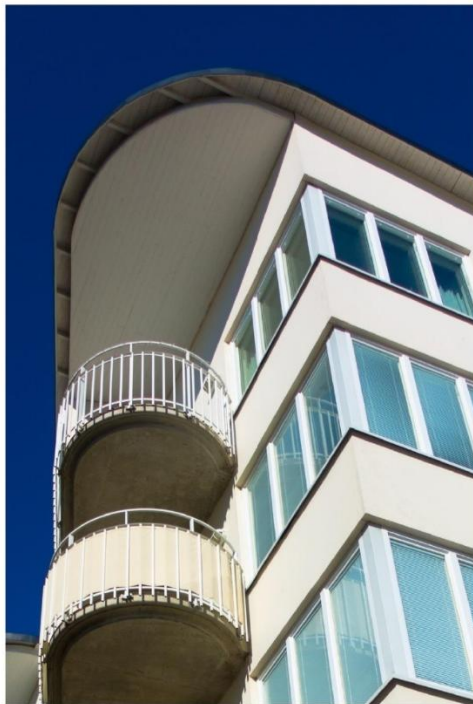


Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Spiikens Backe
Org nr: 716421-6488





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	15
Balansräkning.....	16
Balansräkning.....	17
Kassaflödesanalys.....	18
Noter.....	19

Bilagor

Ordlista

Hållbarhetsbilaga



Förvaltningsberättelse

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

2025-01-01 till 2025-12-31

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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-07-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-15. Föreningens styrelsen 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. En av lokalerna upplåts med bostadsrätt (Sundbybergs Kommun för Sundbybergs Museum & Arkiv). De yngre byggnaderna är uppförda 1998-1999 och de äldre är ombyggda samma år.

Fastigheternas adresser är:

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

Fastigheterna 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	2



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	1 117 m ²
Årets taxeringsvärde	375 888 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	337 195 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,04 % 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 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	2026
Jari Rusanen	Sekreterare	2027
Göran Hedström	Vice ordförande, kassör	2027
Pontus Hagström	Ledamot	2026
Per Möller	Ledamot	2027
Bo Petersson	Ledamot	2026
Per Linder	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Pehrsson	Suppleant	2026
Michael Gisel	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2026
Ingrid Stenbeck	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Andersson	Godkänd revisor	2026
Einar Mångs	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Normark	Sammanställande	2026
Eva Sundberg	Ledamot	2026

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



Under verksamhetsåret har föreningen haft avtal med följande leverantörer.

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård och entrémattor
Crafttech Sverige AB	Markskötsel och vinterunderhåll
Norrenergi AB	Fjärrvärme
Vattenfall AB	Elenergi (t o m 2025-02-28)
Bixia AB	Elenergi (fr o m 2025-03-01)
Bixia AB	Produktionsavtal solenergi
Vattenfall AB	Elnät
Folksam//RB-försäkring	Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg
Finopti AB	Finansiella tjänster
Storegate AB	Datalagring
Reduca AB	Domän, hemsida
Råsunda Säkerhetsentreprenad AB	Lås, nycklar
United Eyes/Safeland	Brand- och vattenlarm
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Bredband2 AB	Bredband (t o m 2025-10-31)
Telenor Sverige AB	Bredband (fr o m 2025-11-01)
Sundbybergs Avfall och Vatten AB	Vatten och avlopp
Sundbybergs Avfall och Vatten AB	Hushålls-, el- och grovavfall
Ragn-Sells AB	Källsorterat avfall
Stockholms Hiss- & Elteknik AB	Hisservice och -reparationer
Hissbesiktning i Sverige AB	Hissbesiktning
Berglunds Glas Larm AB	Fönsterreparationer
Tenal AB	Klottersanering
Parkman i Sverige AB	Parkeringsövervakning
Solid Fastighetspartner AB	Serviceavtal tak, takskottning och takreparationer
TLB AB	Serviceavtal takvärmeanläggning
Solarwork Sverige AB	Serviceavtal solcellsanläggning
Motum Port AB	Serviceavtal garageport
Dafo Security AB	Serviceavtal passersystem
Kylgruppen AB	Serviceavtal värmepump
Bumling AB	Serviceavtal postboxar och informationstavlor
AT Drift AB	Serviceavtal tvättstugor
NOAH Sweden AB	Serviceavtal brandskyddsutrustning
Charge Control AB	Serviceavtal laddboxar
Mitheko AB	Årskontroll elanläggningar
Net4Mobility	Hysesavtal kommunikationsmaster
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	Hysesavtal förrådslokaler för Muséet
Duvbo trafikskola	Hysesavtal utbildningslokaler

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens byggnader i gott skick genomförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll till följd av normalt slitage. Under verksamhetsåret har föreningen utfört reparationer till en kostnad av 873 tkr och planerat underhåll om 588 tkr.

Utöver detta har föreningen genomfört investeringar i ny LED-belysning samt åtgärder för injustering av värmesystemet, inklusive installation av nya termostater och termostatventiler, i syfte att förbättra energieffektiviteten och inomhuskomforten.

