

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Spikbrädan 1

Org.nr 769617-2621

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar och noter	10
Underskrifter	14

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 2001-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2001-07-16 hos Bolagsverket.

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 föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen registrerades 2007-08-24. Föreningens stadgar antogs vid konstituerande föreningsstämma 2007. Senaste registreringsdatum för föreningen stadgar är 2007-08-24.

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Henrik André	Ordförande	vald på 1 år
Jonas Haaland	Vice ordförande	vald på 2 år
Henrik Påhls Hansson	Ordinarie ledamot	vald på 2 år
Mikael Seidefors	Ordinarie ledamot	vald på 1 år
Claes Flory	Suppleant	vald på 2 år
Ann Flory	Suppleant	vald på 1 år

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 och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 5 maj 2023.

Bostadsrättsföreningens fastighet

Föreningen äger en fastighet, Spikbrådan 1. Fastigheten innehåser med tomträtt. På fastigheten finns ett flerbostadshus med 6 portar vilka rymmer 41 bostadslägenheter, varav 36 lägenheter upplåts med bostadsrätt, samt källare. Till fastigheten hör också en uthyrd lokal, en föreningslokal, 6 uthyrningsbara förråd 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

Vid årsskiftet 2022/2023 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 ytterligare avgiftshöjningar. Kvarvarande lån föreningen har per dags datum är låsta med fast ränta. När löptiden på dessa är slut avser föreningen att göra en större amortering.

Ekonomisk information

Föreningen har underhållsplan som sträcker sig till 2039.

Stampolning gjordes i lägenheterna och källare, tvättstugor under November-2023. Denna kostnad återfinns i underhållsplanen år 2025.

Planerat underhåll under 2024 är underhåll utav tvättstugor.

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 äldre hyresrätter vilka ombildats.

Dessa kostnader är engångskostnader och inte återkommande.

Väsentliga händelser under året

4 Hyresrätter har blivit tillgängliga och ombildats och avyttrats som bostadsrätter. 3 st sålda under och en såld under 2024.

Föreningen har även uppdaterat portkodsdosor samt all utomhusbelysning i fastigheten. I övrigt inga arbeten av väsentlig storlek.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56 (f.å. 39).

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

Flerårsöversikt i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 378	2 072	1 997	1 944
Resultat efter finansiella poster	-1 410	-1 284	-679	-812
Soliditet, % *	53	40	42	43
Balansomslutning	32 145	32 543	33 813	34 757
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	863	694	672	652
Årsavgift kr/totala intäkter	74,0%	66,4%	65,9%	66,4%
Lån	14 581	18 890	19 204	19 475
Lån /kvm bostadsrättsyta	6 435	9 183	9 336	9 467
Lån / kvm all uthyrd och upplåten yta	5 656	7 327	7 449	7 554
Sparande till underhåll och investeringar	-209	-73	65	13
Räntekänslighet	8,2%	13,6%	14,5%	15,1%
Energikostnader/ all uthyrd och upplåten yta	241	230	225	200

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.

	2023
Rörelseintäkter	2 413 705
Rörelsekostnader	-2 710 240
Finansiella poster	-679 896
Årets resultat	-976 431
Planerat underhåll	0
Avskrivningar	433 726
Årets sparande	-542 705
Årets sparande per kvm total yta	-209

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	29 676 932	9 630 195	900 000	-26 015 563	-1 283 953
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Ombildning från HR till BR	1 293 993	4 151 007			
Avsättning till yttre fond			115 000	-1 398 953	1 283 953
I anspråkstagande av yttre fond					
Årets resultat					-1 410 157
Belopp vid årets utgång	30 970 925	13 781 202	1 015 000	-27 414 516	-1 410 157

Förslag till behandling av föreningens ansamlade förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-26 015 563
årets resultat	-1 410 157
	-27 425 720

behandlas enligt följande (kronor):

till fonden för yttre underhåll avsätts	115 000
i anspråkstagande av fond för yttre underhåll	
i ny räkning överföres	-27 540 720
	-27 425 720

