



2023

ÅRSREDOVISNING

BRF SPIKEN 13

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5

Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Revisionsberättelse	
----------------------------	--

Styrelsen för BRF Spiken 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderättfastigheten Spiken 13 i Sundbybergs kommun i vilka man upplåter bostadslägenheter.

Föreningens fastighet med beteckning Spiken 13, byggdes 1965, förvärvades 2010-07-02. Fastigheten Fredsgatan färdigställdes under 2010/2011.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1278 kvm. Taxeringsvärdet är 130 114 tkr, varav byggnadsvärdet är 89 000 tkr och markvärdet 41 114 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomst lagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostadsrätter	48	3166
Hysesrätter	1	57
Lokaler	4	1043
Garage (29 + 2 MC platser)	31	
Summa	83	4231

Fastighetsadresser

Järnväggsgatan 58, Fredsgatan 2A och Fredsgatan 2B

Förvaltning och övriga avtal

Under verksamhetsåret har föreningen haft avtal med:

- Storholmen förvaltning - Administrativ förvaltning
- Storholmen förvaltning - Teknisk förvaltning samt felanmälan
- KN Allservice - Fastighetsskötsel med rondering var 14:e dag
- Skarings Städ - Städning varje vecka vintertid och varannan vecka sommartid
(Nytt städbolag, 1a mars 2024 Per Olas Jourstäd)
- ITK Hiss Järnväggsgatan och Fredsgatan
- Tele 2- TV/Bredband
- Presto - Brandsäkerhet/rökluckor årlig översyn
- Baxec - Porttelefon system
- Hr Björkmans Entrémattor
- Nytt hyresavtal för restauranglokalen skrevs med Chateau Liban AB på 5 år med start från 2023-05-01 till och med 2028-05-01 med 9 månaders uppsägningstid.

Samfälligheten

Samfälligheten uppgift är att förvalta den gemensamma vägen mellan föreningarna.

BRF Spiken 13 är medlemmar i Spikens samfällighetsförening.

Medlemmarna är 6 st : BRF Spikens Backe, BRF Spiken 13, BRF Spiken 10, BRF Duvnäs, Wåhlins Fastigheter samt Afleran.

Samfälligheten har under året haft 0 möten och representant från BRF Spiken 13 har varit Robert Pettersson. Robert Pettersson är nu mera ordförande för samfälligheten.

Medlemsinformation

Styrelse 2023

Ordinarie ledamöter

Ledamöter:

Robert Pettersson	ledamot fram till maj 2024 (1 år kvar)
Johan Norin	Ny vald som ledamot fram till maj 2025 (2 år kvar)
Carl Larsson	Omvald som ledamot fram till maj 2026 (3 år kvar)
Susanne Öfverberg	ledamot fram till maj 2024 (1 år kvar)

Suppleanter:

Ulla Honkanen	Omvald som Suppleant fram till maj 2024 (1 år kvar)
Therese Bergh	Ny vald Suppleant fram till maj 2024 (1 år kvar)

Avgående ledamöter 2023

Carl Larsson

Avgående Styrelsesuppleanter 2023

Ulla Honkanen

Johan Norin (Röstades fram som Ledamot på stämman)

Till årsstämman 2024 skall 2 ordinarie ledamot utses på 3 och 2 år samt 2 suppleanter på 1 år.

Firmatecknare:

Föreningens firmatecknare är Robert Pettersson, Susanne Öfverberg

Revisorer

Carina Toresson, Toresson Revision AB

Valberedning

Rasha Khalil - Sammankallande

Christoffer Järlefors

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2023, 31 st medlemmar inkl. 3 st med fullmakt (28 st närvarande) med rösträtt var representerade.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets början 67 medlemmar vara 48 röstberättigande.

Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar vara 48 röstberättigande.

Överlåtelse

Av föreningens 48 bostadsrättslägenheter har 3st överlåtits under året.

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2023 hållit 11 st protokollförda styrelsemöten varav ett är konstituerande möte.

