

Styrelsen för

Brf Spiken 10

Org. nr 716460-1960

får härmed avge följande

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2016 – 31 december 2016



Gathus



Gårdshus

<u>Innehåll:</u>	
Verksamhetsberättelse	
Resultaträkning	
Balansräkning	
Tilläggsupplysningar/Noter	
Underskrifter	

Sida
1-6
7
8-9
10-14
14

Styrelsen för Brf Spiken 10, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-02-15 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-08-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Spiken 10 byggdes 1905 och har värdeår 1983. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1725 kvm varav 1590 kvm utgör lägenhetsyta och 135 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 800 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt. Föreningen ingår i en vägsamfällighet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring Stockholm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Förlikning av tvist gällande lägenhet gårdshus
- Färdigställande av nytt cykelrum och föreningslokal

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År	Kostnad (Kr)
Stambyten	1983	-
Byte av fönster	1984	-
Målning yttertak	1993	30 000
Reparation yttertak	1998	9 688
Reparation rökkanaler/kakelugnar	1999	-
Gårdslykta	1999	4 176

Bredbandsinstallation	2000	15 625
Installation Hipnet kabel-TV	2000	71 250
Installation ny tvättmaskin	2000	31 875
Stamrensning (Kök+Bad+WC-1 stam)	2000	16 250
Mögelsanering/Målning Torkrum	2000	17 500
Dränage Gårdshus	2000	68 665
Målning yttertak	2001	126 438
Installation av hiss Gathus	2002	150 000
Telefon till hiss gathus	2002	8 000
Tillverkn./Montering dörr Tobaksaffären	2002	23 650
Polering av golven båda trapphusen	2002	32 153
Vattenskada lgh 1011	2002	18 900
Utbyte fjärrvärmeanläggning	2002	195 500
Ny ytterbelysning gården	2003	8 077
Tak över ingång fr gården Gathuset	2003	4 250
Fuktsanering badrum lgh 1231	2003	6 716
Golvbrunn lgh 2341	2004	5 188
Fuktsanering badrum lgh 1012	2004	2 288
Renovering tvättstuga	2004	62 500
Målning entré Gathuset	2005	30 772
Säkerhetsdörr m Tobaksaffären	2005	25 025
2 st ek-ytterportar t Gat-&Gårdshus	2005	109 000
Fuktsanering lgh 2121	2005	4 000
Rep fuktskada vinden	2006	71 424
Rep lgh Hammar	2007	32 355
Vattenskada gården	2006-2007	52 500
Vattenskada gården	2007	6 791
Vattenskada gården	2007	509 722
Vent Gårdshus	2007	18 163
Vent Gathus	2007	19 959
Renovering Soprum	2008	51 061
Målning av tak båda husen	2009	127 500
Ventilation Soprum	2009	46 500
Elarbeten Gathuset	2009	7 065
Klottersanering	2009	2 250
Besiktning ventilation Pizzerian	2010	1 500
Brandskyddskontroll Pizzerian	2010	2 854
Kontroll av värme	2010	1 419
Takskottning	2010	33 300
Inköp ny anslagstavla	2010	4 143
Div Elarbeten	2010	3 515
Besiktning vindskupa gårdshuset	2010	2 200
Läckage tak gårdshus	2010	9 500
Elarbeten gården	2010	8 371
Vattenskada samt vindar gårdshus	2010	45 790
Ny matta plan 5 gathus	2010	5 721
Stamrensning	2010	16 799
Felsökning läckage på taket	2010	3 356
Fönsterrenoveringar	2010	20 550
Renovering vindsvåning gårdshus	2010	22 792
Takskottning	2010	9 750
Underhåll och reparation hissar	2010	23 220
Reparation lås på dörrar	2010	5 603
Service och underhåll tvättstuga	2010	9 774
Fuktskada vind gårdshus	2011	46 312
Byte avloppsrör hos Arvidssons	2011	15 828
Takskottning	2011	24 000
Elarbeten vind gårdshus	2011	28 739

Underhåll och reparation hissar	2011	16 296
Grusvägsunderhåll baksidan av gårdshus	2011	7 125
Service och underhåll tvättstuga	2011	3 865
Beskärning buskar på gården	2011	4 000
Reparation lås på dörrar	2011	6 569
Besiktning imkanaler lgh 1301	2011	2 750
Reparation skorsten gårdshus	2011	1 337
Presenning till vind gårdshus	2011	718
Service och underhåll tvättstuga	2012	8 315
Underhåll och reparation hissar gathus	2012	8 655
Underhåll och reparation hissar gårdshus	2012	4 731
Byte armatur sopgången	2012	3 724
Radonmätning	2012	2 750
Reparation & besiktning rökanal	2012	7 288
Underhåll samt taksköttning	2012	23 800
Underhåll av muren på gården	2012	2 340
Rep fuktskada gårdshus	2012	20 344
Putsarbeten fasad gårdshus	2012	127 375
Underhåll och reparation hissar gathus	2013	12 737
Underhåll och reparation hissar gårdshus	2013	3 847
Service och underhåll tvättstuga	2013	2 987
Service och underhåll tvättstuga	2013	3 863
Rep, byte & underhåll dörrar till fastigheten	2013	41 691
Diverse arbeten målning, el mm	2013	74 899
Underhåll "brandvägen" bakom gårdshuset	2013	7 390
Ombyggnad vent gårdshus	2013	17 029
Underhåll soprum byte ozonkanon	2013	7 363
Ny termostat hos Holmberg	2013	6 756
Branddörr till restaurang	2013	14 000
Tvättmaskin Electrolux	2013	42 175
Snörasskydd 10 kupor	2013	25 000
Målning av entré gathus	2015	27 000
Ny torktumlare och torkskåp	2016	88 500
Ny tvättmaskin	2016	34 600
Ny samlingslokal och nytt cykelrum	2016	207 360
Provtryckning av rör i kulvert	2016	28 267
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Estimerad kostnad (kr)</i>
Ny rörtunnel till gårdshuset	2017	300 000
Förbättring av gården (enl gårdsgruppen)	2017	ej fastställt
Föreningslokal fd cykelrummet	2017/2018	300 000
Takmålning	2019	150 000
Ta fram stengolv i trapphus gårdshus	2019	70 000
Ny hissmotor	2020	250 000

