

Årsredovisning

RB BRF Spiikens Backe
Org nr: 716421-6488

2023-01-01 – 2023-12-31





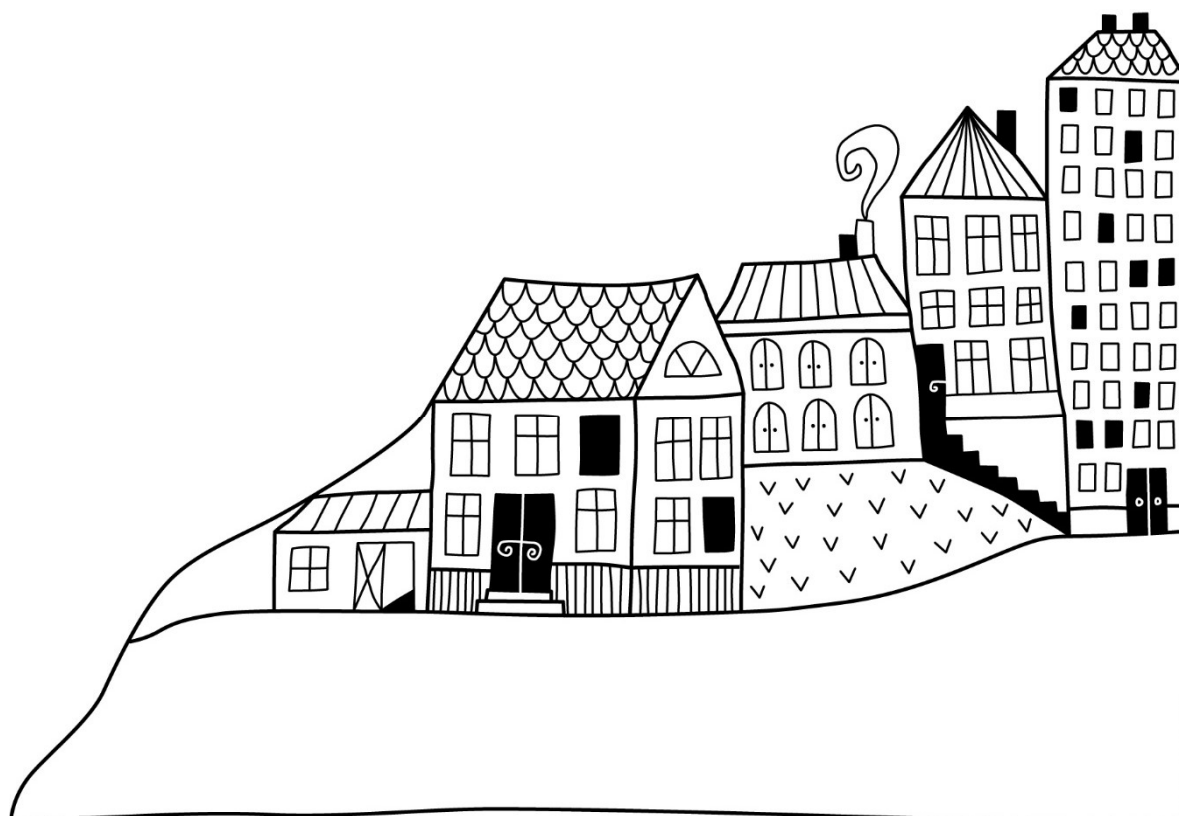
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	14
Balansräkning.....	15
Balansräkning.....	16
Kassaflödesanalys.....	17
Noter.....	18

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Spiikens Backe
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-07-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-10. Föreningens styrelse har sitt säte i Sundbybergs Kommun. Föreningens likviditet har under året förändrats från 2% till 5%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spiken 14 i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns sex byggnader varav två är äldre skolhus ombyggda till bostäder och fyra är yngre bostadshus. Tillsammans innehåller de 124 bostäder och fyra lokaler. En av lokalerna är bostadsrättslokal (Sundbybergs Museum & Arkiv). De yngre byggnaderna är uppförda 1998–1999 och de äldre är ombyggda samma år.

Fastighetens adresser

Fredsgatan 4A, 4B och 4C, Vegagatan 11A, 11B och 11C samt Skolgatan 1A, 1B, 3A, 3B, 5A, 5B, 7 och 9.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	7 r.o.k.	Summa
11	28	58	15	11	1	124

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garageplatser	P-platser
4	38	3



Total tomtarea	12 358 m ²
Total bostadsarea	11 032 m ²
Trafikskola (hyresrätt)	116 m ²
Förråd (hyresrätt)	60 m ²
Museum (bostadsrätt)	586 m ²
Total area verksamhetslokaler (LOA: V)	762 m ²
Total area (BOA + LOA: V)	11 794 m ²
Garagelokaler	1 017 m ²
Årets taxeringsvärde	337 195 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	337 195 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,49 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Servitut

Kommunen har ett avtalsservitut på föreningens mark som avser allmän gångtrafik från Fredsgatan över till Sturegatan. Föreningen har i exploateringsavtalet för fastigheten ålagt av kommunen att utan särskild ersättning sköta drift och underhåll av gångstråket.

