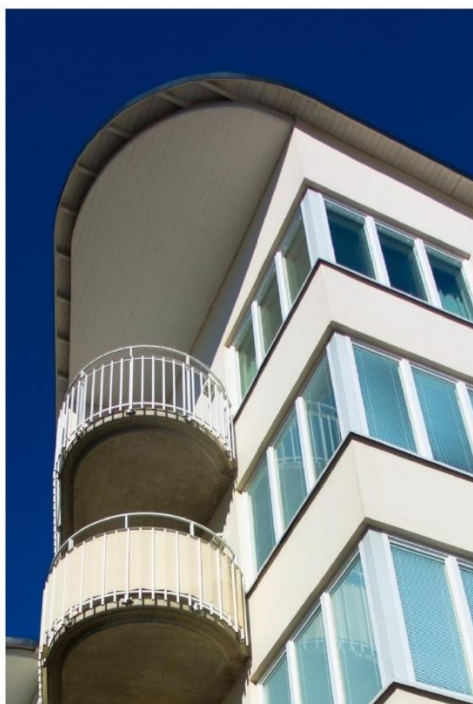


Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Spiikens Backe
Org nr: 716421-6488



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning.....	4
Balansräkning.....	5
Balansräkning.....	6
Kassaflödesanalys	7
Noter.....	8

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Hållbarhetsbilaga



Förvaltningsberättelse

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

2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Föreningens styrelse har sitt säte i Sundbybergs Kommun

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 2024-10-15. Föreningens styrelse har sitt säte i Sundbybergs Kommun.

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. Av lokalerna är en 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 1 1A, 1 1B 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 2,11 % 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 ålagts 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 Järnvägsgatan, 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	2026
Jari Rusanen	Sekreterare	2025
Göran Hedström	Vice ordförande	2025
Pontus Hagström	Ledamot	2026
Bo Petersson	Ledamot	2026
Göran Wallén	Ledamot	2025
Per Linder	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Samarikoff	Suppleant	2025
Per Möller	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Stenbeck	Förtroendevald revisor	2025
Per Engzell	Extern revisor	2025
Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Andersson	Auktoriserad revisor	2025
Einar Mångs	Förtroendevald revisor	2025
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Normark	Sammanställande	2025
Eva Sundberg	Ledamot	2025

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

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Crafttech Sverige AB	Markskötsel och vinterunderhåll
Norrenergi AB	Fjärrvärme
Boden Energi AB	Elenergi
Bixia AB	Produktionsavtal solel
Vattenfall AB	Elnät och elenergi
Clean Factory Sweden AB	Lokalvård
Riksbyggen	Entrémattor
Stockholms Hiss- & Elteknik AB	Hisservice och -reparationer
Hissbesiktning i Sverige AB	Hissbesiktning
Solid Fastighetspartner AB	Takskottning och takreparationer
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Bredband 2 AB	Bredband
Tenal AB	Klottersanering
Nynäs Tak Entreprenad Stockholm AB	Serviceavtal tak
TLB AB	Serviceavtal takvärmeanläggning
Solarwork Sverige AB	Serviceavtal solcellsanläggning
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 passersystem
Kylgruppen AB	Serviceavtal värmepump
Råsunda säkerhetsentreprenad AB	Lås, nycklar
United Eyes/Safeland	Brand- och vattenlarm
Bumling AB	Serviceavtal Postbox, informationstavlor
Reduca AB	Domän, hemsida
Finopti AB	Finansiella tjänster
AT Drift AB	Serviceavtal tvättstugor
NOAH Sweden AB	Serviceavtal brandskyddsutrustning
Parkman i Sverige AB	Parkeringsövervakning
Net4Mobility	Hyesavtal kommunikationsmaster
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	Hyesavtal förrådslokaler för Muséet
Kullens trafikskola	Hyesavtal utbildningslokaler

Händelser under året 2024

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 1 079 tkr och planerat underhåll för 254 tkr. Dessutom har föreningen investerat i en solcellsanläggning, ny LED-belysning i två byggnader, en ny tvättmaskin och injustering av värmesystemet i ett av husen med nya termostater och termostatventiler.

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 plan för komponentavskrivning. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	50 374
Installationer	184 511
Huskropp utvändigt	18 966
Markytor	0

Årets utförda investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Solcellsanläggning	1 977 000
Installation av Laddboxar, IMD (2022-2024)	395 591
Installation av LED-belysning	59 813
Injustering av värmesystemet (pågående 2025)	305 942
Tvättmaskin Skolgatan 7	55 663

Ekonomi

Årets resultat, exklusive avskrivningar uppgår till - 9 tkr (2023 -1 313 tkr). Med avskrivningar visar verksamhetsåret ett bokföringsmässigt underskott på 2 795 tkr (2023 4 065 tkr).

Underhålls- och reparationskostnaderna uppgick under året till 1 333 tkr, budgeterade kostnader 1 500 tkr.

En stor del av kostnaderna för reparationer har gått till reparationer av hissarna, 342 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 2024 haft en räntekostnad på ca 3,7 mnkr. De ökade räntekostnaderna beror på att flera av lånen har omsatts under detta och föregående år.