Ombyggnad och underhåll (2023)

För verksamhetsåret 2023 har följande aktiviteter genomförts/slutförts

- OVK besiktning & injustering Fredsgatan 2A & 2B
- OVK besiktning & injustering av Restauranglokalen
- Tätning av alla rensluckor till Restauranglokalen
- Byte av centrala köksfläkten för Restauranglokalen
- Byte av entréparti till Restauranglokalen med stödklass 2
- Stamspolning av alla lägenheter samt hyreslokaler

Ombyggnad och underhåll (2024)

För verksamhetsåret 2024 är följande områden prioriterade.

- Inga underhåll enligt föreningens 50-åriga u-hållsplan.
- Den 50 åriga U-hållsplan upprättades 2019-05-30 och sträcker sig till 2069.
- Senaste uppdateringen av U-hållsplanen gjordes 2024-01-10.
- Inga ombyggnader.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjs med 4 % för år 2024.

Allt har blivit dyrare under 2023 och räntorna går upp och el och energi tillika.

Därav har styrelsen arbetat mycket med budgeten för åren 2023-2026.

Nedan lyfter vi några spar åtgärder som utfördes redan under 2022.

- Föreningens underhållsplan har inga stora kostsamma underhåll de 3 kommande åren.
- All belysning utbytt till LED belysning sommaren 2022
- Föreningen låste vårt El-avtal på 3 år med Skellefteå Kraft midsommar 2022
- Undercentralerna är justerade av Norrenergi inför vintern 2022
- Indexreglering tillämpas på våra hyreslokaler under 2023.
- Styrelsearvodet för 2023 reduceras ner med 10,000 kr till den nivå som den var innan.
- Förening kommer att få utföra lite mera jobb själva istället för att köpa in tjänsten.

Vi får avvakta och ser hur utvecklingen blir under 2024, om avgifterna behöver justeras eller inte med tanke på Inflationen, räntorna samt världssituationen.

Budget 2024

Vi som alla andra föreningar har självklart lagt om våra lån med mycket högre räntor än tidigare år. Vi har förhandlat med Handelsbanken så att våra amorteringar är lägre nu än tidigare för att kompensera de högre räntekostnaderna.

Styrelsen fortsatta budgetarbete har präglats av omständigheter som är utanför vår kontroll såsom Inflationen, räntorna samt världssituationen. Styrelsen har därför under året 2023 planerat och uppdaterat underhållsplanen står som grund för all framtida underhåll.

Vi har utfört en likviditetsprognos med start 2024-01-01 som är en sk. rullande 12 månaders prognos över tiden.

Likviditetsprognosen baseras på våra intäkter och löpande utgifter, räntor, amorteringar samt de förebyggande underhåll vi har enligt vår underhållsplan.

Vi kan tyda prognosen så att den höjningen vi gjorde på 4 % på avgifterna kommer att kvarstå under 2024 som det ser ut i dagsläget.

Upplysning om förlust

Avskrivningen som resultatpåverkande post är ointressant då det är likviditeten som beskriver hur föreningen går. Om man bortser från avskrivningar för föreningen ett positivt resultat i snitt och föreningen uppvisar på ett positivt driftnetto för 2023.

De sista stora investeringar baserat på Underhållsplanen. Styrelsen anser att den ekonomiska utsikten för BRF kommer därmed att förbättras och eventuella reduktioner av avgifter är möjliga.

Årets resultat har avsevärt minskat mot föregående år och ser vi mot 2022 så ser prognosen ut att Brf Spiken 13 får ett positivt resultat igen.