Samfällighet

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Spiken GA:1 tillsammans med tre bostadsrättsföreningar och två andra ägare av hyresfastigheter utmed Järnväggsgatan, alla med lika delar. Gemensamhetsanläggningen utgörs av grusvägen som ligger i vårt kvarters södra del utmed adresserna Fredsgatan 4A och Skolgatan 1, 3 och 5. Den förvaltas av en samfällighetsförening med Brf Duvnäs (Spiken 9), Brf Spiken 10, Wåhlins fastigheter AB (Spiken 11), Alferan Förvaltnings AB (Spiken 12), Brf Spiken 13 och Brf Spiikens Backe (Spiken 14) som medlemmar.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Nyman	Ordförande	2024
Jari Rusanen	Sekreterare	2025
Göran Hedström	Kassör	2025
Pontus Hagström	Ledamot	2024
Göran Wahlén	Ledamot	2025
Bo Petersson	Ledamot	2024
Per Linder	Ledamot Riksbyggen	Fr.o.m. 2024-01-29
Johan Barpetrus	Ledamot Riksbyggen	T.o.m. 2024-01-28

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Gonzalez Palm	Suppleant	2024
Per Möller	Suppleant	2024
Sara Yalcin Kilic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Stenbeck	Förtroendevald revisor	2024
Per Engzell	Extern revisor	2024

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor	2024
Einar Mångs	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Normark	Sammanställande	2024
Eva Sundberg	Ledamot	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Föreningen har under verksamhetsåret ingått i följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Grön Stad Mark och Anläggning AB	Markskötsel
Norrenergi AB	Fjärrvärme
Boden Energi AB	Elenergi
Vattenfall AB	Elnät
Skarings Fönsterputs och Städ AB	Lokalvård
Riksbyggen, utförs av Berendsen	Entrémattor
St. Eriks Hiss AB	Hisservice
Hissbesiktning i Sverige AB	Hissbesiktning
Solid Fastighetspartner AB	Takskottning
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Stockholm Stadsnät AB	Bredband
Tenal AB	Klottersanering
Nynäs Tak Entreprenad Stockholm AB	Serviceavtal tak
TLB AB	Serviceavtal takvärme
Berglunds Glas Larm AB	Fönsterreparationer
Folksam/RB försäkring	Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg
Sundbybergs Avfall och Vatten AB	Hushålls-, el- och grovavfall
Sundbybergs Avfall och Vatten AB	Vatten och avlopp
Ragn-Sells AB	Källsorterat avfall
Motumport AB	Serviceavtal garageport
Storegate AB	Datalagring
Dafo Security AB	Serviceavtal lås och porttelefon
Kylgruppen AB	Köldmediakontroll värmepump
Råsunda säkerhetsentreprenad AB	Lås, nycklar
United Eyes/Safeland	Brand- och vattenlarm
Bumling AB	Postbox, informationstavlor
Redusa AB	Domän, hemsida
Finopti AB	Finansiella tjänster
AT Drift AB	Serviceavtal tvättstugor
NOAH Sweden AB	Kontroll brandskyddsutrustning



Händelser under året 2023

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 830 tkr och planerat underhåll för 1 705 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet nedan i tabellen Årets utförda underhåll. Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning, vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	142 607
Installationer	249 934
Huskropp utvändigt	985 502
Markytor	326 500

Ekonomi

Årets resultat före avskrivningar uppgår till -1 313 tkr. Efter avskrivningar visar verksamhetsåret ett bokföringsmässigt underskott på 2 752 tkr.

Underhålls- och reparationskostnaderna uppgick under året till 2 352 tkr, vilket översteg budgeten med 162 tkr.

Föreningens ekonomi har under året varit ansträngd. Finansiella kostnader och driftskostnader har ökat. Från att ha haft räntekostnader på ca 1,2 mnkr 2022 har föreningen under 2023 haft en räntekostnad på ca 3,2 mnkr. De ökade räntekostnaderna beror på att flera av lånen har omsatts under året.

Med hjälp av den professionella kapitalrådgivare som styrelsen anlitar har räntestrategin formulerats inför varje låneupphandling. Förhandling har under året skett med sex banker, varvid vår tidigare bankrelation, Handelsbanken, fortfarande stått sig väl i konkurrensen.

Föreningens fastighetslån består vid årsskiftet 2023/2024 av en låneportfölj med sex hypotekslån hos Handelsbanken/Stadshypotek med förfallotidpunkter under 2024–2027. Ett av lånen är anknutet till STIBOR:s lån på 3 månaders ränta. Låneskulden var den 31 december 2023 115,5 mnkr. Ingen amortering har skett under året. Likviditeten vid årets slut var 993 607kr.

Styrelsen har under året sett över både intäkter och kostnader. För att öka intäkterna höjdes avgiften i januari med 5 % och i oktober med ytterligare 10 %. Styrelsens bedömning är att föreningen nu har lagt sig på en avgiftsnivå för att även klara 2024. De avtal föreningen har för service och olika insatser som behöver göras inom driften har setts över. Avtalet för hisservice och markskötsel har sagt upp och upphandlats på nytt. Föreningen har nu förmånligare avtal till en lägre kostnad.

Miljö, säkerhet och långsiktig hållbarhet

Egenkontroll ska enligt Miljöbalken och andra regelverk genomföras av alla fastighetsägare och avser att identifiera och åtgärda eventuella hälso- eller säkerhetsrisker för de boende och för entreprenörer som föreningen anlitar. Arbetet med egenkontroller, som inleddes 2016, har genom åren utvidgats till fler områden. Ett medel för att systematisera arbetet är att ingå kontroll- och serviceavtal. Tanken är att teckna sådana avtal inom de områden där styrelsen saknar tillräcklig kompetens eller egna möjligheter att verifiera läget.