Underhållskostnaderna specificeras närmare i tabellen Årets utförda underhåll nedan. Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning, vilket innebär att underhållsåtgärder som utgör utbyte av en identifierbar komponent aktiveras som tillgång och skrivs av enligt föreningens fastställda komponentavskrivningsplan. Samtidigt tas den ersatta komponentens ursprungliga anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar bort ur balansräkningen.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Kostnad (kr)
Bostäder	54 000
Installationer	350 650
Huskropp, utvändigt	183 795
Markytor	–
Summa	588 345

Årets utförda investeringar (i kr)

Beskrivning	Kostnad (kr)
Termostatbyte	369 155
Kompressor värmepump	75 000
Ozonaggregat	26 554
LED-belysning	364 697
Gallerförråd	18 500
Plåtskyltar	23 413
Laddboxar	13 438
Summa	890 757

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat före avskrivningar uppgår till +95 tkr. Efter avskrivningar redovisar verksamhetsåret ett bokföringsmässigt underskott om 2 827 tkr.

Underhålls- och reparationskostnaderna uppgick under året till 1 462 tkr, att jämföra med budgeterade 1 500 tkr.

Föreningens ekonomi har under året varit ansträngd. Både finansiella kostnader och driftkostnader har ökat. Räntekostnaderna har stigit kraftigt, från cirka 1,2 mnkr år 2022 till cirka 4,4 mnkr under 2025. Ökningen beror huvudsakligen på att flera av föreningens lån omsattes under föregående år till högre räntenivåer.

Med stöd av den professionella kapitalrådgivare som styrelsen anlitar har en räntestrategi utformats inför varje låneupphandling. Under året har förhandlingar genomförts med sex banker. Danske Bank erbjöd de mest fördelaktiga villkoren och tre av föreningens lån hos Handelsbanken/Stadshypotek flyttades därför till Danske Bank.

Vid årsskiftet 2025/2026 består föreningens fastighetslån av en låneportfölj om sju hypotekslån hos Handelsbanken/Stadshypotek samt ett lån hos Danske Bank, med förfallotidpunkter under perioden 2026–2028. Under vintern och våren 2025 var likviditeten begränsad. För att stärka föreningens betalningsberedskap tecknades därför ett nytt hypotekslån hos Stadshypotek om 1,6 mnkr.

Den totala låneskulden uppgick per den 31 december 2025 till 118 763 332 kr. Under året amorterades 203 334 kr. Likvida medel vid årets slut uppgick till 2 506 855 kr.

Styrelsen har under året genomfört en genomlysning av både intäkter och kostnader. För att stärka föreningens ekonomi höjdes årsavgifterna för lägenheterna med 5 % från den 1 januari 2025 samt ytterligare 7 % från den 1 oktober 2025. Avgifterna för garageplatser höjdes också från och med den 1 februari.

Föreningens service- och driftavtal har setts över i syfte att sänka kostnaderna. Avtalen för elenergi har sagts upp och upphandlats på nytt, liksom avtalet för bredband. Från och med november 2025 har föreningen ett nytt bredbandsavtal med Telenor, vilket innebär förbättrade villkor till lägre kostnad.

Under flera år har föreningen haft fastighetsförsäkring hos Folksam. Under hösten gjordes en ny upphandling av försäkringen. Styrelsen beslutade att gå över till Trygg-Hansa. Försäkringsmäklarfirmen Säkra har varit behjälpliga med upphandling.

Verksamhet under året

Under året har styrelsen fortsatt att lägga stort fokus på underhåll och utveckling av föreningens mark och byggnader. Arbetet syftar både till att långsiktigt bevara och stärka det ekonomiska värdet i föreningen samt till att skapa en trivsam och trygg boendemiljö för de boende. Det ekonomiska värdet har stor betydelse, inte minst för bankernas bedömning av föreningens lånevillkor. Samtidigt bidrar ett välskött område och omsorg om fastigheterna till ökad trivsel och attraktivitet.

Föreningens tekniska installationer är till stor del mer än 25 år gamla och vissa byggnadsdelar i Skolhuset, är över 120 år gamla. Detta ställer höga krav på planerat underhåll och långsiktiga investeringar.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

- Under 2024/2025 har injustering av värmesystemet med byte av termostater genomförts i ABF-huset.
- Solpaneler installerades på taken till Parkhusen och Gatuhuset under 2024. Solcellsanläggningen har under 2025 producerat 130 830 kWh, vilket har minskat föreningens elkostnader med cirka 230 tkr.
- Nya LED-armaturer har installerats i allmänna utrymmen i ABF-huset och Skolhuset för att minska energiförbrukningen och förbättra belysningen.
- En plan har upprättats för översyn och renovering av hissarna, med fokus på de hissar som haft flest driftstörningar. Under 2025 har vår hissentreprenör påbörjat förebyggande underhållsarbeten med byte av slitna delar, justering av inställningar och byte av hydraulolja. En långsiktig plan för halvtidsrenovering av hissarna har tagits fram.
- Infrastrukturen för laddboxar i garaget har byggts ut och omfattar nu 15 laddplatser. Installationerna har delvis finansierats med bidrag från Naturvårdsverket och anläggningen är förberedd för ytterligare utbyggnad. Ytterligare en parkeringsplats vid Skolhuset har även försetts med laddbox för snabbladning.
- Kullens Trafikskola har avslutat sin verksamhet i Sundbyberg och hyresavtalet har övertagits av Duvbo Trafikskola.
- Med anledning av det förändrade säkerhetsläget i omvärlden har styrelsen upprättat en plan för att återställa och iordningställa föreningens skyddsrum. Åtgärder har påbörjats och styrelsen arbetar vidare med hur utrymning av förråd ska organiseras vid höjd civilförsvarsberedskap. Viss omflyttning och utökning av förråden för skyddsrumsmateriel har genomförts för att vi ska underlätta omställning och användning av skyddsrummen.
- För att öka tryggheten på gården har nya skyltar satts upp som tydliggör privata områden och genomgångspassager. En ytterligare lyktstolpe med närvarostyrd belysning har installerats vid Vikingakullen.
- Samtliga relationsritningar har digitaliserats och är nu lättillgängliga för styrelsen och för medlemmar som behöver underlag för ombyggnad av lägenheter.
- Avtal har tecknats med samtliga lägenhetsinnehavare som har altan, i syfte att tydliggöra ansvarsfördelningen mellan föreningen och lägenhetsinnehavaren.
- Utrustningen i hobbyrummet har kompletterats och låsbara skåp har installerats för förvaring av gemensamma verktyg.
- Stampsplåning har genomförts i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen.

