



# 2023

## ÅRSREDOVISNING

### BRF SPIKEN 13

Brf Spiken 13  
Org.nr 769621-4613

**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5

## **Ekonomi**

Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Spiken 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Allmänt om verksamheten

#### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderättfastigheten Spiken 13 i Sundbybergs kommun i vilka man upplåter bostadslägenheter.

Föreningens fastighet med beteckning Spiken 13, byggdes 1965, förvärvades 2010-07-02. Fastigheten Fredsgatan färdigställdes under 2010/2011.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1278 kvm. Taxeringsvärdet är 130 114 tkr, varav byggnadsvärdet är 89 000 tkr och markvärdet 41 114 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomst lagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostadsrätter	48	3166
Hysesrätter	1	57
Lokaler	4	1043
Garage (29 + 2 MC platser)	31	
<b>Summa</b>	<b>83</b>	<b>4231</b>

#### Fastighetsadresser

Järnvägsgatan 58, Fredsgatan 2A och Fredsgatan 2B

### Förvaltning och övriga avtal

Under verksamhetsåret har föreningen haft avtal med:

- Storholmen förvaltning - Administrativ förvaltning
- Storholmen förvaltning - Teknisk förvaltning samt felanmälan
- KN Allservice - Fastighetsskötsel med rondering var 14:e dag
- Skarings Städ - Städning varje vecka vintertid och varannan vecka sommartid  
(Nytt städbolag, 1a mars 2024 Per Olas Jourstäd)
- ITK Hiss Järnvägsgatan och Fredsgatan
- Tele 2- TV/Bredband
- Presto - Brandsäkerhet/rökluckor årlig översyn
- Baxec - Porttelefon system
- Hr Björkmans Entrémattor
- Nytt hyresavtal för restauranglokalen skrevs med Chateau Liban AB på 5 år med start från 2023-05-01 till och med 2028-05-01 med 9 månaders uppsägningstid.

### Samfälligheten

Samfälligheten uppgift är att förvalta den gemensamma vägen mellan föreningarna.

BRF Spiken 13 är medlemmar i Spikens samfällighetsförening.

Medlemmarna är 6 st : BRF Spikens Backe, BRF Spiken 13, BRF Spiken 10, BRF Duvnäs, Wåhlins Fastigheter samt Afleran.

Samfälligheten har under året haft 0 möten och representant från BRF Spiken 13 har varit Robert Pettersson. Robert Pettersson är nu mera ordförande för samfälligheten.

### Medlemsinformation

#### Styrelse 2023

#### Ordinarie ledamöter

Ledamöter:

Robert Pettersson	ledamot fram till maj 2024 (1 år kvar)
Johan Norin	Ny vald som ledamot fram till maj 2025 (2 år kvar)
Carl Larsson	Omvald som ledamot fram till maj 2026 (3 år kvar)
Susanne Öfverberg	ledamot fram till maj 2024 (1 år kvar)

Suppleanter:

Ulla Honkanen	Omvald som Suppleant fram till maj 2024 (1 år kvar)
Therese Bergh	Ny vald Suppleant fram till maj 2024 (1 år kvar)

#### Avgående ledamöter 2023

Carl Larsson

#### Avgående Styrelsesuppleanter 2023

Ulla Honkanen  
Johan Norin (Röstades fram som Ledamot på stämman)

*Till årsstämman 2024 skall 2 ordinarie ledamot utses på 3 och 2 år samt 2 suppleanter på 1 år.*

### Firmatecknare:

Föreningens firmatecknare är Robert Pettersson, Susanne Öfverberg

### **Revisorer**

Carina Toresson, Toresson Revision AB

### **Valberedning**

Rasha Khalil - Sammankallande

Christoffer Järlefors

## **Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2023, 31 st medlemmar inkl. 3 st med fullmakt (28 st närvarande) med rösträtt var representerade.

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets början 67 medlemmar vara 48 röstberättigande.

Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar vara 48 röstberättigande.

### **Överlåtelse**

Av föreningens 48 bostadsrättslägenheter har 3st överlåtits under året.

### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under 2023 hållit 11 st protokollförda styrelsemöten varav ett är konstituerande möte.