Med hjälp av den professionelle kapitalrådgivare som styrelsen anlitar har en räntestrateg 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 2024/2025 av en låneportfölj med sju hypotekslån hos Handelsbanken/Stadshypotek med förfallotidpunkter under 2025–2028. Ett nytt lån för finansiering av solcellsanläggning tecknades i maj 2024. Låneskulden var den 31 december 2024 117 366 666 kr. Amorteringar på 133 334 kr har skett under året. Likviditeten vid årets slut var 1 115 925 kr.

Styrelsen har under året sett över både intäkter och kostnader. För att öka intäkterna höjdes avgiften den 1 januari med 5 %.

De avtal föreningen har för service och olika insatser som behöver göras inom driften har setts över. Avtalen för lokalvård och elenergi 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), gemensamma tvättstugor, hissar, garageport, postboxar och informationstavlor, passersystem, klottersanering, solcellsanläggning, skyddsrum, installationer för brandsäkerhet (rökluckor, brandsläckare och utrymningsarmaturer) samt för värmepump. Sedan 2023 ställs det också särskilda myndighetskrav på kontroll av fastigheternas elanläggningar. Styrelsen har under 2024 därför inventerat föreningens el-anläggningar och upprättat en plan för tillsyn med hjälp av en kvalificerad elektriker. 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.

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 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.

Övergången till LED-belysning fortsätter för att minska elanvändningen. Garaget och skyddsrummen har nu LED-belysning. Under året har även Skolhusets och ABF-husets allmänna utrymmen försetts med LED-belysning. Gatuhuset står sedan på tur.

I november 2023 gick föreningen över till gemensam el med individuell mätning och debitering (IMD). Föreningen har nu endast ett abonnemang för samtliga boende och för 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 och parkeringsplatser utomhus 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 beslutade styrelsen i december 2023 att installera en solcellsanläggning. Under hösten 2023 tog styrelsen in offerter och i beslutade att anlita företaget Solarwork för uppdraget. Installationen av solpaneler på taken till Parkhusen och Gatuhuset skedde under maj-aug 2024. Anläggningen togs i bruk den 13 augusti.

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 också 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. I samband med en översyn av föreningens stadgar under året har kraven på medlemmarna i samband med ombyggnad skärpts och en ny blankett har tagits fram för att anmälan om ombyggnad ska kunna ske digitalt.

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 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 2024. I dialog med entreprenören för markskötsel gör de en del buskbeskrining och egna kompletteringar av planteringar. De sköter också vår-, sommar- och höstplanteringar i krukorna utanför entréerna och vid Vikingakullen utanför Skolhuset.

Föreningen abonnerar på Riksbyggens mobilapplikation Mitt Boende. Genom den skapar vi förutsättningar för ökad grannsamverkan inom föreningen. Appen kan bland annat användas för att boka föreningslokalen och hobbyrummet.

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 25 år gamla och vissa byggnadsdelar i Skolhuset är mer än 120 år gamla. Trevnad och känslan att boende bryr sig om skötseln och underhållet av området är 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 ABF huset.
- ◇ Föreningen har anslutits 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 2024 minskade användningen av fjärrvärme med ca 8% mätt i normalårskorrigerade kWh i jämförelse med 2023. Även om fjärrvärmesatsten har höjts så har inte våra värmekostnader ökat.

- ◇ Solpaneler har installerats på Parkhusen och Gatuhuset. Solcellsanläggningen togs i bruk den 13 augusti och har under året levererat 19,54 MWh. Toppeffekten på solcellerna är 172 kWp. Styrelsen bedömer att produktionen av solel kan uppgå till cirka 150 000 – 160 000 kWh per år.
- ◇ Nya LED-armaturer har installerats i allmänna utrymmen i ABF-huset och i Skolhuset.
- ◇ Styrelsen har upprättat en plan för att se över hissarna och renovera de hissar som har de mest frekventa felen. Under 2024 har vår nye hissentreprenör börjat byta utslitna delar, justera inställningar, byta hydrauloljor m. m.
- ◇ För att bidra till ökad trygghet och förhindra inbrott har övervakningskameror monterats i garaget.
- ◇ Infrastrukturen för laddboxar i garaget har byggts ut och nu finns 12 laddplatser att nyttja. Naturvårdsverket har beviljat bidrag till installationen. Det är även förberett för att installera ytterligare laddboxar.
- ◇ Styrelsen har under året skrivit avtal med Net4Mobilitys HB om upplåtelse av plats för etablering och drift av elektronisk kommunikation. Tre antenner har monterats på taket för Gatuhuset. Hyra och elkostnader debiteras företaget.
- ◇ Nya tvättmaskiner har installerats i tvättstugorna i Skolgatan 3A och Skolgatan 7.
- ◇ 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 byggnader som om det vore 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 investeringar kan genomföras är likviditetsflödet, dvs att det finns pengar i kassan.

Våra prioriteringar gäller såväl fjärrvärme- och elanvändning som sophantering och trädgårdsskötsel. Allt viktigare har även säkerhetsfrågor blivit genom 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 har också gjort att vi måste se över alla möjligheter till ekonomiska besparingar i budgeten för 2025 och framåt. Från 2026 kan vi se att lägre marknadsräntor kommer att få positiva genomslag i föreningens ekonomi i samband med att vi successivt omsätter lånen i vår låneportfölj.