- Ett program för kontroll av elinstallationer i gemensamma utrymmen har tagits fram och avtal har tecknats med behörig elinstallatör om årlig tillsyn.
- För att förbättra arbetsmiljön vid arbete på Skolhusets tak har en del taksäkerhetsanordningar kompletterats.
- Ett ozonaggregat har installerats i föreningens källsortering för att minska dålig lukt och förbättra fastighetsköternas arbetsmiljö.
- Föreningen har gjort en ny upphandling av fastighetsförsäkring. Trygg-Hansa erbjuder samma villkor till en lägre summa.

Styrelsen bedömer att årets åtgärder sammantaget stärker föreningens långsiktiga förvaltning och ekonomi samt boende- och arbetsmiljö.

Miljö, säkerhet och långsiktig hållbarhet

Styrelsen arbetar kontinuerligt med miljöfrågor, säkerhet och långsiktig hållbarhet för att skapa en trygg, hälsosam och hållbar boendemiljö för föreningens medlemmar samt för att uppfylla gällande lagkrav.

Under året har Sundbybergs stads miljöinspektör genomfört tillsyn av föreningens fastighetsägaransvar enligt Miljöbalken. Tillsynen omfattade bland annat underhållsplanering, system för egenkontroll, hantering av kemiska produkter, rutiner för felanmälan, avfallshantering, energitillsyn samt trivselregler och brukarinformation. Vid tillsynsbesöket noterades inga avvikelser som krävde åtgärd eller uppföljning.

Alla fastighetsägare är skyldiga att bedriva egenkontroll för att identifiera och förebygga hälso- och säkerhetsrisker för boende och entreprenörer. Föreningens arbete med egenkontroll inleddes 2016 och har successivt utvidgats till att omfatta fler områden. För att säkerställa ett systematiskt och professionellt arbete tecknar föreningen kontroll- och serviceavtal inom de områden där styrelsen saknar egen specialistkompetens eller inte har möjlighet att själv verifiera status.

För närvarande finns kontroll- och serviceavtal för bland annat tak inklusive taksäkerhet, takvärme, gemensamma tvättstugor, hissar, garageport, postboxar och informationstavlor, passersystem, klottersanering, solcellsanläggning, skyddsrum, brandskyddsanordningar såsom rökluckor, brandsläckare och utrymningsarmaturer samt värmepumpens köldbärarsystem. Sedan 2023 omfattas föreningen även av särskilda myndighetskrav på kontroll av elanläggningar. Kontroller genomförs dessutom inom ramen för andra serviceavtal, exempelvis av lekplatser och markbrunnar. Egenkontroller utförs minst årligen och i vissa fall kvartalsvis med hjälp av externa aktörer.

Brandsäkerhet är ett prioriterat område. Även om bränder är ovanliga i flerbostadshus kan konsekvenserna bli allvarliga. Styrelsen genomför därför regelbundna inspektioner för att säkerställa att trapphus och korridorer hålls fria från brandfarligt material och hinder som kan försvåra utrymning eller räddningsinsatser. Ansvar delas mellan styrelsen och de boende. Information om hur man ska agera vid brand finns nu uppsatt i samtliga trapphus. Årlig brandskyddsbesiktning genomförs av extern besiktningsman.

Arbetet med energieffektivisering fortsätter. Föreningen genomför successivt övergång till LED-belysning för att minska elanvändningen. Garaget och skyddsrummen har redan LED-belysning och under året har även gemensamma utrymmen i Skolhuset och ABF-huset upptraderats. Gatuhuset står näst på tur.

I november 2023 infördes gemensam el med individuell mätning och debitering (IMD). Föreningen har nu ett gemensamt elabonnemang för samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen. Styrelsen upphandlar elavtal och fastställer pris per kWh. Debitering sker via avgiftsavin från Riksbyggen. Systemstöd för uppföljning av elförbrukning tillhandahålls av Infometric och omfattar även laddboxar i garaget och utomhus. De boende har möjlighet att följa sin egen förbrukning via inloggning i systemet.