För närvarande finns kontroll- och serviceavtal för tak (inklusive taksäkerhet), takvärme (värmekablar i rännor och stuprör), takskotning, gemensamma tvättstugor, hissar, garageport, skyddsrum, installationer för brandsäkerhet (röklockor, brandsläckare och utrymningsarmaturer) samt för värmepump (köldbärare). Sedan 2023 ställs det också särskilda myndighetskrav på kontroll av fastigheternas elanläggningar. Kontroller genomförs även inom ramen för andra serviceavtal som kontroll av föreningens lekplatser och markbrunnar. Egenkontroller genomförs en gång per år, i en del fall en gång per kvartal med extern hjälp. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med flera efterkontroller genomfördes under året och föreningens samtliga lägenheter är nu godkända. Nästa OVK ska genomföras om fem år.



Bränder är lyckligtvis sällsynta i flerfamiljshus, men kan vara förödande när de inträffar. Styrelsen fortsätter med inspektioner och åtgärder för att få bort brandfarligt material och möjliga hinder vid utrymning och räddningsinsatser i trapphus och korridorer. Detta är ett ansvar som styrelsen delar med samtliga boende och förutsätter att de boende är införstådda med vad som krävs. Instruktioner om hur man ska bete sig vid brand finns nu uppsatta i alla trapphus. Styrelsen genomför årligen brandskyddsbesiktning med en extern besiktningsman.

Under 2021 inleddes ett samarbete med säkerhetsföretaget Safeland om brandlarm i garaget. Läckage-/vattenlarm har även installerats i ett antal lägenheter i ABF-huset, som byggdes med ett tvätttrum med tvättmaskin men utan golvbrunn. Det var godkänt vid sekelskiftet men motsvarar inte med dagens krav. En tvättmaskin får därför inte ersättas med en ny om inte utrymmet byggs om efter dagens standard.

Som framgår i senare avsnitt genomför föreningen över en flerårsperiod flera stora investeringar i värmeförsörjningen i syfte att minska vår energianvändning. Investeringarna börjar nu ge resultat och fjärrvärmeanvändningen mätt i normalårskorrigerade kWh minskade under året med ca 7 %.

Övergången till LED-belysning fortsätter för att minska elanvändningen. Garaget och skyddsrummen har nu LED-belysning.

Stämman beslutade vid årsmötet i maj 2022 om att gå över till gemensam el med individuell mätning och debitering (IMD). Syftet med detta är att få ner elkostnaderna för de boende. Under hösten 2023 förberedde föreningen införandet. Dröjsmålet beror på att det varit mycket lång handläggningstid hos nätägaren Vattenfall. Från och med den 23 november har föreningen endast två abonnemang hos Vattenfall till samtliga boende och till de gemensamma utrymmena. Styrelsen tecknar elavtal med leverantör efter upphandling. Priset per kWh fastställs av styrelsen. Debitering för förbrukningen sker via avgiftsavin som skickas ut av Riksbyggen. Företaget Infometric tillhandahåller programvara för uppföljning av förbrukning och kostnader. Även elförbrukningen i garagets laddboxar har anslutits till uppföljningen. De boende kan logga in i programmet och avläsa sin lägenhets förbrukning.

För att effektivisera energianvändning och bidra till att nå klimatmålen har styrelsen under året diskuterat en eventuell installation av solpaneler. Under hösten 2023 har styrelsen tagit in offerter för solpaneler. Tre företag har presenterat sina förslag. Innan beslut tagits har styrelsen haft dialog med representanter för företagen. En bedömning av bärigheten på ABF-husets tak har genomförts. Detta resulterade i att det taket inte var lämpligt för solpaneler om inte omfattande förstärkningar görs. I december beslutade styrelsen att anlita SolarWork för uppdraget att installera solpaneler på Parkhusen och Gröna huset. Installationen planeras att ske under våren/försommaren 2024.

Styrelsen har fortsatt högt fokus på risker för vattenskador och de kostnader dessa kan medföra både för föreningen och för de boende. Alla avloppsstammar spolas med 3 - 4 års intervall. Medlemmarnas ansvar för vatteninstallationer, vattenlås och golvbrunnar är tydligt i föreningens stadgar och måste skötas med omsorg och uppmärksamhet. Alla ombyggnads- och ändringsarbeten inklusive produktbyten i våtutrymmen och kök ska genomföras enligt branschbestämmelser för Säker Vatteninstallation.

Alla ändringsarbeten ska godkännas av styrelsen och genomföras av behöriga personer. Föreningens hemsida innehåller nödvändiga uppgifter om hur man begär tillstånd för dessa arbeten liksom villkoren för att genomföra arbetena. Från den 1 januari 2023 har lagstiftningen skärpts när det gäller bostadsrättsföreningens möjligheter att kräva att medlemmarna följer styrelsens anvisningar om renovering i lägenheterna.

Det är också viktigt att hålla kontroll på hanteringen av avfall och källsortering. Avfallstaxorna för alla fraktioner ökar. Genom att noggrant källsortera allt avfall kan föreningen via Riksbyggen teckna ett förmånligt lägenhetsavtal med Ragn-Sells för avfall och hålla kostnaden för källsorterat avfall så låg som möjligt. Alla de medlemmar som följer instruktionerna i källsorteringen bidrar till lägre kostnader. Syftet ska vara att minska mängden hushållsavfall.