Glädjande nog börjar våra investeringar i värmesystemet att ge effekt. Beslutet att införa värmeövervakning 24/7 med AI-stöd har förutom en bättre värmekomfort gett oss nya kunskaper om hur vårt värmesystem fungerar och var det finns brister. Fortsatt komplettering av delar i värmesystemet är därför planerad. Under 2026 kommer injustering av värmen att ske i Gatuhuset, där det har varit problem med ojämna rumstemperaturer under senare år. Därefter står Parkhusen på tur.

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 till ett föreningsgemensamt elavtal och att elbilsladdningen dessutom byggs ut i garaget ökar förbrukningen av gemensam el. Detta gjorde att kalkylen för att installera en solcellsanläggning avsevärt förbättrades. Investeringen under 2024 blev mer lönsam och beräknas vara återbetald på 10 - 12 år. Solpanelernas elproduktion beräknas så småningom täcka större delen av föreningens behov av fastighetsel eller 25% av föreningens totala elbehov under överblickbar tid.

En ny hissentreprenör har grundligt gått igenom föreningens 14 hissar för att kartlägga behovet att hissrenoveringar de närmaste åren. Även om det totala antalet felanmälningar för hissarna har minskat under senare år, kan styrelsen se att vissa hissor sticker ut och har fler felanmälningar än andra. Dessutom behöver alla larmtelefoner bytas ut när 2G/3G-näten för telekommunikation stängs ner under 2025/2026. Alla hissor med ett par undantag behöver också genomgå en s k 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 minskar kostnaderna för att byta lampor. En inventering under 2023 visade att föreningen fortfarande har många gamla armaturer i allmänna utrymmen, trots att vi redan har bytt i trapphus, i garaget och i en del källarutrymmen. Bytet är nu avklarat i ABF-huset och i Skolhuset och genomförs under 2025 i Gatuhuset och 2026 i Parkhusen.

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 vattenskador vid kraftiga regnväder. Efter det att alla fönsteröppningar är renoverade ska hela taket på Skolhuset målas om.

Ett inbrott i garaget under 2023 blev en påminnelse om att det finns en del brister i säkerheten. Kameraövervakning installerades därför under 2024 och styrelsen planerar för att byta garageport med styrsystem under 2025.

Under 2025 kommer styrelsen att ägna särskild uppmärksamhet åt våra 4 skyddsrum avsedda för sammanlagt 360 personer. Skyddsrummen ska kunna tas i anspråk inom 48 timmar om regeringen eller MSB bestämmer det. Det ställer krav på att föreningen som ansvarig fastighetsägare har både en materiell och organisatorisk beredskap för att omedelbart kunna friställa skyddsrummen för sitt ändamål. Även om styrelsen för flera år sedan började inventera skyddsrumsförråden och reda ut de installationer som krävs, återstår det en del arbeten för att höja den beredskap vi behöver ha för att snabbt kunna ställa i ordning skyddsrummen om det skulle krävas.

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 206 personer (203 personer 2023). Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret genomförts 9 överlåtelse av bostadsrätter (12 överlåtelse 2023). Genomsnittligt försäljningspris var 63 215 kr/kvm (61 040 kr/kvm 2023).

Årsstämma och styrelsemöten

Föreningen arrangerade ordinarie årsstämma den 21 maj 2024 i Helios konferenscenter i Signalfabriken. På stämman var 19 lägenheter representerade. En extra föreningsstämma hölls den 19 september 2024 för att bekräfta beslutet vid den ordinarie stämman om revidering av föreningens stadgar. Vid extrastämman var 13 lägenheter representerade.

På föreningsstämma 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 12 protokollförda sammanträden och 32 nyhetsbrev har distribuerats via våra digitala anslagstavlor och Riksbyggens aviseringar till alla medlemmar via epost.

Medlemsengagemang

En gemensam städdag för utemiljön och allmänna utrymmen med efterföljande buffé organiserades i maj med mycket god uppslutning. Vid föreningens städdagar får medlemmarna även möjligheter att städa ur sina egna förråd och i ordnade former bli av med privat grovavfall som gamla möbler, cyklar, barnvagnar m. m.

Efter den extra föreningsstämman i september bjöd styrelsen in till ett solcellsseminarium med anledning av att föreningens egen anläggning har tagits i bruk. Såväl föreningens entreprenör som ett par medlemmar i föreningen med expertkunskaper vittnade om möjligheterna med egen produktion av solel.

Styrelsen bjöd i december in till sedvanligt julmingel med information om föreningens ekonomi och allmänna frågor. Glögg och pepparkakor serverades.

Grannsamverkan enligt polisens mall etablerades inom föreningen för ett tiotal år sedan. Syftet med grannsamverkan är att öka tryggheten i området och att förebygga inbrott och andra ordningsstörningar. Eftersom polisens samordning av grannsamverkan i princip har upphört skedde en nytändning i samband med att styrelsen anskaffade mobilapplikationen Safeland. Styrelsen uppmanar boende att installera appen och ansluta sig till grannsamverkans-gruppen.

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 ordnade gruppen 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. Reglerna för användning, gallring och lagring av e-post har tillämpats vid en genomgång och gallring av styrelsens digitala kommunikation. All kommunikation inom och med styrelsen sker via föreningens egen domän *spiikensbacke.se*. Styrelsen följer även upp den integritetspolicy som förklarar och förtydligar hur föreningen hanterar personuppgifter och som finns anslagen på föreningens hemsida.

