/500 mbit/s from 1/10- 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54 (f.å. 56).

Under året har 6 (f.å. 6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 429	2 378	2 072	1 997
Resultat efter finansiella poster	-572	-1 410	-1 284	-679
Soliditet, % *	62	53	40	42
Balansomslutning	37 273	32 145	32 543	33 813
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	863	863	694	672
Årsavgift kr/totala intäkter	76,5%	74,0%	66,4%	65,9%
Lån	13 472	14 581	18 890	19 204
Lån /kvm bostadsrättsyta	5 945	6 435	9 183	9 336
Lån / kvm all uthyrd och upplåten yta	5 192	5 656	7 327	7 449
Sparande till underhåll och investeringar	-16	-209	-73	65
Räntekänslighet	7,0%	8,2%	13,6%	14,5%
Energikostnader/ all uthyrd och upplåten yta	262	241	229	224

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	2024
Rörelseintäkter	2 526 775
Rörelsekostnader	-2 779 475
Finansiella poster	-319 300
Årets resultat	-572 000
Planerat underhåll	97 861
Avskrivningar	433 726
Årets sparande	-40 413
Årets sparande per kvm total yta	-16

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på låne-
stocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och
investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att räntebärande fastighetsskulder delas med omsättningen
(intäkten).

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Medlems -insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 970 925	13 781 202	1 015 000	-27 414 516	-1 410 157
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Ombildning från HR till BR	1 920 636	4 779 364			
Avsättning till yttre fond			115 000	-1 525 157	1 410 157
I anspråkstagande av yttre fond					
Årets resultat					-572 000
Belopp vid årets utgång	32 891 561	18 560 566	1 130 000	-28 939 673	-572 000

Förslag till behandling av föreningens ansamlade förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-26 015 563
årets resultat	-572 000
	-26 587 563

behandlas enligt följande (kronor):

till fonden för yttre underhåll avsätts	-115 000
i anspråkstagande av fond för yttre underhåll	97 861
i ny räkning överföres	-26 570 424
	-26 587 563

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

RESULTATRÄKNINGAR

		2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
	<u>Not</u>		
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	2 429 001	2 377 855
Övriga föreningsintäkter	2	<u>97 774</u>	<u>35 850</u>
Summa rörelseintäkter		2 526 775	2 413 705
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 333 095	-1 343 827
Reparationer och underhåll	4	-570 893	-781 292
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-330 054	-473 414
Personalkostnader och arvoden	6	-111 707	-111 707
Avskrivningar	7,8,9	<u>-433 726</u>	<u>-433 726</u>
Rörelseresultat		-2 779 475	-3 143 966
Rörelseresultat		-252 700	-730 261
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		129 641	117
Räntekostnader o likn resultatposter		<u>-448 941</u>	<u>-680 013</u>
Summa finansiella poster		-319 300	-679 896
Resultat efter finansiella poster		-572 000	-1 410 157
Årets resultat		-572 000	-1 410 157

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7,8	30 296 147	30 715 601
Installationer	9	523 815	538 087
		<u>30 819 962</u>	<u>31 253 688</u>
Summa anläggningstillgångar		30 819 962	31 253 688
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71 627	0
Skattefordringar		10 560	11 357
Övriga fordringar		5 228	36 487
Förutbetalda kostnader	10	<u>214 712</u>	<u>146 802</u>
		302 127	194 646
Kassa och bank		6 150 870	696 915
Summa omsättningstillgångar		6 452 997	891 561
SUMMA TILLGÅNGAR		37 272 959	32 145 249

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 891 561	30 970 925
Upplåtelseavgift		18 560 566	13 781 202
Fond för yttre underhåll		1 130 000	1 015 000
		<u>52 582 127</u>	<u>45 767 127</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 939 673	-27 414 516
Årets resultat		-572 000	-1 410 157
		<u>-29 511 673</u>	<u>-28 824 673</u>
Summa eget kapital		23 070 454	16 942 454
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>13 173 896</u>	<u>14 272 468</u>
		13 173 896	14 272 468
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		298 362	308 876
Leverantörsskulder		524 355	402 598
Skatteskulder		6 530	9 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>199 362</u>	<u>209 331</u>
Summa kortfristiga skulder		1 028 609	930 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 272 959	32 145 249

Kassaflödesanalys	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-252 700	-730 261
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	433 726	433 726
	181 026	-296 535
Erhållen ränta	129 641	117
Erlagd ränta	-448 941	-680 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-138 274	-976 431
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning av rörelsefordringar	-107 480	0
Minskning av rörelsefordringar	0	27 739
Ökning av rörelseskulder	108 795	0
Minskning av rörelseskulder	0	-123 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-136 959	-1 072 333
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Försäljning av inventarier	0	0
	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ombildning av HR till BR	6 700 000	5 445 000
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-1 109 086	-4 308 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 590 914	1 136 124
Årets kassaflöde	5 453 955	63 791
Likvida medel vid årets början	696 915	633 124
Likvida medel vid årets slut	6 150 870	696 915

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes).

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år	
Byggnader	100 år	tidigare 50 år
Byggnadsinventarier	50 år	
Installation på egen fastighet	50 år	

Fordringar har tagits upp till de belopp de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar och skulder är sådana som förfaller inom ett år.

Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver till ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått, se not 6.

