

Bostadsrättsföreningen Tångspiken

Org.nr: 769625-7638

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tångspiken, organisationsnummer 769625-7638, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-21.

Ekonomisk plan registrerades år 2013- 04-05.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-11-29.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Maths Göthe
Ledamot	Anders Fogelin
Ledamot	Amir Abdi
Ledamot	Jesper Mellin
Ledamot	Stina Bergenholm
Ledamot	Jelan Alexander Hutton
Ledamot	Tova Kibal
Suppleant	Lena Öqvist
Suppleant	Richard Tyrenberg
Suppleant	Filip Jerzy Romejko

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Anders von Scheele
	Rävisor AB
Intern revisor	Lennart Kullberg

Valberedning

Valberedningen har bestått av Viktor Hansson och Torbjörn Lindgren.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.
På stämman deltog 20 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Tekniskt förvaltning	Veteranpoolen
Lokalvård	Corporclean AB
TV, basutbud	Tele2
Driftoptimering: värme, vattenstystem och undercentral	Engergisparkonsult AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elhandel	Fortum
Elnät	Ellevio

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: ANTENNEN *5

Föreningen äger 2 fastigheter i Antennen 5 i Stockholms kommun omfattande adresserna Tångvägen 44-46 samt Spikvägen 49-53.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt. Avgäldsperiod tom 2034-01-01. Avgäld 143 500 kr

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1944

Totalyta (m²): **1 605**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	11
2 rok	20
3 rok	1
Summa	32

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
2 rok	2
Summa	2

Totalt antal bostadslägenheter: **34**

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

Antal

2

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en aktuell underhållsplan, senast uppdaterad 2026-02-26.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomfört och planerat underhåll

År

Takrenovering: omläggning med betongpannor	1993
Totalrenovering av husen: el- och rörstamsbyten, nya fönster, balkongdörrar samt säkerhetsdörrar, nya maskiner i tvättstugan, uppfräschning av trappuppgångar	2011-2013
Elslingor i rännor och stuprör, nytt låssystem	2015
Nya balkonger, delvis renovering av fasader	2017
Installation av taksäkerhet, murstockar muras om, installation av mekanisk Ventilation	2019
Helrenovering av gavelfasad på Spikvägen	2021
Avloppsroren i bottenplattan på Spikvägshuset byts ut	2024
Ny fjärrvärmecentral	2027
Relinea rörstam – Bottenplatta, Spikvägen	2027
Takomläggning	2030

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren bands räntorna. Det gör att det ekonomiska läget blir mer stabilt och förutsägbart.

Avgiften justerades den 1 januari 2025 med 3%. För 2026 bedömer styrelsen att avgiften inte behöver höjas.

Under året hölls en städdag på våren.

Medlemsinformation

38 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

1 medlem har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 39

39 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	2 032	1 952	1 489	1 330
Resultat efter finansiella poster, tkr	42	- 675	- 688	- 301
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	62	61	62	63
Räntekänslighet	9.6	10.1	19	16
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	88	62	67
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 230	1 181	634	764
Skuldsättning / kvm totalyta	10 779	10 857	10 903	10 903
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 865	11 951	12 003	12 003
Energikostnad / kvm	342	362	249	297
Sparande / kvm	365	-82	-90	151
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 885 905	3 264 522	220 092	- 10 915 424	- 675 097	29 779 998
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			110 046	-110 046		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-232 339	232 339		0
Balanseras i ny räkning				- 675 097	675 097	0
Årets resultat					42 141	42 141
Belopp vid årets utgång	37 885 905	3 264 522	97 799	- 11 468 228	42 141	29 822 139

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 11 468 228
Årets resultat	42 141
Totalt	- 11 426 087

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	110 046
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 11 536 133
Totalt	- 11 426 087

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 032 424	1 951 905
Övriga rörelseintäkter		54 128	7 350

Summa rörelseintäkter		2 086 552	1 959 255
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-866 942	-1 158 767
Administration och förvaltning	4	-83 707	-129 498
Avskrivningar		-543 690	-543 690

Summa rörelsekostnader		-1 494 339	-1 831 955
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		592 213	127 300
--	--	----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-3	2 722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-550 069	-805 119

Summa finansiella poster		-550 072	-802 397
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		42 141	-675 097
--	--	---------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT		42 141	-675 097
----------------------------	--	---------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT		42 141	-675 097
-----------------------	--	---------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5 , 6	47 301 054	47 844 744
Summa materiella anläggningstillgångar		47 301 054	47 844 744
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 301 054	47 844 744
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		35 735	49 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 846	45 694
Kundfordringar		436 358	429 178
Summa kortfristiga fordringar		517 939	524 332
Kassa och bank			
Kassa och bank		274 685	116 435
Summa kassa och bank		274 685	116 435
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		792 624	640 767
SUMMA TILLGÅNGAR		48 093 678	48 485 511