### **Ombyggnad och underhåll (2023)**

För verksamhetsåret 2023 har följande aktiviteter genomförts/slutförts

- OVK besiktning & injustering Fredsgatan 2A & 2B
- OVK besiktning & injustering av Restauranglokalen
- Tätning av alla rensluckor till Restauranglokalen
- Byte av centrala köksfläkten för Restauranglokalen
- Byte av entréparti till Restauranglokalen med stödklass 2
- Stampsolning av alla lägenheter samt hyreslokaler

### **Ombyggnad och underhåll (2024)**

För verksamhetsåret 2024 är följande områden prioriterade.

- Inga underhåll enligt föreningens 50-åriga u-hållsplan.
- Den 50 åriga U-hållsplan upprättades 2019-05-30 och sträcker sig till 2069.
- Senaste uppdateringen av U-hållsplanen gjordes 2024-01-10.
- Inga ombyggnader.

## Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjs med 4 % för år 2024.

Allt har blivit dyrare under 2023 och räntorna går upp och el och energi tillika.

Därav har styrelsen arbetat mycket med budgeten för åren 2023-2026.

Nedan lyfter vi några spar åtgärder som utfördes redan under 2022.

- Föreningens underhållsplan har inga stora kostsamma underhåll de 3 kommande åren.
- All belysning utbytt till LED belysning sommaren 2022
- Föreningen låste vårt El-avtal på 3 år med Skellefteå Kraft midsommar 2022
- Undercentralerna är justerade av Norrenergi inför vintern 2022
- Indexreglering tillämpas på våra hyreslokaler under 2023.
- Styrelsearvodet för 2023 reduceras ner med 10,000 kr till den nivå som den var innan.
- Förening kommer att få utföra lite mera jobb själva istället för att köpa in tjänsten.

Vi får avvakta och ser hur utvecklingen blir under 2024, om avgifterna behöver justeras eller inte med tanke på Inflationen, räntorna samt världssituationen.

## Budget 2024

Vi som alla andra föreningar har självklart lagt om våra lån med mycket högre räntor än tidigare år. Vi har förhandlat med Handelsbanken så att våra amorteringar är lägre nu än tidigare för att kompensera de högre räntekostnaderna.

Styrelsen fortsatta budgetarbete har präglats av omständigheter som är utanför vår kontroll såsom Inflationen, räntorna samt världssituationen. Styrelsen har därför under året 2023 planerat och uppdaterat underhållsplanen står som grund för all framtida underhåll.

Vi har utfört en likviditetsprognos med start 2024-01-01 som är en sk. rullande 12 månaders prognos över tiden.

Likviditetsprognosen baseras på våra intäkter och löpande utgifter, räntor, amorteringar samt de förebyggande underhåll vi har enligt vår underhållsplan.

Vi kan tyda prognosen så att den höjningen vi gjorde på 4 % på avgifterna kommer att kvarstå under 2024 som det ser ut i dagsläget.

## Uppllysning om förlust

Avskrivningen som resultatpåverkande post är ointressant då det är likviditeten som beskriver hur föreningen går. Om man bortser från avskrivningar för föreningen ett positivt resultat i snitt och föreningen uppvisar på ett positivt driftnetto för 2023.

De sista stora investeringar baserat på Underhållsplanen. Styrelsen anser att den ekonomiska utsikten för BRF kommer därmed att förbättras och eventuella reduktioner av avgifter är möjliga.

Årets resultat har avsevärt minskat mot föregående år och ser vi mot 2022 så ser prognosen ut att Brf Spiken 13 får ett positivt resultat igen.