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

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	2 377 855	2 072 042
Övriga föreningsintäkter	2	35 850	21 164
Summa rörelseintäkter		<u>2 413 705</u>	<u>2 093 206</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 343 827	-1 317 756
Reparationer och underhåll	4	-781 292	-471 289
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-473 414	-222 330
Personalkostnader och arvoden	6	-111 707	-111 707
Avskrivningar	7,8,9	-433 726	-847 104
Rörelseresultat		<u>-3 143 966</u>	<u>-2 970 186</u>
Rörelseresultat		-730 261	-876 980
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		117	7
Räntekostnader o likn resultatposter		-680 013	-406 980
Summa finansiella poster		<u>-679 896</u>	<u>-406 973</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 410 157	-1 283 953
Årets resultat		-1 410 157	-1 283 953

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7,8	30 715 601	31 135 055
Installationer	9	538 087	552 359
		<u>31 253 688</u>	<u>31 687 414</u>
Summa anläggningstillgångar		31 253 688	31 687 414
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		11 357	6 197
Övriga fordringar		36 487	67 747
Förutbetalda kostnader	10	146 802	148 441
		<u>194 646</u>	<u>222 385</u>
Kassa och bank		696 915	633 124
Summa omsättningstillgångar		891 561	855 509
SUMMA TILLGÅNGAR		32 145 249	32 542 923

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 970 925	29 676 932
Upplåtelseavgift		13 781 202	9 630 195
Fond för yttre underhåll		1 015 000	900 000
		<u>45 767 127</u>	<u>40 207 127</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 414 516	-26 015 563
Årets resultat		-1 410 157	-1 283 953
		<u>-28 824 673</u>	<u>-27 299 516</u>
Summa eget kapital		16 942 454	12 907 611
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>14 272 468</u>	<u>18 628 986</u>
		14 272 468	18 628 986
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		308 876	261 234
Leverantörsskulder		402 598	510 416
Skatteskulder		9 522	6 850
Övriga skulder		0	42 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>209 331</u>	<u>184 892</u>
Summa kortfristiga skulder		930 327	1 006 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 145 249	32 542 923

Kassaflöde 1 januari - 31 december 2023	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kassa vid årets början	633 124	1 003 918
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	2 413 705	2 093 206
Finansiella intäkter	117	7
Minskning långfristiga fordringar	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	27 739	52 302
Ökning kortfristiga skulder *	0	318 307
Ökning långfristiga skulder	0	0
	<u>2 441 561</u>	<u>2 463 822</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-2 710 240	-2 123 082
Finansiella kostnader	-680 013	-406 980
Anskaffning inventarier	0	0
Ombildning HR till BR	5 445 000	0
Ökning långfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av kortfristiga skulder	-123 641	0
Minskning av fastighetslån *	-4 308 876	-304 554
Öresjustering	0	0
	<u>-2 377 770</u>	<u>-2 834 616</u>
Kassa vid årets slut	696 915	633 124
Årets förändring av kassan	63 791	-370 794

* I förändring fastighetslån återfinns här även fastighetslån som ska omsättas inom 1 år.
Detta pga att styrelsen avser att förlänga dessa lån.

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).

<i>Tillämpade avskrivningstider:</i>	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	2023	2022
Medlemmarnas årsavgifter	1 786 268	1 390 426
Hyror, bostäder	381 510	513 624
Hyror, lokaler	123 999	113 667
P-platshyra	63 016	39 300
Panter och överlåtelser	7 226	10 107
Hyror förråd	25 200	20 000
Hysesreduktion	-9 364	-15 082
	<u>2 377 855</u>	<u>2 072 042</u>
Not 2 Övriga föreningsintäkter	2023	2022
Bidrag, elstöd	11 015	0
Övriga intäkter	2 820	1 321
Sopfakturor	22 015	19 843
	<u>35 850</u>	<u>21 164</u>
Not 3 Driftskostnader	2023	2022
Vatten	107 150	87 044
Värme	454 908	423 163
El	62 446	84 228
Sophantering	54 421	59 492
Snöröjning	41 125	62 585
Kabel-TV	8 452	7 673
Tomträttsavgäld	230 900	208 500
Entrémattor	23 124	24 814
Fastighetsförsäkring	42 255	40 830
Fastighetsskötsel, fast pris	94 728	99 514
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	78 961	80 002
Städning	133 445	128 546
Övriga avtal	11 912	11 365
	<u>1 343 827</u>	<u>1 317 756</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2023	2022
Lägenhet	562 760	351 995
Fastighet	197 891	41 723
Tvättstuga	2 386	0
Gård/utemiljö	18 255	77 571
	<u>781 292</u>	<u>471 289</u>

Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2023	2022
Fastighetsskatt/avgift	74 168	71 299
Datakommunikation	17 976	17 976
Revisionsarvode	38 000	36 375
Trivselkostnader	1 400	6 934
Administrativa kostnader	25 603	21 347
Konsultkostnader	246 081	42 525
Pant- och överlåtelseavgifter	4 989	10 478
Bankkostnader	3 835	3 808
Övriga externa tjänster	55 632	6 426
Föreningsavgifter	5 730	5 162
	<u>473 414</u>	<u>222 330</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Löner	85 000	85 000
Sociala kostnader	26 707	26 707
	<u>111 707</u>	<u>111 707</u>
Not 7 Byggnader	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde byggnad	<u>41 337 750</u>	<u>41 337 750</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>41 337 750</u>	<u>41 337 750</u>
Ingående avskrivningar	-10 432 107	-9 605 351
Årets avskrivningar	-413 378	-826 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 845 485</u>	<u>-10 432 107</u>
Utgående redovisat värde	30 492 265	30 905 643
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	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	<u>303 750</u>	<u>303 750</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>303 750</u>	<u>303 750</u>
Ingående avskrivningar	-74 338	-68 262
Årets avskrivningar	-6 076	-6 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-80 414</u>	<u>-74 338</u>
Utgående redovisat värde	223 336	229 412

Not 9 Installationer		2023	2022
Ingående anskaffningsvärde		713 609	713 609
Utgående anskaffningsvärden		<u>713 609</u>	<u>713 609</u>
Ingående avskrivningar		-161 250	-146 978
Årets avskrivningar		<u>-14 272</u>	<u>-14 272</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		-175 522	-161 250
Utgående redovisat värde		538 087	552 359
Not 9 Förutbetalda kostnader		2023-12-31	2022-12-31
Räntefordran		22 970	34 586
Kabel-Tv		2 221	2 103
Tomrättsavgäld		61 925	56 325
Fastighetsförsäkring		45 795	42 255
Datakommunikation		4 494	4 494
Övriga avtal		3 672	3 565
Familjebostäder fakt Q4		<u>5 725</u>	<u>5 113</u>
		146 802	148 441
Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
	Räntesats	Slutbetalningsdag	
SBAB 211 326 75	3,53 %	2027-07-09	4 710 504
SBAB 211 326 91	3,43 %	2025-07-09	4 813 253
SBAB 211 327 64	5,25 %	2024-06-19	813 253
SBAB 281 192 83	3,34 %	2025-07-09	1 424 334
SBAB 295 529 91	3,53 %	2027-07-09	2 820 000
Avgår kortfristig del			<u>-308 876</u>
			14 272 468
			<u>18 628 986</u>
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter		93 066	63 645
Värme		66 667	60 015
El		6 776	11 945
Vatten		26 919	23 346
Sopor		9 869	8 816
Fastighetsunderhåll		0	17 125
Städning		<u>6 034</u>	<u>0</u>
		209 331	184 892

Not 12 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
	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 308 876 avser fastighetslån årliga amorteringar under 2024.

Stockholm den 2024- -

Henric André
Styrelsens ordförande

Jonas Haaland

Henrik Påhls Hansson

Mikael Seidefors

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-

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."

JONAS HAALAND

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Spikbrädan 1

Serienummer: 19910131xxxx

IP: 217.21.xxx.xxx

2024-03-26 12:18:18 UTC



MIKAEL SEIDFORS

Styrelseledamot

Serienummer: 19801030xxxx

IP: 91.190.xxx.xxx

2024-03-26 12:31:18 UTC



HENRIK ANDRÉ

Styrelsens Ordförande

På uppdrag av: Brf Spikbrädan

Serienummer: 19840803xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2024-03-26 15:40:30 UTC



Henrik Påhls Hansson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Spikbrädan

Serienummer: 19810521xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-03-28 11:01:36 UTC



EMMA JOHANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deltarev KB

Serienummer: 19811217xxxx

IP: 213.212.xxx.xxx

2024-04-01 19:20:52 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>