Trädgårdsgruppen – den grupp frivilliga, trädgårdsintresserade medlemmar, som strävar efter att ge vår utemiljö en hemkänsla och ett attraktivt utseende – fortsatte sitt arbete under 2023. I dialog med entreprenören för markskötsel (Grön Stad) gör de en del buskbeskärning och egna kompletteringar av planteringar. De sköter också vår-, sommar- och höstplanteringar i krukorna utanför entréerna och vid Vikingakullen utanför Skolhuset.

Föreningen har abonnerat på Riksbyggens mobilapplikation Mitt Boende. Genom den skapar vi förutsättningar för ökad grannsamverkan inom föreningen. Appen kan bland annat användas för att boka gemensamma lokaler. Föreningslokalen och hobbyrummet har försetts med digitala låssystem och bokning sker via Mitt Boende.

Verksamhet under året

Även detta år har styrelsen lagt mycket energi på underhållet av föreningens mark och byggnader både för att upprätthålla det ekonomiska värdet och för att bevara den trevnad som boende vill uppleva. Det ekonomiska värdet är avgörande för bankernas bedömning av lånevillkoren. De tekniska installationerna i föreningen är mer än 20 år gamla och vissa fastighetskomponenter i Skolhuset är mer än 120 år gamla. Trevnad och känslan att boende bryr sig om skötseln och underhållet av området är förstås också viktigt för värdet av lägenheterna.

Under året har följande större insatser gjorts för att bibehålla det ekonomiska värdet och för att skapa trevnad i föreningen.

- ◇ En åtgärdsplan har upprättats för att komma till rätta med vissa obalanser i uppvärmningen av husen och för att minska fjärrvärmeanvändningen har fortsatt under året. Projektet inleddes redan 2019 med byte av värmepump och har sedan fortsatt med ombyggnader i undercentralen samt komplettering och uppgradering av styr- och reglersystemet. Under året har injustering av värmesystemet och byte av termostater skett i Skolhuset. Vi har dessutom anslutit oss till Riksbyggens tjänst Värmeoptimering 24/7. Den innebär att vi med hjälp av väderprognoser och AI-teknik kan få ett jämnare inomhusklimat och lägre värmeanvändning. Under 2023 minskade fjärrvärmeanvändningen med ca 7 % mätt i normalårskorrigerade kWh i jämförelse med 2022. Även om fjärrvärmestaxan har höjts så har inte våra värmekostnader ökat.
- ◇ Plåttaken på Parkhusen har under året målats om. Detta var prioriterat som förberedelse för montage av solpaneler.
- ◇ Socklarna på Skolgatan 3 A/B och 5 A/B har renoverats. Mineralullskivorna har bytts ut mot ett skivmaterial som inte leder fukt och socklarna har putsats om och avfärgats.
- ◇ Infrastrukturen för laddboxar i garaget har byggts ut och nu finns tio laddplatser att nyttja. Naturvårdsverket har beviljat bidrag till installationen. Det är även förberett för att installera ytterligare laddboxar.
- ◇ Staketet i backen vid Parkhusen är nu återställt efter den bilkrasch som var våren 2022. Större delen av kostnaden har bekostats av Trafikförsäkringsföreningen.
- ◇ Installation av LED-belysning i garaget har genomförts som ett led i vår energieffektivisering. LED-belysning har även installerats i förrådsutrymmena i de fyra skyddsrummen.
- ◇ Kodlås har installerats i hobbyrum och entreprenörslösning. Tvättstugan på Skolgatan 3 A har försetts med digital låsning.
- ◇ En ny tvättmaskin har införskaffats för lokalvårdarna.
- ◇ Dagvattenbrunnen vid Vegagatan 11 A har tidigare svämmat över vid stora regnmängder. Avloppsledningarna har lagts om och en ny stenkista har byggts för att hindra översvämningar.
- ◇ Plattorna vid gaveln Fredsgatan 4 B har lagts om för bättre avrinning. Några brunnslock på gården har sänkts för att hindra snubbelrisk.
- ◇ Nya träd och buskar har planterats i rabatten vid skolhuset längs Skolgatan.
- ◇ Avtal om lokalhyra har tecknats med Kullens trafikskola. De fick tillträde till lokalen på Fredsgatan 4C den 1 februari. Garageplatsen som trafikskolan hyr har försetts med laddbox.
- ◇ Med anledning av oron i vår omvärld har en ny besiktning genomförts av skyddsrummen. En plan för åtgärder i skyddsrummen har börjat genomföras och styrelsen diskuterar hur en utrymning av förråden ska organiseras i händelse av att civilförsvarsberedskapen höjs.

Planerade insatser de närmaste åren

Styrelsen har de närmaste åren fortsatt fokus på att underhålla och investera i mark och byggnader både för att utveckla värdet av fastigheten och för trevnaden att bo i föreningen. Vi hoppas att varje bostadsrättshavare ska kunna se och behandla föreningens mark och hus som vore det deras egen egendom.

Kostnadskontroll är ett nödvändigt inslag i vardagsarbetet för att kunna hålla nere boendekostnaderna. Styrelsen försöker hela tiden identifiera investeringar som ger besparingar samt ökad trivsel och säkerhet. Avgörande för när sådana kan genomföras är likviditetsflödet eller med andra ord att det finns pengar i kassan.

Våra prioriteringar gäller såväl fjärrvärme- och elanvändning som sophantering och trädgårdsskötsel. Allt viktigare har även säkerhetsfrågor blivit i form av förebyggande skydd mot inbrott, dataintrång och klimatförändringar. Våra 4 skyddsrum måste dessutom vara väl förberedda om de med kort varsel skulle behöva tas i anspråk.