En åtgärdsplan för att komma till rätta med obalanser i uppvärmningssystemet och minska fjärrvärmeanvändningen fortsätter att genomföras. Projektet inleddes redan 2019 med byte av värmepump och har därefter omfattat ombyggnader i undercentralen samt upptradering av styr- och reglersystem. Föreningen har under 2024 anslutits till Riksbyggens tjänst Värmeoptimering 24/7, vilket med hjälp av väderprognoser och AI-teknik bidrar till ett jämnare inomhusklimat och minskad energianvändning. Temperatursensorer i drygt hälften av föreningens lägenheter bidrar till att styrelsen kan få bättre kunskap om värmesystemets funktion och tidig kännedom om var fel och brister kan finnas.

För att ytterligare effektivisera energianvändningen och bidra till uppfyllandet av klimatmålen beslutade styrelsen i december 2023 att installera en solcellsanläggning. Installation av solpaneler på taken till Parkhusen och Gatuhuset genomfördes under perioden maj–augusti 2024 och anläggningen togs i drift den 13 augusti 2024.

Förebyggande arbete mot vattenskador är fortsatt högt prioriterat, då sådana skador ofta medför betydande kostnader för både föreningen och de boende. Samtliga avloppsstammar spolats med intervall om tre till fyra år. Medlemmarnas ansvar för vatteninstallationer, vattenlås och golvbrunnar framgår tydligt av stadgarna. Alla ombyggnads- och ändringsarbeten i våtutrymmen och kök ska utföras enligt branschregler för Säker Vatteninstallation, godkännas av styrelsen och utföras av behöriga yrkespersoner. Under året har stadgarna setts över och kraven vid ombyggnation har skärpts. En ny digital blankett för anmälan av ombyggnadsarbeten har tagits fram och information finns tillgänglig på föreningens hemsida.

Avfallshantering och källsortering är viktiga delar av föreningens miljöarbete. Avfallstaxorna fortsätter att öka och genom noggrann sortering kan kostnaderna hållas nere. Medlemmarnas engagemang i korrekt källsortering bidrar både till minskade kostnader och till minskad mängd hushållsavfall.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal uppgick på bokslutsdagen till 206 personer (206 personer föregående år). Under verksamhetsåret genomfördes, baserat på kontraktsdatum, 9 överlåtelse av bostadsrätter (9 överlåtelse även föregående år). Det genomsnittliga försäljningspriset uppgick till 64 694 kr per kvm (63 215 kr per kvm föregående år).

Föreningen abonnerar på Riksbyggens mobilapplikation Mitt Boende, som underlättar information, kommunikation och grannsamverkan inom föreningen. Via appen kan medlemmarna bland annat boka föreningslokalen och hobbyrummet.

Årsstämma och styrelsearbete

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2025 i Helios konferenscenter i Signalfabriken. Vid stämman var 16 lägenheter representerade.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Rösträtt tillkommer endast medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. Därtill har 28 nyhetsbrev distribuerats till medlemmarna via föreningens digitala anslagstavlor samt genom Riksbyggens e-postaviseringar.

Medlemsengagemang och trivsel

Trädgårdsgruppen, bestående av frivilliga och trädgårdsintresserade medlemmar, har även under 2025 bidragit till att skapa en trivsamt och välskött utemiljö. I samarbete med markentreprenören utförs buskbeskäring och kompletterande planteringar. Gruppen ansvarar även för vår-, sommar- och höstplanteringar i krukor vid entréer och vid Vikingakullen utanför Skolhuset.

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.

Liksom tidigare år ordnade gruppen en höststädning med efterföljande korvgrillning där ett 40 - tal medlemmar deltog. Huvudaktiviteten var rensning och beskäring på de mest använda ytorna. Gruppens arbete är mycket uppskattat bland föreningens medlemmar. Det ökar trivselt och minskar föreningens kostnader genom att den sköter en del av både underhåll och nyanläggningar i föreningens kvarter.

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

Grannsamverkan enligt polisens mall etablerades inom föreningen 2013. 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 grannsamverkansgruppen.

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. All kommunikation inom och med styrelsen sker via föreningens egen domän spijkensbacke.se.

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 bostadsrättsinnehavare 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. Under det senaste året har också föreningens VA-kostnader kommit i fokus på grund av kraftigt höjda VA-taxor i kommunen. Säkerhetsfrågor har blivit allt viktigare genom förebyggande skydd mot inbrott, dataintrång och klimatförändringar. Våra 4 skyddsrum måste dessutom vara väl förberedda om dessa 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. 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.

Kraftigt höjda räntekostnader har också gjort att vi måste se över alla möjligheter till ekonomiska besparingar i budgeten. Glädjande nog ger våra investeringar i värmesystemet effekt. Beslutet för några år sedan 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. Under 2026 justeras värmen i Gatuhuset, där det har varit problem med ojämna rumstemperaturer under senare år. Därefter står Parkhusen på tur.

Gemensam el med individuell mätning och debitering (IMD) har varit ett viktigt steg i utvecklingen mot att göra oss mindre beroende av köpt energi. Den kraftiga höjningen av elnätsavgifterna påverkar heller inte medlemmarnas elkostnader på samma sätt som de annars skulle ha gjort. I samband med övergången till ett föreningsgemensamt elavtal och att elbilsladdningen dessutom byggs ut i garaget ökar förbrukningen av gemensam el. Detta har gjort att kalkylen för föreningens solcellsanläggning har förbättrats. Investeringen under 2024 blev mer lönsam än vad styrelsen räknat med och beräknas nu vara återbetald på 8 – 10 år. Solpanelernas elproduktion beräknas så småningom täcka större delen av föreningens behov av fastighetsel eller 25% av föreningens totala elbehov under överblickbar tid.

Styrelsen utreder möjligheten att införa IMD även för varmvatten. Förutom minskad energianvändning skulle det sannolikt bidra till lägre VA-kostnader. Samtidigt skulle en installation av varmvattenmätare ge tillfälle till att byta ut handdukstorkar med varmvattencirkulation till eldrivna torkar för att minska risken för spridning av legionella.

Vår hissentreprenör har grundligt gått igenom föreningens 14 hissar för att kartlägga behovet av renoveringar de närmaste åren. Även om det totala antalet felanmälningar har minskat under senare år, kan styrelsen se att vissa hissar sticker ut och har fler felanmälningar än andra. Dessutom behöver alla larmtelefoner i hissarna bytas ut senast under 2027 efter att 2G/3G-näten för telekommunikation nu har stängts ner. Alla hissar med ett par undantag behöver genomgå en s k halvtidsrenovering, vilket kan bli ganska kostsamt. Den första renoveringen sker under 2026.

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 2026 i Gatuhuset och 2027 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 vattenskadorna vid kraftiga regnväder. Efter det att alla fönsteröppningar är renoverade ska hela taket på Skolhuset målas om.

Styrelsen ägnar särskild uppmärksamhet åt våra 4 skyddsrum avsedda för sammanlagt 360 personer. Skyddsrummen ska kunna tas i anspråk inom 48 timmar om regeringen eller Myndigheten för civilt försvar (MCF) 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.

Muséets lokaler i ABF-huset utgör en bostadsrätt i vår förening som ägs av Sundbybergs kommun. Kommunen upplåter lokalerna i andra hand till Sundbybergs Hembygdsförening, som är huvudman för Sundbybergs Museum. Kommunen förhyr dessutom genom sitt bolag Lokalfastigheter i Sundbyberg några förrådslokaler av föreningen för Muséets räkning. Andrahandsupplåtelsen till Hembygdsföreningen har nu sagts upp av kommunen till årsskiftet 2026/2027 av ekonomiska skäl samtidigt som också avtalet om förhyrningen av förrådslokaler för Museet löper ut. Vilka konsekvenser det kan få för styrelsens insatser i ABF-huset de närmaste åren går för närvarande inte att förutse, eftersom kommunen när detta skrivs ännu inte har tagit ställning till hur den ska hantera innehavet av sin bostadsrätt. Kommunen kan välja att förlägga egen verksamhet i lokalerna, vilket kräver en del anpassningsarbeten beroende på vilken typ av verksamhet som planeras in. Kommunen kan också välja att avyttra bostadsrätten, då föreningen naturligtvis har möjlighet att förvärva den för egen räkning.



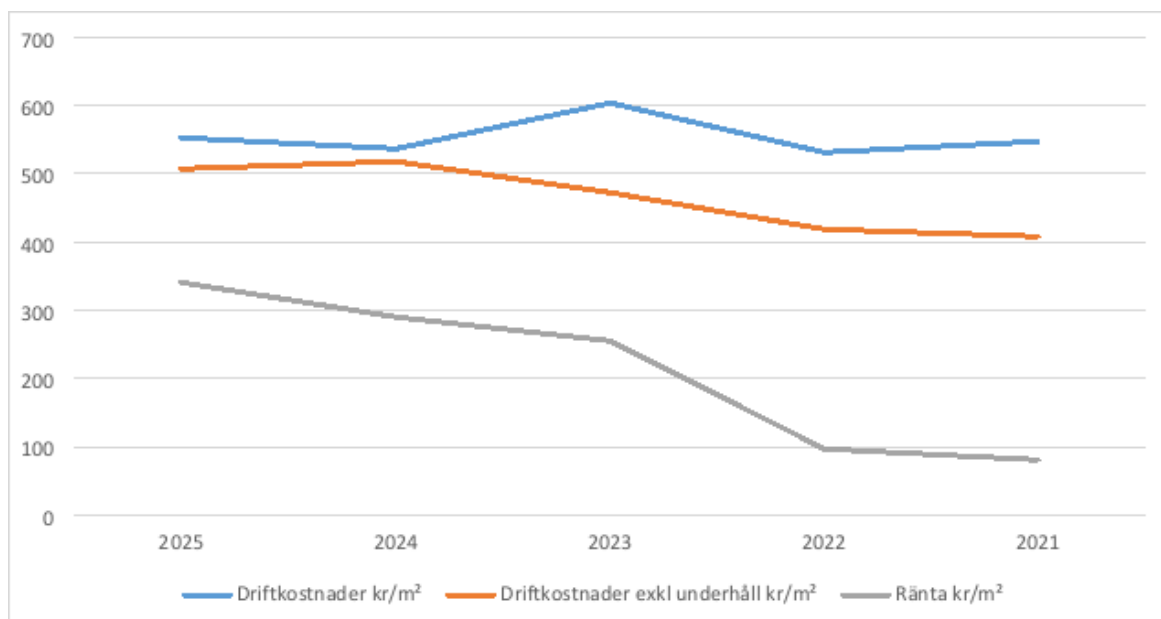
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	12 875	11 804	10 626	9 771	9 759
Rörelsens intäkter	12 948	11 809	10 789	9 852	9 856
Resultat efter finansiella poster*	-2 827	-2 795	-4 065	-2 054	-2 041
Resultat exkl avskrivningar	95	-9	-1 313	658	633
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 292	-1 363	-2 559	-899	-459
Årets kassaflöde	1 391	122	210	-576	-406
Soliditet %*	27	28	30	32	33
Likviditet %	5	9	5	2	4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	92	90	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 010	930	834	775	774
Driftkostnader kr/kvm	559	537	604	531	546
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	513	517	471	418	408
Energikostnad kr/kvm*	249**	241**	187**	170	167
Underhållsfond kr/kvm	393	330	245	267	259
Reservering till underhållsfond kr/kvm	108	106	97	122	85
Sparande kr/kvm*	57	19	31	165	188
Ränta kr/kvm	340	290	255	97	80
Skuldsättning kr/kvm*	9 270	9 161	9 016	8 899	8 899
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 222	10 102	9 941	9 812	9 812
Räntekänslighet %*	10,1	10,9	11,9	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:

Årets förlust härleds till ökade investeringar, underhåll- och räntekostnader. De avtal föreningen har för service och olika insatser har setts över under året och omförhandlats. Flera investeringar har gjorts under 2025 för att minska driftkostnaderna. Det gäller övergång till LED-belysning och injustering av värmesystem. Årsavgiften har höjts två gånger under 2025 med 5% första januari 2025 samt 7% första oktober. Ytterligare höjning kan bli aktuell inför 2027.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 687 000	4 232 776	-33 393 734	-2 794 630
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 794 630	2 794 630
Reservering underhållsfond		1 387 000	-1 387 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-588 445	588 445	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-2 826 572
Vid årets slut	79 687 000	5 031 331	-36 986 919	-2 826 572

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-36 188 364
Årets resultat	-2 826 572
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 387 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	588 445
Summa	-39 813 491

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 39 813 491**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 875 479	11 804 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 927	4 120
Summa		12 947 905	11 808 531
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 158 561	-6 871 091
Övriga externa kostnader	Not 5	-961 887	-980 245
Personalkostnader	Not 6	-286 642	-252 530
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 921 663	-2 785 184
Övriga rörelsekostnader		-51 563	
Summa rörelsekostnader		-11 380 315	-10 889 050
Rörelseresultat		1 567 590	919 481
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	346	816
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 394 508	-3 714 927
Summa finansiella poster		-4 394 162	-3 714 112
Resultat efter finansiella poster		-2 826 572	-2 794 630
Årets resultat		-2 826 572	-2 794 630



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	159 753 300	162 399 772
Maskiner och andra tekniska anläggningar		40 819	51 952
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	4 109 469	3 553 334
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	290 750
Summa materiella anläggningstillgångar		163 903 588	166 295 808
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
Summa anläggningstillgångar		163 935 588	166 327 808
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	58 995	68 109
Övriga fordringar	Not 14	8 375	49 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	208 375	638 193
Summa kortfristiga fordringar		275 745	755 338
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 506 855	1 115 925
Summa kassa och bank		2 506 855	1 115 925
Summa omsättningstillgångar		2 782 599	1 871 263
Summa tillgångar		166 718 188	168 199 071



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	79 687 000	79 687 000	
Fond för yttre underhåll	5 031 331	4 232 776	
Summa bundet eget kapital	84 718 331	83 919 776	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-36 986 919	-33 393 734	
Årets resultat	-2 826 572	-2 794 630	
Summa fritt eget kapital	-39 813 491	-36 188 364	
Summa eget kapital	44 904 839	47 731 411	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	65 850 001	100 733 330
Summa långfristiga skulder		65 850 001	100 733 330
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	52 913 331	16 633 336
Leverantörsskulder	Not 18	864 290	971 382
Skatteskulder	Not 19	-8 984	44 284
Övriga skulder		491 836	436 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 702 874	1 648 451
Summa kortfristiga skulder		55 963 348	19 734 330
Summa eget kapital och skulder		166 718 188	168 199 071

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 567 590	919 481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 921 663	2 785 184
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	51 563	0
	4 540 815	3 704 666
Erhållen ränta	346	816
Erlagd ränta	-4 472 884	-3 750 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	68 277	-45 370
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	479 594	55 022
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	27 399	543 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	575 270	552 819
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-871 756	-2 488 067
Investeringar i pågående byggnation	290 750	190 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-581 006	-2 297 167
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-203 334	-133 334
Upptagna lån	1 600 000	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 396 666	1 866 666
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 390 930	122 318
Likvida medel vid årets början	1 115 925	993 607
Likvida medel vid årets slut	2 506 855	1 115 925
Kassa och Bank BR	2 506 855	1 115 925



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
Laddstolpar	Linjär	10-15
Solceller	Linjär	20
Tvättmaskiner	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 695 717	10 011 084
Årsavgifter, lokaler	424 058	347 076
Hyror, lokaler	262 357	249 626
Hyror, garage	665 112	588 700
Hyror, p-platser	32 400	32 400
Hyror, övriga	47 976	23 616
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 484	-1 980
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 587	-9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 400	0
Rabatter	0	-50
Elavgifter	650 425	454 633
Debiterad fastighetsskatt-	7 824	7 824
Övriga ersättningar	105 849	103 838
Övriga sidointäkter	4 232	44
Summa nettoomsättning	12 875 479	11 807 211

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	72 427	1 320
Summa övriga rörelseintäkter	72 427	1 320



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-588 445	-254 231
Reparationer	-873 408	-1 079 191
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-312 656	-324 070
Samfällighetsavgifter	-911	-1 852
Försäkringspremier	-560 826	-500 738
Kabel- och digital-TV	-212 265	-252 961
Återbäring från Riksbyggen	2 800	800
Systematiskt brandskyddsarbete	-57 573	-6 458
Serviceavtal	-129 533	-98 091
Obligatoriska besiktningar	-88 125	-25 288
Snö- och halkbekämpning	-7 581	-68 609
Avflyttningskontroll	-12 000	0
Förbrukningsinventarier	-23 181	-29 848
Vatten	-673 794	-621 885
Fastighetsel	-1 012 822	-1 048 545
Uppvärmning	-1 500 262	-1 419 731
Sophantering och återvinning	-316 696	-333 413
Förvaltningsarvode drift	-791 284	-806 981
Summa driftskostnader	-7 158 561	-6 871 091



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-624 925	-616 876
Hyra inventarier & verktyg	0	-6 230
IT-kostnader	-27 763	-37 813
Arvode, yrkesrevisorer	-27 425	-26 875
Övriga förvaltningskostnader	-99 040	-86 809
Kreditupplysningar	-503	-1 563
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 900	-38 484
Kontorsmateriel	-22 025	0
Telefon och porto	-10 407	-9 201
Medlems- och föreningsavgifter	-8 725	-8 000
Köpta tjänster	0	-30 679
Konsultarvoden	-97 561	-56 469
Bankkostnader	-6 805	-4 649
Övriga externa kostnader	-8 808	-56 599
Summa övriga externa kostnader	-961 887	-980 245

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-100 817	-129 290
Sammanträdesarvoden	-33 967	-75 764
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-122 900	-10 200
Sociala kostnader	-28 958	-37 276
Summa personalkostnader	-286 642	-252 530

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 630 325	-2 630 325
Avskrivning Markanläggningar	-6 328	-6 328
Avskrivning Markinventarier	-9 819	-9 819
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 721	-3 711
Avskrivning Installationer	-258 470	-135 002
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 921 663	-2 785 184

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	246	745
Övriga ränteintäkter	100	70
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	346	816

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 349 353	-3 714 250
Övriga räntekostnader	-3 280	-677
Övriga finansiella kostnader	-41 875	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 394 508	-3 714 927



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	174 439 899	174 439 899
Mark	18 100 000	18 100 000
Markanläggning	126 552	126 552
Markinventarier	147 288	147 288
	192 813 739	192 813 739
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	192 813 739	192 813 739
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-30 366 218	-27 735 893
Markanläggningar	-23 202	-16 874
Markinventarier	-24 548	-14 729
	-30 413 968	-27 767 496
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 630 325	-2 630 325
Årets avskrivning markanläggningar	-6 328	-6 328
Årets avskrivning markinventarier	-9 819	-9 819
	-2 646 472	-2 646 472
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-33 060 440	-30 413 968
Restvärde enligt plan vid årets slut	159 753 300	162 399 772
Varav		
Byggnader	141 443 356	144 073 681
Mark	18 100 000	18 100 000
Markanläggningar	97 023	103 350
Markinventarier	112 921	122 740
Taxeringsvärden		
Bostäder	366 000 000	325 000 000
Lokaler	9 888 000	12 195 000
Totalt taxeringsvärde	375 888 000	337 195 000
<i>varav byggnader</i>	<i>241 344 000</i>	<i>210 068 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>134 544 000</i>	<i>127 127 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Laddboxar	587 591	192 000
LED-belysning	326 551	266 738
Solceller	1 977 000	0
Värmepump, takvärme	1 231 601	1 231 601
	4 122 743	1 690 339
Årets anskaffningar		
Laddboxar	0	395 591
LED-belysning	0	59 813
Solceller	0	1 977 000
Termostatventiler	369 155	0
Kompressor värmepump	75 000	0
Ozonaggregat	26 554	0
Laddbox	13 438	0
LED-belysning	364 697	0
Gallerförråd	18 500	0
Plåtskyltar	23 413	0
	890 757	2 432 404
Årets utrangeringar/ nedskrivningar		
Laddboxar – bidrag NVV	-19 000	0
Värmepump, takvärme	-75 000	0
	-94 000	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 919 499	4 122 743



**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Laddboxar	-34 204	-21 333
LED-belysning	-48 918	-22 228
Värmepump, takvärme	-461 642	-390 846
Solceller	-24 644	0
	-569 408	-434 407

Årets avskrivningar

Laddboxar	-38 223	-12 871
LED-belysning	-32 655	-26 690
Värmepump, takvärme	-21 911	-70 796
Solceller	-98 850	-24 644
Termostatventiler	-33 839	0
Kompressor värmepump	-5 625	0
Ozonaggregat	-443	0
Laddbox	-448	0
LED-belysning	-3 039	0
Gallerförråd	-2 467	0
Plåtskyltar	-3 122	0
	-240 622	-135 001

Ackumulerade avskrivningar

Laddboxar	-72 427	-34 204
LED-belysning	-81 573	-48 918
Värmepump, takvärme	-483 553	-461 643
Solceller	-123 494	-24 644
Termostatventiler	-33 839	0
Kompressor värmepump	-5 625	0
Ozonaggregat	-443	0
Laddbox	-448	0
LED-belysning	-3 039	0
Gallerförråd	-2 467	0
Plåtskyltar	-3 122	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-810 030 -569 409

Restvärde enligt plan vid årets slut

4 109 469 3 553 334



Varav

Laddboxar	496 163	553 387
LED-belysning	244 978	277 633
Värmepump, takvärme	673 048	769 958
Solceller	1 853 506	1 952 356
Termostatventiler	335 316	0
Kompressor värmepump	69 375	0
Ozonaggregat	26 111	0
Laddbox	12 990	0
LED-belysning	361 658	0
Gallerförråd	16 033	0
Plåtskyltar	20 291	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	32 000	32 000
Summa andra långfristiga fordringar	32 000	32 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	58 995	54 865
Kundfordringar	0	13 244
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	58 995	68 109

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 375	8 028
Momsfordringar	0	24 343
Övriga kortfristiga fordringar	0	16 666
Summa övriga fordringar	8 375	49 037

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	560 826
Förutbetalda driftkostnader	0	983
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 476	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 959	63 627
Förutbetald kostnad datakommunikation	8 345	8 345
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 594	1 296
Förutbetalda leasingavgifter	0	3 115
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 375	638 193

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Transaktionskonto	2 501 854	1 110 925
Summa kassa och bank	2 506 855	1 115 925

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	118 763 332	117 366 666
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 000	-133 336
Lån som villkorsändras kommande räkenskapsår	-52 673 331	-16 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	65 850 001	100 733 330

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,79%	2024-05-15	1 500 000,00	-1 500 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2025-12-01	12 500 000,00	-12 500 000,00	0,00	0,00
DANSKE BANK	2,29%	2026-12-30	0,00	16 500 000,00	0,00	16 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2026-03-01	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,64%	2026-03-30	0,00	1 000 000,00	50 001,00	949 999,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2026-03-30	1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2026-01-23	0,00	600 000,00	20 000,00	580 000,00
STADSHYPOTEK	3,76%	2026-04-30	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2026-06-01	33 250 000,00	0,00	0,00	33 250 000,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2027-03-30	1 866 666,00	0,00	133 333,00	1 733 333,00
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			117 366 666,00	1 600 000,00	203 334,00	118 763 332,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fem 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 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	561 492	971 382
Ej reskontraförda leverantörsskulder	302 798	0
Summa leverantörsskulder	864 290	971 382

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	0	44 284
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	312 656	0
Debiterad preliminärskatt	-321 640	0
Summa skatteskulder	-8 984	44 284

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	34 059	41 788
Upplupna räntekostnader	38 893	117 269
Upplupna driftskostnader	0	40 201
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	59 621
Upplupna elkostnader	141 449	153 201
Upplupna vattenavgifter	0	152 113
Upplupna värmekostnader	182 997	193 132
Upplupna revisionsarvoden	26 800	26 000
Upplupna styrelsearvoden	136 500	133 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	894	653
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 141 282	731 474
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 702 874	1 648 451

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	119 500 000	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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-27.

Årsredovisningen undertecknas, datum framgår av digital signering

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bengt Nyman,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jari Rusanen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Göran Hedström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bo Petersson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Pontus Hagström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Per Möller,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

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

Dokument-ID 09222115557576488974

Dokument

Årsredovisning 231195 2025

Huvuddokument

36 sidor

Startades 2026-04-27 09:29:51 CEST (+0200) av Emelie Karlsson (EK)

Färdigställt 2026-05-04 10:29:01 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Karlsson (EK)

Riksbyggen

emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Bengt Nyman (BN)

bengt@spiikensbacke.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Olov Påvel Nyman"
Signerade 2026-04-27 10:33:04 CEST (+0200)

Bo Petersson (BP)

bo@spiikensbacke.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO PETERSSON"
Signerade 2026-04-27 14:43:13 CEST (+0200)

Göran Hedström (GH)

hedstrom@spiikensbacke.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Göran Edvard Hedström"
Signerade 2026-04-27 11:38:00 CEST (+0200)

Jari Rusanen (JR)

jari@spiikensbacke.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JARI RUSANEN"
Signerade 2026-04-27 09:49:26 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576488974

Per Möller (PM)
pm.maint2023@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Möller"
Signerade 2026-04-28 12:16:45 CEST (+0200)

Pontus Hagström (PH)
pontus@spiikensbacke.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pontus Michael Hagström"
Signerade 2026-04-27 11:16:19 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Anders Inge Linder"
Signerade 2026-04-27 13:43:15 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGRID STENBECK"
Signerade 2026-04-28 13:42:41 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2026-05-04 10:29:01 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576488974

Detta verifikat är utfärdat 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>