2024

## Stadgarna

Senaste version av stadgarna är 2021-02-01

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 872	3 529	3 553	3 476	3 690
Resultat efter finansiella poster	-1 903	-1 436	-1 032	-64	166
Soliditet (%)	69	70	70	70	69
Kassalikviditet (%)	7,3	12,6	4,8	5,6	5,3
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	679	653	653	653	653
Hyror/kvm hyresrättsyta bostad (kr)	1 227	1 171	1 171	1 171	1 171
Hyror/kvm hyresrättsyta lokal (kr)	1 341	1 011	1 162	1 170	1 148
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	11 944	12 170	12 406	12 624	12 824
Lån/kvm totalyta (kr)	8 937	9 106	9 283	9 446	9 596
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	44	53	37	27	31
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	113	95	107	95	98
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	42	35	33	26	30
Energikostnad/ m <sup>2</sup> totalyta (kr)	200	183	177	148	159
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	258	92	66	78	71
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,8	1,0	0,7	0,8	0,7
Räntekänslighet (%)	18	19	19	19	0
Sparande/m <sup>2</sup> (kr)	113	242	312	307	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	56	58	58	59	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 166 kvm bostäder varav 57 kvm hyresrätter och 1 008 kvm lokaler vilket blir 4 231 kvm totalyta.

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 512 246	1 217 959	562 623	-7 929 366	-1 435 819	<b>89 927 643</b>
Avsättning fond för yttre underhåll			390 342	-390 342		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-137 077	137 077		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 435 819	1 435 819	<b>0</b>
Årets resultat					-1 903 201	<b>-1 903 201</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>97 512 246</b>	<b>1 217 959</b>	<b>815 888</b>	<b>-9 618 450</b>	<b>-1 903 201</b>	<b>88 024 442</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-9 618 449
Årets resultat	-1 903 201
	<b>-11 521 650</b>
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	390 342
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-110 915
I ny räkning överföres	-11 801 077
	<b>-11 521 650</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 871 586	3 529 487
Övriga rörelseintäkter		0	18 459
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 871 586</b>	<b>3 547 946</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 947 062	-1 883 040
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-308 620	-275 374
Personalkostnader	5	-100 433	-112 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 326 949	-2 323 819
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 683 064</b>	<b>-4 594 488</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-811 478</b>	<b>-1 046 542</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		946	310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 092 669	-389 587
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 091 723</b>	<b>-389 277</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 903 201</b>	<b>-1 435 819</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 903 201</b>	<b>-1 435 819</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	125 264 673	127 327 604
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>125 264 673</b>	<b>127 327 604</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>125 264 673</b>	<b>127 327 604</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		3 659	0
Övriga fordringar		60 985	23 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 103	99 377
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>174 747</b>	<b>122 770</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 271 947	1 710 982
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 271 947</b>	<b>1 710 982</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 446 694</b>	<b>1 833 752</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>126 711 367</b>	<b>129 161 356</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		98 730 205	98 730 205
Fond för yttre underhåll		815 888	562 623
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>99 546 093</b>	<b>99 292 828</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-9 618 449	-7 929 365
Årets resultat		-1 903 201	-1 435 819
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 521 650</b>	<b>-9 365 184</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>88 024 443</b>	<b>89 927 644</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	18 601 948	24 653 196
Övriga skulder		135 021	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 736 969</b>	<b>24 653 196</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	19 211 248	13 875 500
Leverantörsskulder		179 396	131 722
Skatteskulder		27 568	19 756
Övriga skulder		60 233	43 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	471 510	509 875
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 949 955</b>	<b>14 580 516</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 711 367</b>	<b>129 161 356</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 903 201	-1 435 819
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 326 949	2 323 819
Betald skatt	-180 920	106 998
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>242 828</b>	<b>994 998</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-3 659	1 250
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 726	471
Förändring av leverantörsskulder	47 674	-54 185
Förändring av kortfristiga skulder	129 345	136 045
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>405 462</b>	<b>1 078 579</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Inköp av materiella anläggningstillgångar	-264 018	-62 737
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-264 018</b>	<b>-62 737</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-580 479	-827 181
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-580 479</b>	<b>-827 181</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-439 035</b>	<b>188 661</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 710 982	1 522 321
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 271 947</b>	<b>1 710 982</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 20-100 år.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

##### Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

##### Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 149 188	2 066 499
Hyror bostäder	69 938	66 768
Hyror lokaler	1 223 878	1 019 316
Hyror P-platser/garage	365 742	348 452
Hyra laddstolpe	11 778	16 800
Övriga intäkter	6 838	7 546
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	7 530	4 106
Elstöd	36 694	0
	<b>3 871 586</b>	<b>3 529 487</b>