Not 1 Hyror och avgifter	2024	2023
Medlemmarnas årsavgifter	1 931 946	1 786 268
Hyror, bostäder	259 932	381 510
Hyror, lokaler	116 963	123 999
P-platshyra	70 400	63 016
Panter och överlåtelser	9 597	7 226
Hyror förråd	27 150	25 200
Tillägg bredband	17 670	0
Hysesreduktion	-4 657	-9 364
	<u>2 429 001</u>	<u>2 377 855</u>
Not 2 Övriga föreningsintäkter	2024	2023
Bidrag, elstöd	0	11 015
Övriga intäkter	68 173	2 820
Sopfakturor	29 601	22 015
	<u>97 774</u>	<u>35 850</u>
Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Vatten	100 101	107 150
Värme	514 521	454 908
El	65 061	62 446
Sophantering	51 150	54 421
Snöröjning	3 094	41 125
Kabel-TV	8 884	8 452
Tomträttsavgäld	253 300	230 900
Entrémattor	23 474	23 124
Fastighetsförsäkring	45 795	42 255
Fastighetsskötsel, fast pris	100 336	94 728
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	82 427	78 961
Städning	72 408	133 445
Övriga avtal	12 544	11 912
	<u>1 333 095</u>	<u>1 343 827</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2024	2023
Lägenhet	261 556	562 760
Lokal	55 887	0
Fastighet	162 887	197 891
Tvättstuga	77 868	2 386
Gård/utemiljö	12 695	18 255
	<u>570 893</u>	<u>781 292</u>

Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2024	2023
Fastighetsskatt/avgift	75 850	74 168
Inkassokostnader	5 981	0
Datakommunikation	31 237	17 976
Självrisk vid skada	19 809	0
Störningsjour	2 813	0
Revisionsarvode	42 625	38 000
Trivselkostnader	2 796	1 400
Administrativa kostnader	26 818	25 603
Konsultkostnader	97 709	246 081
Pant- och överlåtelseavgifter	9 449	4 989
Bankkostnader	3 696	3 835
Övriga externa tjänster	5 590	55 632
Föreningsavgifter	5 681	5 730
	<u>330 054</u>	<u>473 414</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Löner	85 000	85 000
Sociala kostnader	26 707	26 707
	<u>111 707</u>	<u>111 707</u>
Not 7 Byggnader	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde byggnad	41 337 750	41 337 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 337 750	41 337 750
Ingående avskrivningar	-10 845 485	-10 432 107
Årets avskrivningar	-413 378	-413 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 258 863	-10 845 485
Utgående redovisat värde	30 078 887	30 492 265
Taxeringsvärde byggnad	28 650 000	28 650 000
Taxeringsvärde mark	23 052 000	23 052 000
	<u>51 702 000</u>	<u>51 702 000</u>
Not 8 Byggnadsinventarier	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	303 750	303 750
Utgående anskaffningsvärden	303 750	303 750
Ingående avskrivningar	-80 414	-74 338
Årets avskrivningar	-6 076	-6 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 490	-80 414
Utgående redovisat värde	217 260	223 336

Not 9 Installationer	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	713 609	713 609
Utgående anskaffningsvärden	713 609	713 609
Ingående avskrivningar	-175 522	-161 250
Årets avskrivningar	-14 272	-14 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-189 794	-175 522
Utgående redovisat värde	523 815	538 087

Not 10 Förutbetalda kostnader	2024-12-31	2023-12-31
Räntefordran	54 864	22 970
Kabel-Tv	2 234	2 221
Tomrättsavgäld	67 525	61 925
Fastighetsförsäkring	47 948	45 795
Datakommunikation	4 494	4 494
Bredband	26 520	0
Övriga avtal	3 782	3 672
Familjebostäder fakt Q4	7 345	5 725
	214 712	146 802

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
	Räntesats	Slutbetalningsdag		
SBAB 211 326 75	3,53 %	2027-07-09	4 659 622	4 710 504
SBAB 211 326 91	3,43 %	2025-07-09	4 779 664	4 813 253
SBAB 211 327 64			0	813 253
SBAB 281 192 83	3,34 %	2025-07-09	1 272 972	1 424 334
SBAB 295 529 91	3,53 %	2027-07-09	2 760 000	2 820 000
Avgår kortfristig del			-298 362	-308 876
			13 173 896	14 272 468

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	72 161	93 066
Värme	68 941	66 667
El	7 263	6 776
Vatten	32 182	26 919
Sopor	12 781	9 869
Städning	6 034	6 034
	199 362	209 331

Not 12 Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

20 000 000
20 000 000

20 000 000
20 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.
Kortfristiga skulder till kreditinstitut 298 362 avser fastighetslån årliga amorteringar under 2025.

Stockholm den 2025- -

Henric André
Styrelsens ordförande

Johan Wieck

Jonas Haaland

Matin Drougge

Mikael Seidefors

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-

Emma Johansson
Auktoriserad 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."

HENRIK ANDRÉ

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Spikbrädan 1

Serienummer: 63754a7ea916c4[...]6cb901283c8a2

IP: 94.255.xxx.xxx

2025-03-20 12:58:15 UTC



JONAS HAALAND

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Spikbrädan 1

Serienummer: 2726de69a471ed[...]ffcb86de0f84a

IP: 94.255.xxx.xxx

2025-03-20 13:02:52 UTC



JOHAN WIECK

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Spikbrädan 1

Serienummer: 1d33914b6e21d4[...]1f78adc851c34

IP: 83.191.xxx.xxx

2025-03-20 13:04:42 UTC



MIKAEL SEIDEFORS

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Spikbrädan 1

Serienummer: fc44b78967cd1b[...]10f55787ae91c

IP: 91.190.xxx.xxx

2025-03-20 14:57:51 UTC



MARTIN DROUGGE

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Spikbrädan 1

Serienummer: cea4a455a961ff[...]9c750158d8a55

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-03-22 14:41:15 UTC



EMMA JOHANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: DeltaRev KB

Serienummer: 566f66fcc1819[...]a047d3845c55b

IP: 213.212.xxx.xxx

2025-03-24 12:28:53 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 validerings verktyg för digitala signaturer.