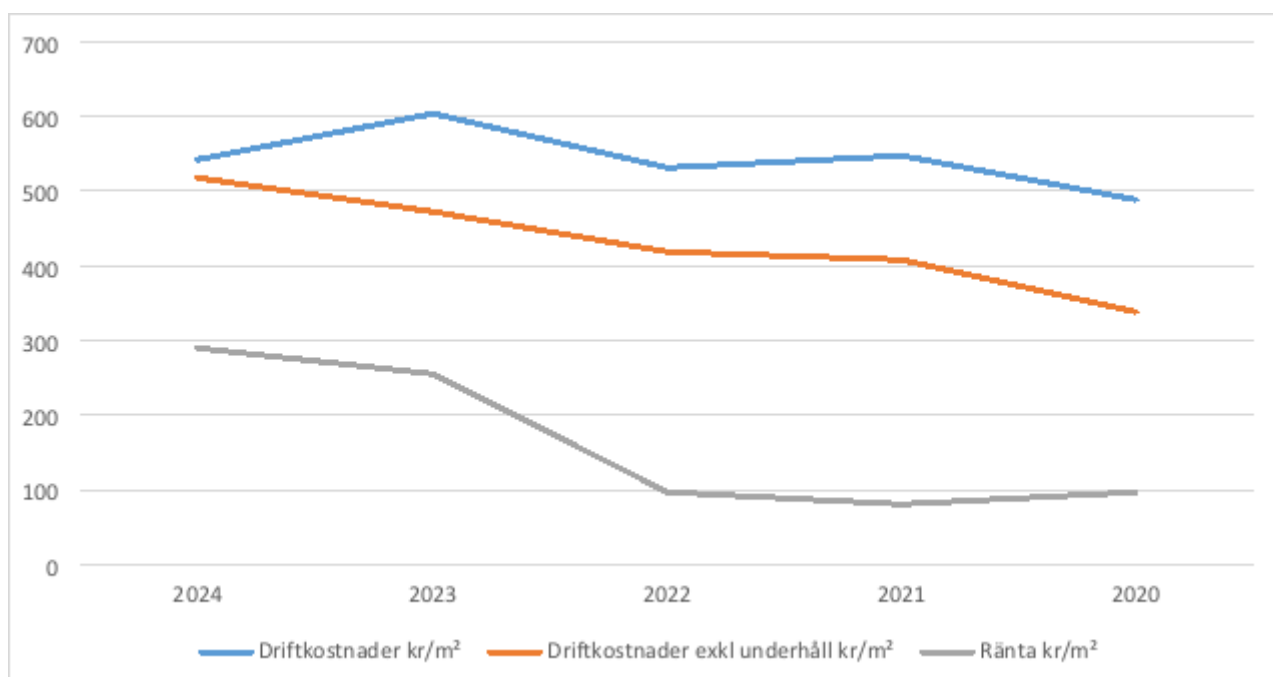
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	11 804	10 626	9 771	9 759	9 705
Rörelsens intäkter	11 809	10 789	9 852	9 856	9 723
Resultat efter finansiella poster*	-2 795	-4 065	-2 054	-2 041	-1 445
Årets resultat	-2 795	-4 065	-2 054	-2 041	-1 445
Resultat exkl avskrivningar	-9	-1 313	658	633	1 214
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 363	-2 559	-899	-459	412
Balansomslutning	168 199	168 620	170 421	172 430	174 526
Årets kassaflöde	122	210	-576	-406	440
Soliditet %*	28	30	32	33	34
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	90	91	91	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	930	834	775	774	774
Driftkostnader kr/kvm	537	604	531	546	488
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	517	471	418	408	336
Energikostnad kr/kvm*	241**	187**	170	167	151
Underhållsfond kr/kvm	326	245	267	259	312
Reservering till underhållsfond kr/kvm	106	97	122	85	63
Sparande kr/kvm*	19	31	165	188	247
Ränta kr/kvm	290	255	97	80	96
Skuldsättning kr/kvm*	9 161	9 016	8 899	8 899	8 938
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 102	9 941	9 812	9 812	9 855
Räntekänslighet %*	10,9	11,9	12,7	12,7	12,7

* obligatoriska nyckeltal

** I nyckeltalet energikostnad ingår lägenheternas och Net4mobilitys förbrukning. IMD av el implementerades i november 2023.



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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust inklusive avskrivningar:

Årets förlust härleds till ökade investeringar och ökade räntekostnader. De avtal föreningen har för service och olika insatser har setts över under året och omförhandlats. Flera investeringar har gjorts under 2024 för att minska driftkostnaderna. Det gäller övergång till LED-belysning, injustering och automatiserad styrning av värmesystemet samt installation av solcellsanläggning. Senaste årsavgiftshöjningen gjordes i oktober 2023 om 10%. Beslut togs att höja årsavgiften med 5% från och med 1 januari 2025. Ytterligare höjning kan bli aktuell inför 2026.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 687 000	3 133 007	−28 228 833	−4 065 131
Disposition enl. årsstämmobeslut			−4 065 131	4 065 131
Reservering underhållsfond		1 354 000	−1 354 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−314 044	314 044	
Årets resultat				−2 794 630
Vid årets slut	79 687 000	4 172 963	−33 333 920	−2 794 630

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−32 293 965
Årets resultat	−2 794 630
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 354 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	314 044
Summa	−36 128 551