Baserat på goda erfarenheter av att ta in professionell hjälp i samband med omsättning av lån har styrelsen avtal om ett löpande samarbete med ett företag som vi tidigare har anlitat. Omsättning av våra lån kommer under de närmaste åren att ha stor betydelse för föreningens ekonomi och det är angeläget att styrelsen kan förlita sig på professionell rådgivning vid varje enskilt lånetillfälle. Kraftigt höjda räntekostnader gör också att vi måste se över alla möjligheter till ekonomiska besparingar i budgeten för 2024 och framåt.

Glädjande nog börjar våra investeringar i värmesystemet att ge effekt. Fortsatt utbyte av delar i värmesystemet är planerad och under 2024 kommer injustering av värmen att ske i ABF-huset. Därefter i tur för injustering (2025 eller senare) står Gatuhuset

Gemensam el med individuell mätning har varit ett viktigt steg i utvecklingen mot att göra oss mindre beroende av köpt energi. I samband med övergången från individuella elavtal till ett föreningsgemensamt avtal och att elbilsaddningen dessutom byggs ut i garaget ökar förbrukningen av gemensam föreningsel. Detta gör att kalkylen för att installera solceller avsevärt har förbättrats. Beslutet i december 2023 att investera i solceller innebär trots det ett visst ekonomiskt åtagande. Styrelsen avser att finansiera investeringen med ett banklån som amorteras på 10 - 15 år. Solpanelernas elproduktion beräknas täcka 25% av föreningens hela elbehov under överblickbar tid. En bedömd återbetalningstid för investeringen är 8 - 10 år. Förberedelser och installationsarbeten genomförs under vintern – våren 2024 för att anläggningen ska kunna tas i drift inför sommaren.

I och med att styrelsen har tecknat avtal med en ny hissentreprenör kommer föreningens 14 hissar att gås igenom grundligt för att kartlägga behovet att hissrenoveringar de närmaste åren. Även om antalet felanmälningar om hissarna har minskat under senare år så kan styrelsen se att vissa hissar sticker ut och har fler felanmälningar än andra. Dessutom behöver alla larmtelefoner bytas ut när 2G/3G-näten för telekommunikation stängs ner under 2024/2025. Alla hissar med ett par undantag behöver också genomgå en sk halvtidsrenovering, vilket kan bli ganska kostsamt.

Gamla lysrörsarmaturer ska fasas ut över tid enligt ett EU-direktiv från 2023. En övergång till LED-belysning är både energibesparande och gynnar materialåtervinningen. En inventering under 2023 visade att föreningen fortfarande har ca 200 lysrörsarmaturer i allmänna utrymmen trots att vi redan har bytt armaturer i trapphus, i garaget och i en del källarutrymmen. För att jämma ut kostnaderna för att byta ut resterande armaturer kommer arbetet att fördelas över ett par år med början 2024.

Säkerheten i garaget behöver förbättras. Ett inbrott under hösten 2023 blev en påminnelse om att det finns en del brister. Kameraövervakning installeras därför under våren 2024 och inför 2025 planerar styrelsen för att byta garageport med styrsystem.

Utbytet av takfönster på Skolhuset med tillhörande plåtarbeten, som påbörjades för ett 10-tal år sedan, ska slutföras inom något år. Av totalt 40 fönster återstår 8 som tillsammans med infästningar och närliggande plåttäckning ska ersättas för att förebygga invändiga vattenskadorna vid kraftiga regnväder. Efter det att alla fönsteröppningar är renoverade ska hela taket på Skolhuset målas om.

Styrelsen vill även betona att det finns andra framgångsfaktorer än rent ekonomiska för föreningens framtida utveckling. Dit hör att föreningens medlemmar kan känna glädje och stolthet över föreningen och kan sprida detta till nya medlemmar liksom till andra som kan vara intresserade av att bosätta sig i föreningen. Det kan i sin tur bidra till ett ökat engagemang i föreningens skötsel och skapa underlag för en kompetent rekrytering till bostadsrättsföreningens styrelse.



Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 203 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret genomförts 12 överlåtelser av bostadsrätter. Genomsnittligt försäljningspris var 61 040 kr/kvm (65 342 kr/kvm 2022).

Årsstämma och styrelsemöten

Föreningen arrangerade ordinarie årsstämma den 22 maj 2023 i Helios konferenscenter i Signalfabriken. På stämman var 22 lägenheter representerade.

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans. Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden och 37 nyhetsbrev har distribuerats via våra digitala anslagstavlor och Riksbyggens aviseringar till alla medlemmar via epost.

Medlemsengagemang

Gemensam städning av utemiljön med efterföljande buffé organiserades i maj och Trädgårdsgruppen bjöd in till höststädning i oktober. Båda aktiviteterna hade mycket god uppslutning. Styrelsen bjöd in till julmingel med information om föreningens ekonomi, gemensam el (IMD) och allmänna frågor. Glögg och pepparkakor serverades.

Granssamverkan enligt polisens mall etablerades inom föreningen 2013. Syftet med granssamverkan är att öka tryggheten i området och att förebygga inbrott och andra ordningsstörningar. Eftersom polisens samordning av granssamverkan i princip har upphört gjordes en nytändning i samband med att styrelsen anskaffade mobilapplikationen Safeland. Styrelsen uppmanar boende att installera appen och ansluta sig till granssamverkangruppen.