I årsavgifterna ingår kabel-TV, bredband och telefoni

## Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	80 544	71 740
Mattvätt	34 218	22 392
Städning	57 402	42 918
Hissbesiktning	23 520	22 380
Serviceavtal	7 719	7 735
Förbrukningsmaterial fastighet	33 688	21 787
Bevakning, jour och utryckning	8 884	8 097
Sotning	31 689	25 809
Gårdsskötsel	4 342	40 809
Snöröjning	22 882	15 346
Reparationer	179 571	173 715
Underhåll	110 915	137 077
Fastighetsel	184 634	222 611
Fjärrvärme	480 050	401 980
Vatten och avlopp	179 683	150 181
Sophämtning och renhållning	82 618	89 933
Fastighetsförsäkringar	48 767	46 679
Kabel-TV, bredband och telefoni	201 298	195 871
Fastighetsskatt	151 140	151 140
Teknisk förvaltning	17 841	15 601
Övriga driftkostnader	5 656	19 241
	<b>1 947 061</b>	<b>1 883 042</b>

#### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter	11 849	6 375
Revisionsarvoden	22 000	17 541
Arvode ekonomisk förvaltning	62 941	55 057
Arvode driftansvarig förvaltare och Direkt	40 101	35 062
Arvode förvaltning, beställning	84 804	74 863
Bankkostnader	7 233	9 056
Föreningsstämmokostnader	3 110	0
Telefon och internet	7 517	8 737
Förbrukningsinventarier	39 586	43 860
Övriga kostnader	29 479	24 823
	<b>308 620</b>	<b>275 374</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	77 499	88 000
Sociala avgifter	22 934	24 255
	<b>100 433</b>	<b>112 255</b>

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 474 794	139 412 057
Inköp	264 018	62 737
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>139 738 812</b>	<b>139 474 794</b>
Ingående avskrivningar	-12 147 190	-9 823 371
Årets avskrivningar	-2 326 949	-2 323 819
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 474 139</b>	<b>-12 147 190</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>125 264 673</b>	<b>127 327 604</b>
Taxeringsvärden byggnader	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärden mark	41 114 000	41 114 000
	<b>130 114 000</b>	<b>130 114 000</b>

### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,62	2024-06-28	12 950 000	13 107 500
Stadshypotek	4,29	2025-12-01	11 618 248	11 866 248
Stadshypotek	4,29	2025-12-01	3 660 000	3 740 000
Stadshypotek	4,29	2025-12-01	3 165 000	3 245 000
Stadshypotek	1,03	2024-03-01	6 419 948	6 569 948
			<b>37 813 196</b>	<b>38 528 696</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			715 500	748 273

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 715,5 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 34,2 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

### Not 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	41 310 434	41 310 434
	<b>41 310 434</b>	<b>41 310 434</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förbetalda avgifter kvartal 1	238 505	270 494
Upplupet styrelsearvode	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	9 426	9 426
Upplupet revisionsarvode	19 000	16 000
Upplupna räntekostnader	90 863	111 208
Övriga interimsskulder	83 716	72 747
	<b>471 510</b>	<b>509 875</b>

Sundbyberg 2024-

Robert Pettersson  
Ordförande

Susanne Öfverberg  
Ledamot

Johan Norin  
Ledamot

Carl Larsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Toresson  
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."

## Susanne Irene Öfverberg (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Spiken 13

Serienummer: 19560802xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2024-03-25 21:05:34 UTC



## Robert Johan Pettersson (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19641113xxxx

IP: 83.249.xxx.xxx

2024-03-26 09:48:42 UTC



## Johan Erik Norin (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Spiken 13

Serienummer: 19900907xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-03-26 14:30:18 UTC



## CARL LARSSON (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19860311xxxx

IP: 194.71.xxx.xxx

2024-03-26 18:58:05 UTC



## Carina Eva Marie Toresson (SSN-validerad)

### Extern Revisor

Serienummer: 19831125xxxx

IP: 2.66.xxx.xxx

2024-03-27 15:50:21 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>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spiken 13, org.nr 769621-4613.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spiken 13 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Spiken 13 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson

# 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."

**Carina Eva Marie Toresson (SSN-validerad)**

**Extern Revisor**

Serienummer: 19831125xxxx

IP: 2.66.xxx.xxx

2024-03-27 15:51:00 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>