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 36 128 551**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 804 411	10 625 834
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 320	163 069
Summa		11 808 531	10 788 903
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 871 091	-7 728 617
Övriga externa kostnader	Not 5	-980 245	-852 491
Personalkostnader	Not 6	-252 530	-260 993
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 785 168	-2 752 297
Summa rörelsekostnader		-10 889 050	-11 594 397
Rörelseresultat		919 481	-805 494
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	816	671
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 714 927	-3 260 948
Summa finansiella poster		-3 714 112	-3 259 638
Resultat efter finansiella poster		-2 794 630	-4 065 131
Årets resultat		-2 794 630	-4 065 131

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	162 399 772	165 046 244
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	3 553 334	1 255 932
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	290 750	481 650
Summa materiella anläggningstillgångar		166 243 856	166 783 825
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
Summa anläggningstillgångar		166 327 808	166 815 825
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	68 109	69 792
Övriga fordringar	Not 17	49 037	61 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	638 193	678 640
Summa kortfristiga fordringar		755 338	810 360
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	1 115 925	993 607
Summa kassa och bank		1 115 925	993 607
Summa omsättningstillgångar		1 871 263	1 803 967
Summa tillgångar		168 199 071	168 619 793

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	79 687 000	79 687 000
Fond för yttre underhåll	4 172 962	3 133 007
Summa bundet eget kapital	83 859 962	82 820 007
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-33 333 921	-28 228 833
Årets resultat	-2 794 630	-4 065 131
Summa fritt eget kapital	-36 128 551	-32 293 965
Summa eget kapital	47 731 411	50 526 042
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	100 733 330
Summa långfristiga skulder		100 733 330
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	16 633 336
Leverantörsskulder	Not 21	971 382
Skatteskulder	Not 22	44 284
Övriga skulder		436 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 648 451
Summa kortfristiga skulder		19 734 330
Summa eget kapital och skulder	168 199 071	168 619 793

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	919 481	−805 494
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 785 184	2 752 297
	3 704 666	1 946 803
Erhållen ränta	816	1 311
Erlagd ränta	−3 750 851	−3 220 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	−45 370	−1 272 719
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	55 022	−109 420
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	543 167	723 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten	552 819	−658 682
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	−2 488 067	−266 738
Investeringar i pågående byggnation	190 900	−364 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−2 297 167	−631 388
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−133 334	0
Upptagna lån	2 000 000	1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 866 666	1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	122 318	209 930
Likvida medel vid årets början	993 607	783 677
Likvida medel vid årets slut	1 115 925	993 607
Kassa och Bank BR	1 115 925	993 607

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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
Laddstolppar	Linjär	15-10
Solceller	Linjär	20
Tvättmaskin	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 011 084	9 328 308
Årsavgifter, lokaler	347 076	323 412
Hyror, lokaler	249 626	261 755
Hyror, garage	588 700	581 800
Hyror, p-platser	32 400	32 400
Hyror, övriga	23 616	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 980	-24 651
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 600	-12 561
Rabatter	-50	-5 530
Bränsleavgifter, bostäder	0	3 868
Elavgifter	454 633	29 499
Debiterad fastighetsskatt-	7 824	7 824
Övriga lokalintäkter	0	28 000
Övriga ersättningar	103 838	71 710
Övriga sidointäkter	44	0
Summa nettoomsättning	11 807 211	10 625 834

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 320	55 073
Försäkringsersättningar	0	107 996
Summa övriga rörelseintäkter	1 320	163 069

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-254 231	-1 704 544
Reparationer	-1 079 191	-829 556
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-324 070	-318 986
Samfällighetsavgifter	-1 852	0
Försäkringspremier	-500 738	-418 833
Kabel- och digital-TV	-252 961	-198 311
Återbäring från Riksbyggen	800	6 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 458	-54 377
Serviceavtal	-98 091	-71 509
Obligatoriska besiktningar	-25 288	-150 574
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-14 063
Snö- och halkbekämpning	-68 609	-467 203
Förbrukningsinventarier	-29 848	-72 916
Fordons- och maskinkostnader	0	-5 906
Vatten	-621 885	-463 320
Fastighetsel*	-1 048 545	-524 700
Uppvärmning	-1 419 731	-1 405 653
Sophantering och återvinning	-333 413	-338 221
Fastighetsskötsel, utemiljö & städ	-806 981	-696 044
Summa driftskostnader	-6 871 091	-7 728 617

**Den ökade fastighetselen kan härröras till införandet av IMD-el samt Net4mobilitys förbrukning.*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsavtal Riksbyggen	-616 876	-519 997
Hyra inventarier & verktyg	-6 230	-8 985
IT-kostnader	-37 813	-20 882
Arvode, yrkesrevisorer	-26 875	-25 700
Övriga förvaltningskostnader	-86 809	-85 437
Kreditupplysningar	-1 563	-3 762
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 484	-21 683
Telefon och porto	-9 201	-8 428
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4
Medlems- och föreningsavgifter	-8 000	-3 100
Köpta tjänster	-30 679	0
Konsultarvoden	-56 469	-112 751
Bankkostnader	-4 649	-4 028
Övriga externa kostnader	-56 599	-37 733
Summa övriga externa kostnader	-980 245	-852 491

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-129 290	-123 241
Sammanträdesarvoden	-75 764	-65 885
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 200	-47 600
Sociala kostnader	-37 276	-24 267
Summa personalkostnader	-252 530	-260 993