Trädgårdsgruppen bidrar till underhållet av gårdsmiljön på styrelsens uppdrag. Den bildades efter en enkät bland föreningens medlemmar för ett 10-tal år sedan om vad de boende skulle vilja bidra med i föreningens skötsel. Antalet aktiva medlemmar varierar år för år och är för närvarande sex personer. Gruppen sköter till exempel vår-, sommar- och höstplantering av ett tiotal urnor.

Liksom tidigare år ordnades en höststädning med efterföljande korvgrillning där ett 30-tal medlemmar deltog. Huvudaktiviteten var rensning och beskärning på de mest använda ytorna. Gruppens arbete är mycket uppskattat bland föreningens medlemmar. Det ökar trivseln och minskar föreningens kostnader genom att den sköter en del av både underhåll och nyanläggningar i föreningens kvarter.

GDPR

Anpassningen av styrelsens verksamhet till Dataskyddsförordningens krav har följts upp under året. Till exempel har reglerna för användning, gallring och lagring av e-post tillämpats vid en genomgång och gallring av styrelsens digitala kommunikation inför omläggningen av föreningens hemsida och bytet av värdföretag för vår domän. All kommunikation inom och med styrelsen sker via föreningens egen domän spikensbacke.se. Styrelsen följer även upp den integritetspolicy som förklarar och förtydligar hur föreningen hanterar personuppgifter och som finns anslagen på föreningens hemsida.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023*	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 526	9 713	9 701	9 673	9 668
Rörelsens intäkter	10 789	9 852	9 855	9 723	9 894
Resultat efter finansiella poster	-4 065	-2 060	-2 035	-1 445	-1 755
Resultat exkl avskrivningar	-1 313	652	638	1 213	948
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 559	-905	-453	412	146
Balansomslutning	168 620	170 421	172 430	174 525	176 767
Årets kassaflöde	210	-576	-406	440	720
Soliditet %	30	32	33	34	34
Likviditet %	*5 (88)	*2 (80)	*4 (94)	35	100
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	91	91	93	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	834	786	786	786	786
Driftkostnader kr/kvm	604	531	546	488	486
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	471	418	408	336	372
Energikostnad kr/kvm*	187	170	167	151	160
Underhållsfond kr/kvm	245	267	259	312	402
Reservering till underhållsfond kr/kvm	97	122	85	63	63
Sparande kr/kvm*	31	165	188	247	188
Ränta kr/kvm	255	97	80	96	129
Skuldsättning kr/kvm	9 016	9 617	9 617	9 708	9 751
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 941	9 812	9 812	9 855	9 898
Räntekänslighet %	11,9	12,7	12,7	12,7	12,8

*Nya nyckeltal som redovisas i kr/kvm är beräknade på Bostadsrättsyta (11 618 kvm) och Total yta (12 811 kvm).



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust

Årets förlust kan härledas till ökade driftkostnader samt ökade räntekostnader. De ökade räntekostnaderna beror på att flera av lånen har omsatts under året. För att öka intäkterna höjdes avgiften i januari med 5 % och i oktober med ytterligare 10 %. De avtal föreningen har för service och olika insatser som behöver göras inom driften har setts över. Några avtal har sagts upp och upphandlats på nytt. Föreningen har nu förmånligare avtal till en lägre kostnad. Flera investeringar genomförs också för att minska driftkostnaderna. Det gäller övergång till LED-belysning, injustering och automatiserad styrning av värmesystemet samt installation av solceller. Styrelsens bedömning är att föreningen nu ligger på en avgiftsnivå för att även klara 2024, men att ytterligare höjning av avgiften kan bli aktuell inför 2025 för att förbättra kassaflödet och öka sparandet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 687 000	3 419 386	-26 454 642	-2 060 571
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 060 571	2 060 571
Reservering underhållsfond		1 246 000	-1 246 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 532 380	1 532 380	
Årets resultat				-4 065 131
Vid årets slut	79 687 000	3 133 006	-28 228 833	-4 065 131

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-28 515 213
Årets resultat	-4 065 131
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 246 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 532 380
Summa	-32 293 965

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-32 293 965**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 526 124	9 712 787
Övriga rörelseintäkter	Not 3	262 779	139 678
Summa rörelseintäkter		10 788 903	9 852 465
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 728 617	-6 803 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-852 491	-893 342
Personalkostnader	Not 6	-260 993	-272 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 752 297	-2 712 790
Summa rörelsekostnader		-11 594 397	-10 682 041
Rörelseresultat		-805 494	-829 576
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	640	3 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	671	5 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 260 948	-1 239 999
Summa finansiella poster		-3 259 638	-1 230 994
Resultat efter finansiella poster		-4 065 131	-2 060 571
Årets resultat		-4 065 131	-2 060 571



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	165 886 998	168 604 267
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	415 177	183 467
Pågående ny- och ombyggnation	Not 14	481 650	117 000
Summa materiella anläggningstillgångar		166 783 825	168 904 734
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
Summa anläggningstillgångar		166 815 825	168 936 734
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	69 792	61 456
Övriga fordringar	Not 17	61 928	6 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	678 640	632 688
Summa kortfristiga fordringar		810 360	700 940
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	993 607	783 677
Summa kassa och bank		993 607	783 677
Summa omsättningstillgångar		1 803 967	1 484 617
Summa tillgångar		168 619 793	170 421 350



