

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Spiken 1

Org.nr. 716416-7368

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Under 2025 planeras målning av fönster samt komplettering av taksäkerhet och underhållsarbete av delar av yttertak samt målning av detsamma.
- Under 2025 kommer sotning av öppna spisar att genomföras.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjdes med 5% den 1 januari 2024 och med 5% den 1 april 2025.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Underhållsplan upprättades 2010 och löper fram till 2054, senaste uppdatering gjordes 2022.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1979-12-17. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1981-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26 hos bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Spiken 1 i Sundbybergs kommun förvärvades 1979.

Fastigheten är belägen på adressen Sturegatan 47 A och B, Sundbyberg.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen äger fastighetens mark.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1945.

Byggnadsytan utgörs av 1 693 kvm lägenhetsyta och 33 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	13 st
2	rok	11 st
3	rok	2 st
5	rok	2 st

I föreningen finns tillgång till bastu, cykelrum, trädgård med uteplats och möjlighet att grilla, samt tvättstuga.

Bostadsrättsföreningen Spiken 1

Org.nr. 716416-7368

Byggnadens tekniska status

Ett takfönster utbytt	2024
OVK, Obligatorisk ventilationskontroll	2023
Radonmätning med godkänt resultat under gränsvärdet	2022
Nytt bastuaggregat	2022
Renovering av en rökkanal	2022
Brandskyddskontroll av öppna spisar	2021
Renovering av en rökkanal	2021
Renovering av hyreslokal	2021
Byte av undercentral för värme och varmvatten, byte av stamventiler samt byte av radiatorventiler och termostater	2020
Målning av fönster södra och västra sidan	2019
Byte av tvätt- och torkutrustning i tvättstugan.	2019
Komplettering av tilluft i vissa lägenheter med öppen spis	2016
Renovering av gång till trädgård och ny grind från gatan	2015
Renovering av samtliga fönster	2014
Nya värmekablar i stuprör	2013
Renovering av trapphus	2012
Tvättstuga ytskikt renoverad	2011
Elstambyte	1995
Omputsning av fasad	1995
Rörstambyte	1986 - 2003

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	36 st
Medlemmar vid årets utgång	37 st

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Ramsay Brufer	Ordförande
Håkan Asplund	Sekreterare
Hannes Bahlenberg	Ledamot, till 2024-06-18
Jan-Åke Östlund	Kassör, från 2024-06-18
Maxime Devillaz	Ledamot, från 2024-06-18

Revisorer

Per Engzell	Extern revisor, Engzells Revisionsbyrå AB
Göran Andersson	Suppleant, Mörby Revision

Valberedning

Daniel Bjerkén	
Johanna Olsén	Sammanställande

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 2024-06-18

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett takfönster har bytts i lgh 243. Ett brunnslock för stamventil utanför lgh 202 reparerat. Besiktning av yttertak har utförts och en åtgärdsplan är framtagen. Ny belysning utanför entré till cykelrum och vid sophus monterat. Trasig backventil på expansionskärl i värmesystemet utbytt.

Bostadsrättsföreningen Spiken 1

Org.nr. 716416-7368

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes den 1 januari 2024 med 5% och den 1 april 2025 med 5%.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1 630 kr per bostadslägenhet,

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 3 690 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Företagets säte är Sundbyberg

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 422 679	1 359 918	1 246 343	1 193 205
Resultat efter finansiella poster	169 419	192 794	58 159	-218 983
Soliditet (%)	54,63	53,43	52,07	51,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	803	766	700	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	95	95	
Skuldsättning (kr/kvm)	2 683	2 747	2 807	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 736	2 800	2 863	
Sparande (kr/kvm)	178	191	139	
Räntekänslighet (%)	3	4	4	
Energikostnad (kr/kvm)	273	256	251	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1693 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1726 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivn.- fond	Fond för yttre underhåll	Balkong- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 613 973	6 738 500	243 200	108 259	-2 962 225
Förändring under året				12 080	
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			5 700		-5 700
Årets resultat					169 419
Belopp vid årets utgång	1 613 973	6 738 500	248 900	120 339	-2 798 506

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 967 925
Årets resultat	169 419
	-2 798 506

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	5 700
Balanseras i ny räkning	-2 804 206
	-2 798 506

Bostadsrättsföreningen Spiken 1

Org.nr. 716416-7368

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 422 679	1 359 918
Övriga rörelseintäkter		0	11 736
Summa rörelseintäkter		1 422 679	1 371 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-853 653	-807 713
Övriga externa kostnader	4	-103 259	-94 270
Styrelsearvoden		-63 589	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 042	-137 580
Summa rörelsekostnader		-1 157 543	-1 105 273
Rörelseresultat		265 136	266 381
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10 157	706
Räntekostnader		-105 874	-74 293
Summa finansiella poster		-95 717	-73 587
Resultat efter finansiella poster		169 419	192 794
Resultat före skatt		169 419	192 794
Årets resultat		169 419	192 794

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 848 778	9 985 820
Summa materiella anläggningstillgångar		9 848 778	9 985 820
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		9 851 578	9 988 620
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		31 669	31 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 443	64 787
Summa kortfristiga fordringar		111 112	96 465
Kassa och bank			
Kassa och bank		879 511	659 256
Summa kassa och bank		879 511	659 256
Summa omsättningstillgångar		990 623	755 721
SUMMA TILLGÅNGAR		10 842 201	10 744 341