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 630 325	-2 630 325
Avskrivning Markanläggningar	-6 328	-6 328
Avskrivning Markinventarier	-9 819	-9 819
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 711	0
Avskrivning Installationer	-135 002	-105 825
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 785 184	-2 752 297

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	407
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	745	86
Övriga ränteintäkter	70	177
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	816	671

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 714 250	-3 260 730
Övriga räntekostnader	-677	-218
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 714 927	-3 260 948

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	174 439 899	174 439 899
Mark	18 100 000	18 100 000
Värmepump, Takvärme	1 231 601	1 231 601
Markanläggning	126 552	126 552
Markinventarier	147 288	147 288
	194 045 340	193 471 393
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Markinventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	194 045 340	194 045 340
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 735 893	-25 105 568
Värmepump, takvärme	-390 846	-320 050
Markanläggningar	-16 874	-10 546
Markinventarier	-14 729	-4 910
	-28 158 342	-25 441 074
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 630 325	-2 630 325
Årets avskrivning värmepump, takvärme	-70 796	-70 796
Årets avskrivning markanläggningar	-6 328	-6 328
Årets avskrivning markinventarier	-9 819	-9 819
	-2 717 268	-2 717 268
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 875 610	-28 158 342
Restvärde enligt plan vid årets slut	163 169 730	165 886 998
Varav		
Byggnader	144 073 681	146 704 006
Mark	18 100 000	18 100 000
Standardförbättringar ombyggnad	0	0
Värmepump, takvärme	769 959	840 755
Markanläggningar	103 350	109 678
Markinventarier	122 740	132 559

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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	76 223	76 223
Årets anskaffningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar - Tvättmaskin	55 663	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	131 886	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	-3 711	0
	-3 711	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-79 934	-76 223
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-79 934	-76 223
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och tekniska anläggningar	51 952	0

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Laddboxar	192 000	192 000
LED-belysning	266 738	0
	458 738	192 000
Årets anskaffningar		
Laddboxar	395 591 0	0
LED-belysning	59 813	266 7380
Solceller	1 977 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 891 142	458 738
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddboxar	-21 333	0
LED-belysning	-22 228	-8 533
Solceller	0	0
	-43 561	-8 533
Årets avskrivningar		
Laddboxar	-12 871	-12 800
LED-belysning	-26 690	-22 228
Solceller	-24 644	
	-64 205	-35 028
Akkumulerade avskrivningar		
Laddboxar	-34 204	-21 333
LED-belysning	-48 918	0
Solceller	-24 644	-22 228
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-107 767	-43 561
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 783 375	415 177
Varav		
Laddboxar	553 387	170 667
LED-belysning	277 633	244 510
Solceller	1 952 356	0

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation

	2024-12-31	2023-12-31
Installation IMD	0	342 900
Installation Solceller	0	37 500
Värmeoptimering	290 750	101 250
Summa andra långfristiga fordringar	290 750	481 650

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	32 000	32 000
Summa andra långfristiga fordringar	32 000	32 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	54 865	56 548
Kundfordringar	13 244	13 244
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	68 109	69 792

Not 17 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 028	6 965
Momsfordringar	24 343	54 963
Övriga kortfristiga fordringar	16 666	0
Summa övriga fordringar	49 037	61 928

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	560 826	500 738
Förutbetalda driftkostnader	983	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	133 464
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 627	30 425
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 345	3 209
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 296	10 804
Förutbetalda leasingavgifter	3 115	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	638 193	678 640

Not 19 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Transaktionskonto	1 110 925	988 607
Summa kassa och bank	1 115 925	993 607

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	117 366 666	115 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-16 633 336	-35 750 000
Långfristig skuld vid årets slut	100 733 330	79 750 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,76%	2026-04-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
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	12 500 000,00	0,00	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	3,43%	2027-03-30	0,00	2 000 000,00	133 334,00	1 866 666,00
STADSHYPOTEK	3,76%	2027-12-01	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,89%	2028-09-01	34 250 000,00	0,00	0,00	34 250 000,00
Summa			115 500 000,00	2 000 000,00	133 334,00	117 366 666,00

*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

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	971 382	195 244
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	217 929
Summa leverantörsskulder	971 382	413 173

Not 22 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	44 284	85 252
Summa skatteskulder	44 284	85 252

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	41 788	40 854
Upplupna räntekostnader	117 269	153 193
Upplupna driftskostnader	40 201	12 746
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	59 621	308 359
Upplupna elkostnader	153 201	93 135
Upplupna vattenavgifter	152 113	126 427
Upplupna värmekostnader	193 132	209 695
Upplupna kostnader för renhållning	0	50 230
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	861
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	133 000	174 561
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	81 038
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	653	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	731 474	811 151
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 648 451	2 087 251

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	117 500 000	117 500 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 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

Pontus Hagström

Bo Petersson

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 skuldyngd 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



Hållbarhetsredovisning 2024

RB BRF Spiikens Backe (716421-6488)