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	79 687 000	79 687 000	
Fond för yttre underhåll	3 133 007	3 419 386	
Summa bundet eget kapital	82 820 007	83 106 386	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-28 228 833	-26 454 642	
Årets resultat	-4 065 131	-2 060 571	
Summa fritt eget kapital	-32 293 965	-28 515 213	
Summa eget kapital	50 526 042	54 591 173	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	79 750 000	34 250 000
Summa långfristiga skulder		79 750 000	34 250 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	35 750 000	79 750 000
Leverantörsskulder	Not 21	413 173	328 760
Skatteskulder	Not 22	85 252	51 828
Övriga skulder		8 075	11 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 087 251	1 438 576
Summa kortfristiga skulder		38 343 751	81 580 177
Summa eget kapital och skulder		168 619 793	170 421 350



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 065 131	-2 060 571
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 752 297	2 712 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 312 835	652 219
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-109 420	-396 838
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	763 574	51 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-658 682	307 015
Investeringsverksamheten		
Investeringar i installationer	-266 738	-192 000
Investeringar i pågående byggnation	-364 650	-117 000
Investeringar i byggnader och mark	0	-573 947
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-631 388	-882 947
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 500 000	0
Årets kassaflöde	209 930	-575 932
Likvidamedel vid årets början	783 677	1 359 610
Likvidamedel vid årets slut	993 607	783 677
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	131
Stomkompletteringar	Linjär	50
Värme, sanitet	Linjär	50
El	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	40
Installationer	Linjär	30
Restpost	Linjär	50
Laddstolpar	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 328 308	8 667 727
Årsavgifter, lokaler	323 412	315 524
Hyror, lokaler	261 755	190 084
Hyror, garage	581 800	494 787
Hyror, p-platser	32 400	28 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 651	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 561	-14 180
Rabatter	-5 530	0
Bränsleavgifter	3 868	11 604
Elavgifter	29 499	10 617
Debiterad fastighetsskatt-	7 824	7 824
Summa nettoomsättning	10 526 124	9 712 787

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga lokalintäkter	28 000	31 748
Övriga avgifter	0	800
Övriga ersättningar	71 710	25 950
Övriga rörelseintäkter	55 073	81 180
Försäkringsersättningar	107 996	0
Summa övriga rörelseintäkter	262 779	139 678



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 704 544	-1 455 868
Reparationer	-829 556	-859 429
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-318 986	-316 510
Försäkringspremier	-418 833	-382 067
Kabel- och digital-TV	-198 311	-190 400
Återbäring från Riksbyggen	6 100	7 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-54 377	-50 082
Serviceavtal	-71 509	-49 521
Obligatoriska besiktningar	-150 574	-180 846
Övriga utgifter, köpta tjänster	-14 063	-1 250
Snö- och halkbekämpning	-467 203	-211 175
Förbrukningsinventarier	-72 916	-71 944
Fordons- och maskinkostnader	-5 906	0
Vatten	-463 320	-423 294
Fastighetsel	-524 700	-453 255
Uppvärmning	-1 405 653	-1 296 724
Sophantering och återvinning	-338 221	-317 068
Fastighetsskötsel, utemiljö & städ	-696 044	-551 869
Summa driftskostnader	-7 728 617	-6 803 501

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsavtal Riksbyggen	-519 997	-512 361
Hyra inventarier & verktyg	-8 985	-8 130
IT-kostnader	-20 882	-30 815
Arvode, yrkesrevisorer	-25 700	-24 970
Övriga försäljningskostnader	0	-675
Övriga förvaltningskostnader	-85 437	-66 006
Kreditupplysningar	-3 762	-3 976
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 683	-17 871
Telefon och porto	-8 428	-7 819
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 100	-6 200
Konsultarvoden	-112 751	-152 019
Bankkostnader	-4 028	-1 937
Övriga externa kostnader	-37 733	-60 563
Summa övriga externa kostnader	-852 491	-893 342



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-123 241	-67 800
Sammanträdesarvoden	-65 885	-48 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-47 600	-135 557
Sociala kostnader	-24 267	-20 401
Summa personalkostnader	-260 993	-272 408

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 630 325	-2 622 224
Avskrivning Markanläggningar	-6 328	-6 328
Avskrivning Markinventarier	-9 819	-4 910
Avskrivning Installationer	-105 825	-79 330
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 752 297	-2 712 790

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	640	3 072
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	640	3 072

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	407	5 871
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	86	50
Övriga ränteintäkter	177	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	671	5 933

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 260 730	-1 238 906
Övriga räntekostnader	-218	-1 093
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 260 948	-1 239 999



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	174 439 899	174 013 240
Mark	18 100 000	18 100 000
Värmepump, Takvärme	1 231 601	1 231 601
Markanläggning	126 552	126 552
Markinventarier	147 288	0
	194 045 340	193 471 393
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	426 659
Markinventarier	0	147 288
Summa årets anskaffningar	0	573 947
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	194 045 340	194 045 340
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-25 105 568	-22 483 344
Värmepump, takvärme	-320 050	-249 254
Markanläggningar	-10 546	-4 218
Markinventarier	-4 910	0
	-25 441 074	-22 736 816
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 630 325	-2 622 224
Årets avskrivning värmepump, takvärme	-70 796	-70 796
Årets avskrivning markanläggningar	-6 328	-6 328
Årets avskrivning markinventarier	-9 819	-4 910
	-2 717 268	-2 704 258
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 158 342	-25 441 074
Restvärde enligt plan vid årets slut	165 886 998	168 604 267
Varav		
Byggnader	146 704 006	149 334 332
Mark	18 100 000	18 100 000
Värmepump, takvärme	840 755	911 551
Markanläggningar	109 678	116 006
Markinventarier	132 559	142 378
Taxeringsvärden		
Bostäder	325 000 000	325 000 000
Lokaler	12 195 000	12 195 000
Totalt taxeringsvärde	337 195 000	337 195 000
<i>varav byggnader</i>	<i>210 068 000</i>	<i>210 068 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>127 127 000</i>	<i>127 127 000</i>



Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	76 223	76 223
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 223	76 223
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-76 223	-76 223
	-76 223	-76 223
Årets avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-76 223	-76 223
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-76 223	-76 223
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Laddboxar	192 000	0
	192 000	0
Årets anskaffningar		
LED-belysning	266 738	0
Laddboxar	0	192 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	458 738	192 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddboxar	8 533	0
	8 533	0
Årets avskrivningar		
LED-belysning	-22 228	0
Laddboxar	-12 800	-8 533
	-35 028	-8 533
Akkumulerade avskrivningar		
LED-belysning	-22 228	0
Laddboxar	-21 333	-8 533
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-43 561	-8 533
Restvärde enligt plan vid årets slut	415 177	183 467

Varav



LED-belysning	244 510	0
Laddboxar	170 667	183 467

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation

	2023-12-31	2022-12-31
Installation IMD	342 900	117 000
Installation Solceller	37 500	0
Värmeoptimering	101 250	0
Summa andra långfristiga fordringar	481 650	117 000

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	32 000	32 000
Summa andra långfristiga fordringar	32 000	32 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	56 548	48 212
Kundfordringar	13 244	13 244
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	69 792	61 456

Not 17 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 965	6 796
Momsfordringar	54 963	0
Summa övriga fordringar	61 928	6 796

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	500 738	418 833
Förutbetalt förvaltningsarvode	133 464	123 533
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 425	29 141
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 209	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 804	61 181
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	678 640	632 688

Not 19 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Transaktionskonto	988 607	778 677
Summa kassa och bank	993 607	783 677



Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	115 500 000	114 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-35 750 000	-79 750 000
Långfristig skuld vid årets slut	79 750 000	34 250 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,81%	2023-12-01	42 500 000,00	-42 500 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,54%	2024-05-15	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2024-09-01	34 250 000,00	0,00	0,00	34 250 000,00
STADSHYPOTEK	4,56%	2025-09-01	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2025-12-01	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2025-12-01	0,00	12 500 000,00	0,00	12 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2026-06-01	33 250 000,00	0,00	0,00	33 250 000,00
STADSHYPOTEK	3,76%	2027-12-01	0,00	30 000 000,00	0,00	30 000 000,00
Summa			114 000 000,00	1 500 000,00	0,00	115 500 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 21 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	195 244	259 070
Ej reskontraförda leverantörsskulder	217 929	69 690
Summa leverantörsskulder	413 173	328 760

Not 22 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	85 252	51 828
Summa skatteskulder	85 252	51 828



Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	40 854	51 009
Upplupna räntekostnader	153 193	113 077
Upplupna driftskostnader	12 746	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	308 359	0
Upplupna elkostnader	93 135	58 556
Upplupna vattenavgifter	126 427	0
Upplupna värmekostnader	209 695	214 377
Upplupna kostnader för renhållning	50 230	4 728
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	861	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	174 561	162 344
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 038	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	754
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	811 151	808 732
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 087 251	1 438 576

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	117 500 000	117 500 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bengt Nyman

Jari Rusanen

Göran Hedström

Göran Wahlén

Bo Petersson

Pontus Hagström

Per Linder

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Ingrid Stenbeck
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Spiikens Backe

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Spiikens Backe i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557515520503

Dokument

Årsredovisning Spiikens Backe 2023
Huvuddokument
33 sidor
Startades 2024-04-18 11:32:30 CEST (+0200) av Sara Yalcin Kilic (SYK)
Färdigställt 2024-04-20 14:54:08 CEST (+0200)

Initierare

Sara Yalcin Kilic (SYK)
Riksbyggen
sara.yalcinkilic@riksbyggen.se

Signerare

Bengt Nyman (BN)
bengt@spiikensbacke.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Olov Påvel Nyman"
Signerade 2024-04-18 12:00:18 CEST (+0200)

Göran Hedström (GH)
hedstrom@spiikensbacke.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Göran Edvard Hedström"
Signerade 2024-04-18 12:48:05 CEST (+0200)

Bo Petersson (BP)
bo@spiikensbacke.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO PETERSSON"
Signerade 2024-04-20 11:33:21 CEST (+0200)

Göran Wahlén (GW)
goran@spiikensbacke.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Göran Henning Wahlén"
Signerade 2024-04-18 15:20:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515520503

Jari Rusanen (JR)
jari@spiikensbacke.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JARI RUSANEN"
Signerade 2024-04-18 12:42:47 CEST (+0200)

Pontus Hagström (PH)
pontus@spiikensbacke.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pontus Michael Hagström"
Signerade 2024-04-18 11:44:00 CEST (+0200)

Per Linder (PL)
per.linder@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Linder"
Signerade 2024-04-19 09:13:21 CEST (+0200)

Ingrid Stenbeck (IS)
ingrid.oe@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGRID STENBECK"
Signerade 2024-04-20 11:45:18 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2024-04-20 14:54:08 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515520503

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

