

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Spiken-Syntesen
Org nr 718000-1054

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Innehåll:	<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 Kajsa Beninkander.

Suppleanter: Robert Lewén och Björn Wistrand.

Revisionen har utförts av Auktoriserad revisor Denice Nyström, Rådek.

Säte Eskilstuna Kommun.

Valberedning

Valberedning har varit Thomas Lindblad.

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 11 har överlåtit till Jenni och Andreas Hagstedt.

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

Underhåll/Pågående investering

Inga större underhållsarbeten har skett under året.

Föreningen saknar aktuell underhållsplan.

Flerårsöversikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning Tkr	785	725	671	659
Res efter fin poster Tkr	-40	-217	89	140
Soliditet	31 %	30 %	32 %	60 %
Årsavgift per kvm	362	335	310	304
Skuldsättning per kvm	1 667	1 692	1 717	396
Sparande per kvm	55	Neg	72	98
Räntekänslighet	5	5	6	1
Energikostnad (VA) per kvm	36	32	29	31

(Fjärrvärme och el betalas direkt av resp bostadsrättsinnehavare)

Vid fördelning per kvm har använts värdeyta dvs boyta (1976kvm) +20% av boyta

Förändring av Eget Kapital

Ingående balanserat resultat/Dispositionsfond	432 431
Årets Resultat	-39 983
Avsättning Yttre rep fond enl stadgar	-72 402
I ny räkning överföres	320 046

Upplysning vid förlust

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

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

	<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	935 380	721 847	-217 014
lanspråktaget från dispositionsfond		0	-217 014	217 014
Resultatdisposition/avsättning enl stadgar		72 402	-72 402	
Årets resultat				-39 983
Vid årets slut	367 360	1 007 782	432 431	-39 983

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>2023</i>	<i>2022</i>
Nettoomsättning		784 848	725 138
		<hr/> 784 848	<hr/> 725 138
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	1	-466 888	-679 879
Personalkostnader	2	-35 483	-35 324
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-139 409	-139 409
Rörelseresultat		<hr/> 143 068	<hr/> -129 474
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 214	-85 265
Övriga finansiella kostnader		-2 837	-2 275
Resultat efter finansiella poster		<hr/> -39 983	<hr/> -217 014
Skatt på årets resultat			
Årets resultat		<hr/> -39 983	<hr/> -217 014

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	4 867 078	5 006 487
Inventarier, verktyg och installationer		–	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	–	–
Summa anläggningstillgångar		4 867 078	5 006 487
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 634	1 709
		1 634	1 709
<i>Kassa och bank</i>		913 718	929 202
Summa omsättningstillgångar		915 352	930 911
SUMMA TILLGÅNGAR		5 782 430	5 937 398

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		367 360	367 360
Fond yttre underhåll		1 007 782	935 380
		<u>1 375 142</u>	<u>1 302 740</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		432 430	721 847
Årets resultat		-39 983	-217 014
		<u>392 447</u>	<u>504 833</u>
		1 767 589	1 807 573
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5, 6	3 556 410	3 610 482
Övriga skulder		1 300	1 300
		<u>3 557 710</u>	<u>3 611 782</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		54 072	54 072
Skatteskulder		20 660	14 383
Övriga skulder	7	232 599	313 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149 800	135 693
		<u>457 131</u>	<u>518 043</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 782 430	5 937 398

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>2023-01-01</i> <i>2023-12-31</i>	<i>2022-01-01</i> <i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-40	-217
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	139	139
	<u>99</u>	<u>-78</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99	72
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		2
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-60	56
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>39</u>	<u>130</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		95
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>95</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-54	54
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-54</u>	<u>54</u>
Årets kassaflöde	-15	-275
Likvida medel vid årets början	<u>929</u>	<u>1 204</u>
Likvida medel vid årets slut	914	929

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, uttrangeras 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
EI	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

<i>Underhåll</i>	2023	2022
Årets underhållskostnad	16 480	265 684
	16 480	265 684
<i>Driftkostnader</i>	2023	2022
Renhållning	58 677	60 242
Vattenförbrukning	77 896	69 844
Elförbrukning	2 000	3 000
Försäkring	31 933	28 334
Revisionsarvode	18 750	18 438
Övriga förvaltningskostnader	20 418	10 868
Förbrukningsinventarier	-	-
Kabel-TV	27 523	24 792
Diverse kostnader	14 528	7 841
	251 725	223 359
<i>Fastighetsskatt</i>	2023	2022
Fastighetsskatt	178 683	170 836
	178 683	170 836
<i>Värmeväxlare</i>	2023	2022
Avsättning till byte av värmeväxlare	20 000	20 000
Summa Övriga externa kostnader	466 888	679 879

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2 023	2 022
Styrelsearvoden	27 000	27 000
Sociala kostnader	8 483	8 324
Summa	35 483	35 324

Föreningen har inga anställda

Not 3 Byggnader och mark		
<i>Byggnader</i>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 829 852	2 581 524
Omklassificeringar	–	2 248 328
	<u>4 829 852</u>	<u>4 829 852</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 707 847	-1 614 531
Årets avskrivning enligt plan	-93 316	-93 316
	<u>-1 801 163</u>	<u>-1 707 847</u>
Planenligt restvärde byggnad vid årets slut	3 028 689	3 122 005
<i>Mark</i>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 008 721	1 008 721
Vid årets slut	1 008 721	1 008 721
<i>Markanläggningar</i>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	921 854	–
Omklassificeringar	–	921 854
	<u>921 854</u>	<u>921 854</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-46 093	–
Årets avskrivning enligt plan	-46 093	-46 093
	<u>-92 186</u>	<u>-46 093</u>
Planenligt restvärde markanläggningar vid årets slut	829 668	875 761
Planenligt restvärde byggnader och mark	4 867 078	5 006 487
Taxeringsvärden, byggnader	16 549 000	16 549 000
Taxeringsvärden, mark	7 585 000	7 585 000
Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Vid årets början	–	3 074 224
Omklassificeringar	–	-3 074 224
	<u>–</u>	<u>–</u>

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	216 288	216 288
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 341 422	3 394 194
	<u>3 557 710</u>	<u>3 610 482</u>

Not 6 Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 746 000	3 746 000
Utnyttjat kreditbelopp	3 746 000	3 746 000

Not 7 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Källskatt	8 100	7 950
Sociala kostnader	8 484	8 326
Avräkning garageföreningen	30 215	37 419
Avsatt till värmeväxlare	185 800	260 200
	<u>232 599</u>	<u>313 895</u>

Bostadsrättsföreningen Spiken-Syntesen

Org nr 718000-1054

Eskilstuna 2024-03-27

Elin Rasmussen

Ordförande

Mattias Gunnarsson

Markus Eriksson

Magnus Eriksson

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-04-18

Denke Nystrom

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spiken-Syntesen
Org.nr 718000-1054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spiken-Syntesen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna 2024-04-18



Denice Nyström
Auktoriserad revisor