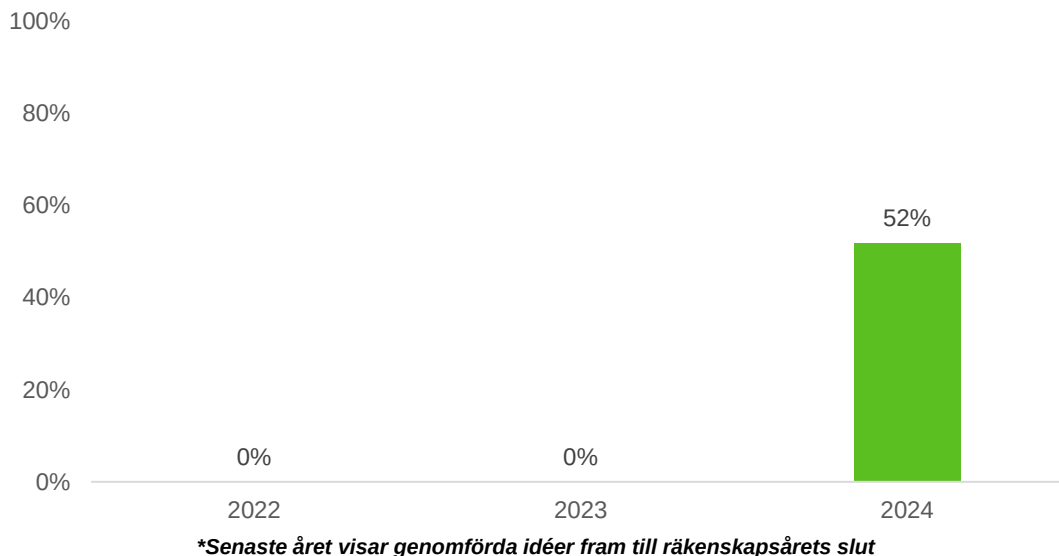


Hållbarhetsidéer

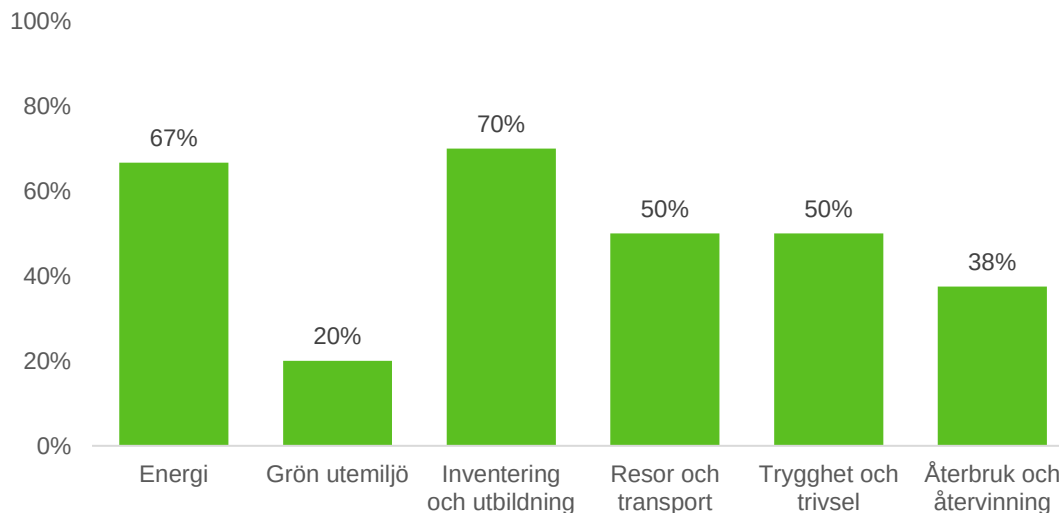
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Spiikens Backe har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 52% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024

Energi

- ✓ Mätning och debitering av el (IMD)
- ✓ Övervakat driften
- ✓ Bytt ljuskällor inomhus
- ✓ Jämnat ut temperaturskillnader
- ✓ Bytt ut gammal tvättutrustning
- ✓ Isolerat vindens bjälklag
- ✓ Installerat solceller
- ✓ Kontrollerat termostatventilers funktion
- ✓ Bytt till el från förnybara källor
- ✓ Minskat onödig energianvändning
- ✓ Återvunnit ventilationsvärme
- ✓ Sparat energi med AI-teknik

Trygghet och trivsel

- ✓ Organiserat grannsamverkan
- ✓ Träffats dagtid
- ✓ Välkomnat nya medlemmar

Inventering och utbildning

- ✓ Ställt krav på schyssta villkor när företag
- ✓ Startat studiecirkel för ökat miljötank
- ✓ Utsett miljö- och energiansvarig
- ✓ Inventerat ljuskällor
- ✓ Kontrollerat temperaturen
- ✓ Utvecklat styrelsen
- ✓ Klimatanpassat fastigheten