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		41 150 427	41 150 427
Fond för yttre underhåll		97 799	220 092
Summa bundet eget kapital		41 248 226	41 370 519
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 468 228	-10 915 424
Årets resultat		42 141	-675 097
Summa fritt eget kapital		-11 426 087	-11 590 521
SUMMA EGET KAPITAL		29 822 139	29 779 998
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	17 299 760	0
Summa långfristiga skulder		17 299 760	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		17 299 760	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	0	17 425 000
Leverantörsskulder		7 531	142 693
Skatteskulder		115 556	109 047
Övriga skulder		240 112	426 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		608 580	601 788
Summa kortfristiga skulder		971 779	18 705 513
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		971 779	18 705 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 093 678	48 485 511

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	592 213	127 301
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	543 690	543 690
Summa	1 135 903	670 991
Erhållen ränta	-3	2 722
Erlagd ränta	-550 069	-805 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	585 831	-131 407
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	6 393	-205 679
Förändring av rörelseskulder	-308 734	187 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	283 490	-149 518
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-125 240	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 240	0
Årets kassaflöde	158 250	-149 518
Likvida medel vid årets början	116 435	265 953
Likvida medel vid årets slut	274 685	116 435

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100 år

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 793 388	1 706 053
Lokaler	0	16 392
	1 793 388	1 722 445
Hysesintäkter		
Bostäder	194 736	183 216
Lokaler	36 654	31 877
	231 390	215 093
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 813	12 846
Övriga intäkter	1 834	1 521
	7 646	14 367
Totalt nettoomsättning	2 032 424	1 951 905

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	62 415	55 062
Uppvärmning	386 024	422 824
Vatten och avlopp	99 865	102 900
Sophämtning	15 040	15 855

563 344 596 641

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	2 175	38 251
--	-------	--------

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	49 048	33 453
Trädgårdsskötsel	404	0

49 452 33 453

Distribuerade servicetjänster

TV	30 995	44 960
----	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	25 582	23 766
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 356	55 200
Tomträttsavgälder	119 500	111 400

205 438 190 366

Reparationer

Reparationer	15 538	22 758
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	0	232 339
-----------	---	---------

Totalt operativ drift och underhåll

866 942 1 158 767

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	49 250	44 773
Extra ekonomisk förvaltning	13 123	34 355

62 372 79 127

Revision

Revisionsarvode	13 600	15 163
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Konsultarvode	0	17 251
Bankkostnader	3 441	1 666
Övriga kostnader	4 294	16 290

7 735 35 207

Totalt administration och förvaltning

83 707 129 498

Not 5. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	27 490 000	27 490 000
----------------------	------------	------------

Summa: 27 490 000 27 490 000

Not 6. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	54 369 054	54 369 054
Utgående anskaffningsvärden	54 369 054	54 369 054
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 524 310	- 5 980 620
Årets avskrivningar	- 543 690	- 543 690
Utgående avskrivningar	-7 068 000	-6 524 310
Utgående redovisat värde	47 301 054	47 844 744
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	22 537 000	19 483 000
Taxeringsvärde mark	24 055 000	30 058 000
	46 592 000	49 541 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB	2028-05-11	2,91 %	7 224 760	7 350 000
SBAB	2030-03-15	3,21 %	10 075 000	10 075 000
Summa skulder till kreditinstitut			17 299 760	17 425 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-17 425 000
			17 299 760	0

Not 8. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har upplåtit tidigare utymmen med bostadsrätt.

Underskrifter

Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01

Maths Göthe
Ordförande

Anders Fogelin
Ledamot

Amir Abdi
Ledamot

Jesper Mellin
Ledamot

Stina Bergenholm
Ledamot

Jelan Alexander Hutton
Ledamot

Tova Kibal
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Rävisor AB
Anders von Scheele
Revisor

Lennart Kullberg
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 11:11

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 07.05.2026 10:03

DOCUMENT ID:

ry8OD6KAWg

ENVELOPE ID:

HyUdPptRZI-ry8OD6KAWg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Tångspiken.pdf

16 pages

SHA-512:

59840f794d03389d438a594d62c62e2ed1593d1f9ed4765c7e17ae84943f1181abb90e4d57d879ad24180b6bb0c6929d04c95492c514d6334ebafaeb1761a665

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANDERS FOGELIN anders.fogelin@swelift.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 10:23 07.05.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/22) IP: 178.174.174.62
MATHS GÖTHE maths57gothe@yahoo.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:09 07.05.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/12/01) IP: 83.255.1.251
TOVA KIBAL tovakibal@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:34 07.05.2026 14:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/11/19) IP: 195.67.88.217
JESPER SEBASTIAN MELLIN jesper.melin@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:49 07.05.2026 15:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/08) IP: 151.177.239.29
JELAN ALEXANDER HUTTON jahhutton3@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 16:14 07.05.2026 16:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/04/29) IP: 213.155.144.134
STINA BERGENHOLM stina.bergenholm@live.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 18:01 07.05.2026 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/27) IP: 151.236.203.160
AMIR ABDI amir8521973@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 18:25 10.05.2026 18:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/18) IP: 83.255.2.71
LENNART GUSTAF HARRY KULLBERG lennart.kullberg@telia.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 23:22 10.05.2026 23:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/11/06) IP: 81.232.64.91
CARL ERIK ANDERS VON SCHÉELE info@ravisor.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 11:11 11.05.2026 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/05) IP: 83.140.88.162

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed