

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Spiken-Syntesen
Org nr 718000-1054

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrift	11

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt.

Styrelse och revisor

Styrelsen har utgjorts av Elin Rasmussen ordförande, Markus Eriksson, kassör, Magnus Eriksson, Mattias Gunnarsson och Thomas Lindblad.

Suppleanter: Robert Lewén och Björn Wistrand.

Revisionen har utförts av Auktoriserad revisor Denice Nyström, Rådek.

Säte Eskilstuna Kommun.

Valberedning

Valberedning har varit Arja Kilpeläinen.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Försäkring

Fastighetsförsäkring (fullvärdesförsäkring) jämte maskinförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen har tecknats hos Trygg Hansa.

Lägenhetsöverlåtelser

Lägenhet nr 5 har överlåtit till Jenny Syrén Lind och nr 9 till Carolina Zetterberg Hernodh.

	<u>Antal medl</u>	<u>Antal röster</u>
Räkenskapsårets ingång/utgång	34/33	19

Underhåll/Pågående investering

Inga större underhållsarbeten har skett under året.

Föreningen saknar aktuell underhållsplan.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning Tkr	831	785	725	671	659
Res efter fin poster Tkr	-2	-40	-217	89	140
Soliditet	31 %	31 %	30 %	32 %	60 %
Årsavgift per kvm	384	362	335	310	304
Skuldsättning per kvm	1 642	1 667	1 692	1 717	396
Sparande per kvm	73	55	Neg	72	98
Räntekänslighet	4	5	5	6	1
Energikostnad (VA) per kvm	35	36	32	29	31
(Fjärrvärme och el betalas direkt av resp bostadsrättsinnehavare)					
Vid fördelning per kvm har använts värdeyta dvs boyta (1976kvm) +20% av biyta					

Förändring av Eget Kapital

	<u>Medl ins kapital</u>	<u>Yttre rep fond</u>	<u>Disp fond/bal res</u>	<u>Årets res</u>
Vid årets början	367 360	1 007 782	432 431	-39 983
Anspråktaget från dispositionsfond			-39 983	39 983
Resultatdisposition/avsättning enl stadgar		72 402	-72 402	
Årets resultat				-1 993
Vid årets slut	367 360	1 080 184	320 046	-1 993

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror framförallt på ökade räntekostnader på föreningens lån.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Ingående balanserat resultat/Dispositionsfond	320 046
Årets Resultat	-1 993
Avsättning Yttre rep fond enl stadgar	-99 714
I ny räkning överföres	218 339

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Nettoomsättning		830 663	784 848
		830 663	784 848
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-467 421	-466 888
Personalkostnader	2	-35 483	-35 483
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-139 409	-139 409
Rörelseresultat		188 350	143 068
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 532	-180 214
Övriga finansiella kostnader		-2 811	-2 837
Resultat efter finansiella poster		-1 993	-39 983
Skatt på årets resultat			
Årets resultat		-1 993	-39 983

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	4 727 669	4 867 078
Inventarier, verktyg och installationer		—	—
Summa anläggningstillgångar		4 727 669	4 867 078
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 119	1 634
		2 119	1 634
<i>Kassa och bank</i>		936 315	913 718
Summa omsättningstillgångar		938 434	915 352
SUMMA TILLGÅNGAR		5 666 103	5 782 430

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		367 360	367 360
Fond yttre underhåll		1 080 184	1 007 782
		<u>1 447 544</u>	<u>1 375 142</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		320 046	432 430
Årets resultat		-1 993	-39 983
		<u>318 053</u>	<u>392 447</u>
		<u>1 765 597</u>	<u>1 767 589</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	4, 5	3 502 338	3 556 410
Övriga skulder		1 300	1 300
		<u>3 503 638</u>	<u>3 557 710</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		54 072	54 072
Skatteskulder		17 236	20 660
Övriga skulder	6	187 850	232 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 710	149 800
		<u>396 868</u>	<u>457 131</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 666 103</u>	<u>5 782 430</u>

Kassaflödesanalys - moderbolaget

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Belopp i Tkr</i>		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2	-40
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	139	139
	<u>137</u>	<u>99</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	137	99
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-61	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>76</u>	<u>39</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-54	-54
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-54</u>	<u>-54</u>
Årets kassaflöde	22	-15
Likvida medel vid årets början	<u>914</u>	<u>929</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>936</u>	<u>914</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2021 upprättas årsredovisning med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för Årsredovisning (K3).

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 ekonomisk livslängd. Anpassning till K3 regelverket har skett 2021.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	80 år
Stomkompletteringar	50 år
Värme, sanitet	50 år
El	50 år
Fasad	50 år
Dörrar	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	40 år
Restpost	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 1 Övriga externa kostnader

	2024	2023
<i>Underhåll</i>		
Årets underhållskostnad	15 611	16 480
	15 611	16 480
<i>Driftkostnader</i>		
Renhållning	54 307	58 677
Vattenförbrukning	76 464	77 896
Elförbrukning	1 500	2 000
Försäkring	32 731	31 933
Revisionsarvode	16 250	18 750
Övriga förvaltningskostnader	29 099	20 418
Förbrukningsinventarier	-	-
Kabel-TV	29 298	27 523
Diverse kostnader	8 956	14 528
	248 605	251 725
<i>Fastighetsskatt</i>		
Fastighetsskatt	183 205	178 683
	183 205	178 683
<i>Värmeväxlare</i>		
Avsättning till byte av värmeväxlare	20 000	20 000
Summa Övriga externa kostnader	467 421	466 888

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2 024	2 023
Styrelsearvoden	27 000	27 000
Sociala kostnader	8 483	8 483
Summa	35 483	35 324

Föreningen har inga anställda

Not 3 Byggnader och mark

<i>Byggnader</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 829 852	4 829 852
Omklassificeringar	—	—
	4 829 852	4 829 852
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 801 163	-1 707 847
Årets avskrivning enligt plan	-93 316	-93 316
	-1 894 479	-1 801 163
Planenligt restvärde byggnad vid årets slut	2 935 373	3 028 689

<i>Mark</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 008 721	1 008 721
Vid årets slut	1 008 721	1 008 721

<i>Markanläggningar</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	921 854	921 854
Omklassificeringar	—	—
	921 854	921 854
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-92 186	-46 093
Årets avskrivning enligt plan	-46 093	-46 093
	-138 279	-92 186
Planenligt restvärde markanläggningar vid årets slut	783 575	829 668

Planenligt restvärde byggnader och mark	4 727 669	4 867 078
Taxeringsvärden, byggnader	21 223 000	16 549 000
Taxeringsvärden, mark	12 015 000	7 585 000

Bostadsrättsföreningen Spiken-Syntesen

Org nr 718000-1054

Not 4 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	216 288	216 288
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 286 050	3 341 422
	3 502 338	3 557 710

Not 5 Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 746 000	3 746 000
Utnyttjat kreditbelopp	3 746 000	3 746 000

Not 6 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Källskatt	8 100	8 100
Sociala kostnader	8 326	8 484
Avräkning garageföreningen	18 824	30 215
Avsatt till värmeväxlare	152 600	185 800
	187 850	232 599

Eskilstuna 2025-02-22

Elin Rasmussen
Ordförande

Mattias Gunnarsson

Thomas Lindblad

Markus Eriksson

Magnus Eriksson

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-

Brf Spiken-Syntesen
c/o Marcus Eriksson, Stensborgsg 54
633 55 Eskilstuna

Till revisor Denice Nyström

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Spiken-Syntesens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2024-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vi bekräftar följande:

Finansiella rapporter

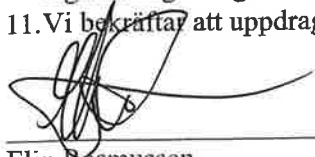
1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
6. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst er om samtliga kända och potentiella tvister och skadeståndskrav vars effekt bör tas hänsyn till vid upprättande av årsbokslutet och dessa har redovisats korrekt i årsredovisningen.
8. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
9. Det har inte förekommit några transaktioner i bolaget som utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism.
10. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och

rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

11. Vi bekräftar att uppdragsbrevet gäller även nästa år.



Elin Rasmussen