Återbruk och återvinning

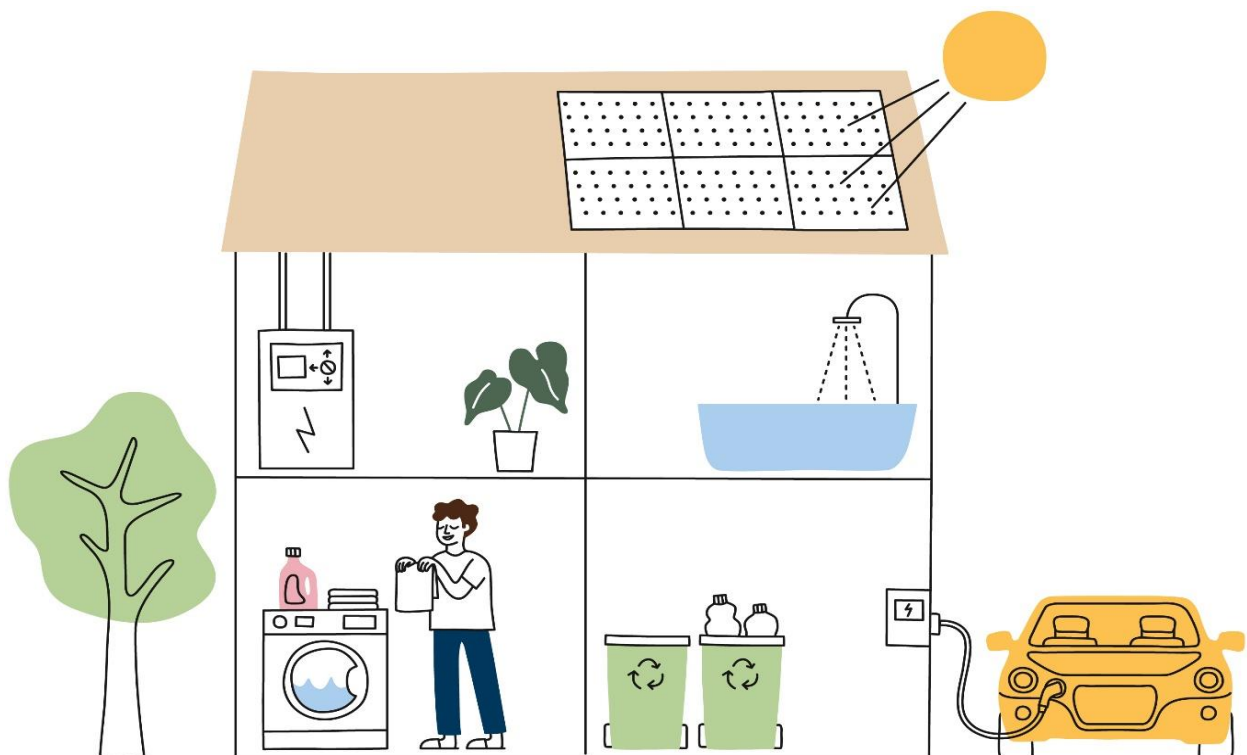
- ✓ Samlat in farligt avfall
- ✓ Förbättrat källsorteringsrummet
- ✓ Anordnat skräpplockardag

Resor och transport

- ✓ Installerat laddstation för elbilar
- ✓ Fått fler att cykla

Grön utemiljö

- ✓ Planterat träd
- ✓ Växter som blommor hela säsongen



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-08-10.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

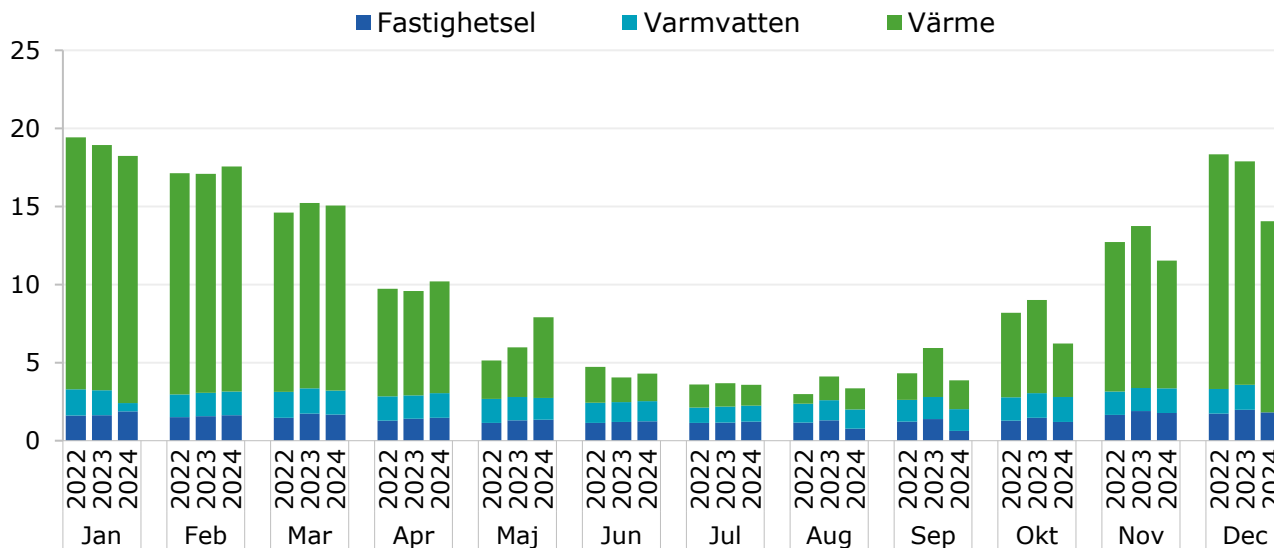
Föreningens totala area var 13 771 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor och har en solcellsanläggning som bidragit till att minska elförbrukningen från andra energikällor.

Specifik energianvändning per år

	2022	2023	2024	
Specifik energianvändning	121	125	116	kWh/m ²
Varav fastighetsel	16	18	17	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	0	3	23	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024 var 1 110 l/m² varav 640 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 15 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2023 in drygt 2,1 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>