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 613 973	1 613 973
Uppskrivningsfond		6 738 500	6 738 500
Balkongfond		120 339	108 259
Fond för yttre underhåll		248 900	243 200
Summa bundet eget kapital		8 721 712	8 703 932
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 967 925	-3 155 019
Årets resultat		169 419	192 794
Summa fritt eget kapital		-2 798 506	-2 962 225
Summa eget kapital		5 923 206	5 741 707
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	3 800 126	3 271 909
Summa långfristiga skulder		3 800 126	3 271 909
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	831 270	1 468 907
Leverantörsskulder		124 918	92 798
Skatteskulder		2 221	4 189
Övriga skulder		-5 421	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165 881	164 831
Summa kortfristiga skulder		1 118 869	1 730 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 842 201	10 744 341

KASSAFLÖDESANALYS

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	265 136	266 381
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	137 042	137 580
Erhållen ränta mm	10 157	706
Erlagd ränta	-105 874	-74 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	306 461	330 374
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-14 647	-7 152
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	32 120	30 354
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-6 339	-18 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	317 595	334 596
Finansieringsverksamheten		
Avsättning balkongfond	12 080	11 024
Amortering långfristiga lån	-109 420	-105 526
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-97 340	-94 502
Förändring av likvida medel	220 255	240 094
Likvida medel vid årets början	659 256	419 161
Kvar att fördela	0	1
Likvida medel vid årets slut	879 511	659 256

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20-33 år
Inventarier, verktyg och installationer	50 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	20 år

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Avgift bostad	1 309 673	1 247 321
Hysesintäkter lokaler	53 008	53 210
Bredband	49 392	49 392
Övriga intäkter	10 606	9 995
	<u>1 422 679</u>	<u>1 359 918</u>

Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Snöskottning/sandning	6 730	6 490
Städning	34 375	37 500
Service avtal och Ovk	12 628	43 153
Förbrukningsmaterial	16 642	6 592
Reparationer	74 782	51 920
Fastighetsel	48 356	40 838
Fjärrvärme	312 857	305 179
Vatten	109 325	96 148
Avfallshantering	50 461	59 080
Fastighetsförsäkringar	42 918	41 753
Kabel-TV/Bredband	95 249	70 878
Fastighetsskatt	49 330	48 182
	<u>853 653</u>	<u>807 713</u>

Not 4 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvode extern revisor	15 875	15 250
Föreningskostnader	729	3 540
Arvode ekonomisk förvaltning	61 124	57 840
Administration	6 136	3 456
Övriga förvaltningskostnader	14 275	9 064
Medlemsavgifter	5 120	5 120
	<u>103 259</u>	<u>94 270</u>

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	9 576 183	9 576 183
	Utgående anskaffningsvärden	9 576 183	9 576 183
	Ingående avskrivningar	-6 328 863	-6 191 283
	Årets avskrivningar	-137 042	-137 580
	Utgående avskrivningar	-6 465 905	-6 328 863
	Ingående uppskrivningar	6 738 500	6 738 500
	Utgående uppskrivningar	6 738 500	6 738 500
	Redovisat värde	9 848 778	9 985 820
	 Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag I restvärdet vid årets slut ingår mark med	 6 749 500	 6 749 500
	 <i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	19 539 000	19 539 000
	Byggnader	19 430 000	19 430 000
		38 969 000	38 969 000
Not 6	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	Utgående anskaffningsvärden	2 800	2 800
	Redovisat värde	2 800	2 800
Not 7	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Handelsbanken 2026-10-30 4,58%	305 653	311 889
	Handelsbanken 2025-06-01 1,27%	259 860	259 860
	Handelsbanken 2026-09-30 1,15%	436 588	445 876
	Handelsbanken 2026-09-30 4,77%	697 370	719 106
	Handelsbanken 2025-12-30 1,18%	562 044	568 204
	Handelsbanken 2027-03-01 1,86%	1 006 500	1 024 500
	Handelsbanken 2029-12-01 2,78%	1 363 381	1 411 381
		4 631 396	4 740 816

Lån som ska omförhandlas under 2025 är lån till beloppet 821 904, och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld. Så även amorteringar för år 2025.

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 763 000	5 763 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sundbyberg

Ramsay Brufer

Jan-Åke Östlund

Håkan Asplund

Maxime Devillaz

Min revisionsberättelse har lämnats den

Per Engzell

Extern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 maj 2025



Arsred 2024, Spiken.pdf

(382828 byte)

SHA-512: 3d2efda13c983a471e37d78d778b0daa95f69
57c24b2eeb2285ad9f1c794f06d154f5f28b435b78c7d
c2c5f18b47f3aeab6d1bab4862dde81ba88d128be707

Underskrifter

2025-05-16 13:53:35 (CET)



Ramsay Johan Brufer

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-16 19:51:06 (CET)



Jan Åke Östlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-16 13:53:56 (CET)



Carl Håkan Asplund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-16 13:44:49 (CET)



Maxime Devillaz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-19 12:47:54 (CET)



Per Engzell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Arsredovisning 2024 - Brf Spiken 1

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

65a78af3b3e7205aa12c5c115a85862e625f40977af129d102c00b0c671b66c36e93434f0813a9a60b65354df46e289afb6f2ac4fd96560e62b72eb6334b967f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spiken 1, org.nr 716416-7368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spiken 1 för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflödeför 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 har 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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

revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Spiken 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 maj 2025



Rev.ber. Brf Spiken 1.pdf

(44943 byte)
SHA-512: 525a0e074bc8b596d3f189d9781e7e3a57166
460b66de7a2f9e5246b6fc497207fafbd173eb477f2e
b138f7d2e3159c2fb17b88ca9ab8e4645f71d6d4fb46b

Underskrifter

2025-05-19 12:49:11 (CET)



Per Engzell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
e614210a2ebcb2fe6a7fc7a18813ec6048c1d4e8fe946f5840c4a5bf8b84604de0d2336671d170d6a10d2c09499ea38f5a7ff98aada5b38e8b4be540a2b6372
4



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.