2024

Stadgarna

Senaste version av stadgarna är 2021-02-01

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 872	3 529	3 553	3 476	3 690
Resultat efter finansiella poster	-1 903	-1 436	-1 032	-64	166
Soliditet (%)	69	70	70	70	69
Kassalikviditet (%)	7,3	12,6	4,8	5,6	5,3
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	679	653	653	653	653
Hyror/kvm hyresrättsyta bostad (kr)	1 227	1 171	1 171	1 171	1 171
Hyror/kvm hyresrättsyta lokal (kr)	1 341	1 011	1 162	1 170	1 148
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	11 944	12 170	12 406	12 624	12 824
Lån/kvm totalyta (kr)	8 937	9 106	9 283	9 446	9 596
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	44	53	37	27	31
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	113	95	107	95	98
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	42	35	33	26	30
Energikostnad/ m ² totalyta (kr)	200	183	177	148	159
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	258	92	66	78	71
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,8	1,0	0,7	0,8	0,7
Räntekänslighet (%)	18	19	19	19	0
Sparande/m ² (kr)	113	242	312	307	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	56	58	58	59	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 166 kvm bostäder varav 57 kvm hyresrätter och 1 008 kvm lokaler vilket blir 4 231 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 512 246	1 217 959	562 623	-7 929 366	-1 435 819	89 927 643
Avsättning fond för yttre underhåll			390 342	-390 342		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-137 077	137 077		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 435 819	1 435 819	0
Årets resultat					-1 903 201	-1 903 201
Belopp vid årets utgång	97 512 246	1 217 959	815 888	-9 618 450	-1 903 201	88 024 442

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-9 618 449
Årets resultat	-1 903 201
	-11 521 650

Behandlas så att	
Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	390 342
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-110 915
I ny räkning överföres	-11 801 077
	-11 521 650

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 871 586	3 529 487
Övriga rörelseintäkter		0	18 459
Summa rörelseintäkter		3 871 586	3 547 946
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 947 062	-1 883 040
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-308 620	-275 374
Personalkostnader	5	-100 433	-112 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 326 949	-2 323 819
Summa rörelsekostnader		-4 683 064	-4 594 488
Rörelseresultat		-811 478	-1 046 542
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		946	310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 092 669	-389 587
Summa finansiella poster		-1 091 723	-389 277
Resultat efter finansiella poster		-1 903 201	-1 435 819
Årets resultat		-1 903 201	-1 435 819

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

125 264 673

127 327 604

Summa materiella anläggningstillgångar

125 264 673

127 327 604

Summa anläggningstillgångar

125 264 673

127 327 604

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 659

0

Övriga fordringar

60 985

23 393

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

110 103

99 377

Summa kortfristiga fordringar

174 747

122 770

Kassa och bank

Kassa och bank

1 271 947

1 710 982

Summa kassa och bank

1 271 947

1 710 982

Summa omsättningstillgångar

1 446 694

1 833 752

SUMMA TILLGÅNGAR

126 711 367

129 161 356

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

98 730 205

98 730 205

Fond för yttre underhåll

815 888

562 623

Summa bundet eget kapital

99 546 093

99 292 828

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 618 449

-7 929 365

Årets resultat

-1 903 201

-1 435 819

Summa fritt eget kapital

-11 521 650

-9 365 184

Summa eget kapital

88 024 443

89 927 644

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

18 601 948

24 653 196

Övriga skulder

135 021

0

Summa långfristiga skulder

18 736 969

24 653 196

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

19 211 248

13 875 500

Leverantörsskulder

179 396

131 722

Skatteskulder

27 568

19 756

Övriga skulder

60 233

43 663

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

471 510

509 875

Summa kortfristiga skulder

19 949 955

14 580 516

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

126 711 367

129 161 356

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 903 201

-1 435 819

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 326 949

2 323 819

Betald skatt

-180 920

106 998

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

242 828

994 998

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-3 659

1 250

Förändring av kortfristiga fordringar

-10 726

471

Förändring av leverantörsskulder

47 674

-54 185

Förändring av kortfristiga skulder

129 345

136 045

Kassaflöde från den löpande verksamheten

405 462

1 078 579

Investeringsverksamheten

Inköp av materiella anläggningstillgångar

-264 018

-62 737

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-264 018

-62 737

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-580 479

-827 181

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-580 479

-827 181

Årets kassaflöde

-439 035

188 661

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 710 982

1 522 321

Likvida medel vid årets slut

1 271 947

1 710 982

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 20-100 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 149 188	2 066 499
Hyror bostäder	69 938	66 768
Hyror lokaler	1 223 878	1 019 316
Hyror P-platser/garage	365 742	348 452
Hyra laddstolpe	11 778	16 800
Övriga intäkter	6 838	7 546
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	7 530	4 106
Elstöd	36 694	0
	3 871 586	3 529 487

I årsavgifterna ingår kabel-TV, bredband och telefoni

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	80 544	71 740
Mattvätt	34 218	22 392
Städning	57 402	42 918
Hissbesiktning	23 520	22 380
Serviceavtal	7 719	7 735
Förbrukningsmaterial fastighet	33 688	21 787
Bevakning, jour och utryckning	8 884	8 097
Sotning	31 689	25 809
Gårdsskötsel	4 342	40 809
Snöröjning	22 882	15 346
Reparationer	179 571	173 715
Underhåll	110 915	137 077
Fastighetsel	184 634	222 611
Fjärrvärme	480 050	401 980
Vatten och avlopp	179 683	150 181
Sophämtning och renhållning	82 618	89 933
Fastighetsförsäkringar	48 767	46 679
Kabel-TV, bredband och telefoni	201 298	195 871
Fastighetsskatt	151 140	151 140
Teknisk förvaltning	17 841	15 601
Övriga driftkostnader	5 656	19 241
	1 947 061	1 883 042

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter	11 849	6 375
Revisionsarvoden	22 000	17 541
Arvode ekonomisk förvaltning	62 941	55 057
Arvode driftansvarig förvaltare och Direkt	40 101	35 062
Arvode förvaltning, beställning	84 804	74 863
Bankkostnader	7 233	9 056
Föreningsstämmokostnader	3 110	0
Telefon och internet	7 517	8 737
Förbrukningsinventarier	39 586	43 860
Övriga kostnader	29 479	24 823
	308 620	275 374

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	77 499	88 000
Sociala avgifter	22 934	24 255
	100 433	112 255

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 474 794	139 412 057
Inköp	264 018	62 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 738 812	139 474 794
Ingående avskrivningar	-12 147 190	-9 823 371
Årets avskrivningar	-2 326 949	-2 323 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 474 139	-12 147 190
Utgående redovisat värde	125 264 673	127 327 604
Taxeringsvärden byggnader	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärden mark	41 114 000	41 114 000
	130 114 000	130 114 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,62	2024-06-28	12 950 000	13 107 500
Stadshypotek	4,29	2025-12-01	11 618 248	11 866 248
Stadshypotek	4,29	2025-12-01	3 660 000	3 740 000
Stadshypotek	4,29	2025-12-01	3 165 000	3 245 000
Stadshypotek	1,03	2024-03-01	6 419 948	6 569 948
			37 813 196	38 528 696
Kortfristig del av långfristig skuld			715 500	748 273

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 715,5 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 34,2 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	41 310 434	41 310 434
	41 310 434	41 310 434

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förbetalda avgifter kvartal 1	238 505	270 494
Upplupet styrelsearvode	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	9 426	9 426
Upplupet revisionsarvode	19 000	16 000
Upplupna räntekostnader	90 863	111 208
Övriga interimsskulder	83 716	72 747
	471 510	509 875

Sundbyberg 2024-

Robert Pettersson
Ordförande

Susanne Öfverberg
Ledamot

Johan Norin
Ledamot

Carl Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Toresson
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Susanne Irene Öfverberg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Spiken 13

Serienummer: 19560802xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2024-03-25 21:05:34 UTC



Robert Johan Pettersson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19641113xxxx

IP: 83.249.xxx.xxx

2024-03-26 09:48:42 UTC



Johan Erik Norin (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Spiken 13

Serienummer: 19900907xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-03-26 14:30:18 UTC



CARL LARSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19860311xxxx

IP: 194.71.xxx.xxx

2024-03-26 18:58:05 UTC



Carina Eva Marie Toresson (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19831125xxxx

IP: 2.66.xxx.xxx

2024-03-27 15:50:21 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datargenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spiken 13, org.nr 769621-4613.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spiken 13 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 13 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carina Eva Marie Toresson (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19831125xxxx

IP: 2.66.xxx.xxx

2024-03-27 15:51:00 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**