Medlemsinformation

Fastigheten består av 20 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Restaurang	60 m ²	2018-09-30
Café	75 m ²	2019-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Rolf Tenser	Ordförande
Therese Wallin Ekström	Kassör
Charlotta Brorsson	Sekreterare
Martin Lindstedt	Ledamot
Pia Hofstedt	Suppleant
Pär Holmberg	Suppleant

Revisor har varit Pia Sundin, revisorssuppleant har varit Tuija Autio.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2016. (Extra stämma hölls den 15 juni). I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Rolf Tenser, Pia Hofstedt, Martin Lindstedt och Pär Holmberg.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse (och internrevisor) har utbetalts med 24 995 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 30 110 000kr varav 12 921 000kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 29 000 000kr samt lokaler 1 110 000kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 125 402	1 100 541	1 090 317	1 088 421
Resultat efter finansiella poster	231 171	162 862	73 971	-42 375
Soliditet (%)	57	57	56	56
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	605	587	582	582
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 395	3 439	3 484	3 528
Elkostnad/kvm totalyta	17	17	17	19
Värmekostnad/kvm totalyta	157	155	157	154
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	29	25	31
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	23	23	23	23

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.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 545 426	574 024	-623 194	162 862	7 659 118
Reservering yttre fond		40 500	-40 500		0
Disposition av föregående års resultat:			162 862	-162 862	0
Årets resultat				232 171	232 171
Belopp vid årets utgång	7 545 426	614 524	-500 832	232 171	7 891 289

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-460 332
reservering till fond för yttre underhåll	-40 500
årets vinst	231 171
	-269 661
behandlas så att i ny räkning överföres	-269 661
	-269 661

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 125 402	1 100 540
Summa rörelseintäkter		1 125 402	1 100 540
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-573 255	-637 056
Övriga externa kostnader	3	-48 233	-44 326
Arvoden och personalkostnader	4	-29 272	-23 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-177 869	-144 462
Summa rörelsekostnader		-828 629	-849 181
Rörelseresultat		296 773	251 359
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 602	-88 522
Summa finansiella poster		-65 602	-88 497
Resultat efter finansiella poster		231 171	162 862
Resultat före skatt		231 171	162 862
Årets resultat		231 171	162 862

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	12 379 845	12 202 616
Inventarier, verktyg och installationer	6	266 676	216 315
Summa materiella anläggningstillgångar		12 646 521	12 418 931
Summa anläggningstillgångar		12 646 521	12 418 931
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	31 563
Övriga fordringar		3 972	45 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	22 955	24 146
Summa kortfristiga fordringar		26 927	100 918
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 214 045	900 812
Summa kassa och bank		1 214 045	900 812
Summa omsättningstillgångar		1 240 972	1 001 730
SUMMA TILLGÅNGAR		13 887 493	13 420 661

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 545 426	7 545 426
Fond för yttre underhåll		614 524	574 024
Summa bundet eget kapital		8 159 950	8 119 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-500 832	-623 194
Årets resultat		231 171	162 862
Summa fritt eget kapital		-269 661	-460 332
Summa eget kapital		7 890 289	7 659 118
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	5 398 785	5 468 785
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-70 000	-70 000
Summa långfristiga skulder		5 328 785	5 398 785
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		70 000	70 000
Leverantörsskulder		346 139	49 938
Skatteskulder		72 720	72 000
Övriga skulder		9 450	9 753
Förutbetalda avgifter och hyror		103 005	93 236
Upplupna kostnader	10	67 105	67 831
Summa kortfristiga skulder		668 419	362 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 887 493	13 420 661

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Markanläggning	50 år
Inventarier	5 - 10 år
Installationer	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förlikning gällande tvist lägenhet gårdshus nåddes den 19 januari 2017.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	962 121	934 375
Hysesintäkter lokaler, moms	163 260	165 652
Öres- och kronutjämning	22	14
Övriga rörelseintäkter	0	499
	1 125 403	1 100 540

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Städning grundavtal	42 748	35 623
Rengöring/sanering	2 012	0
OVK	6 152	0
Serviceavtal	0	4 647
Hiss serviceavtal	8 406	8 057
Tvättstuga	6 662	6 790
Trapphus	2 093	0
Källarutrymme	0	27 562
Dörrar och lås	7 750	8 248
VA	20 328	4 057
Värme	2 480	1 453
Ventilation	0	12 796
Hissar	11 123	12 512
Portar	0	8 785
Tak	0	12 427
Fasader	0	1 747
Fönster	3 076	32 975
Markytor	8 563	0
Gård	1 720	1 140
Vattenskada	0	2 830
Elavgifter	29 860	29 509
Uppvärmning	271 679	255 475
Vatten	41 072	48 378
Sophämtning	30 582	28 249
Grovsopor	4 425	4 425
Fastighetsförsäkring	19 419	35 216
Kabel-tv	16 646	16 634
Fastighetsskatt	11 100	11 400
Kommunal fastighetsavgift	25 360	24 860
Justering fast.skatt/avgift	0	1 260
	573 256	637 055

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	425	693
Hemsida	357	357
Administration, kontorsmaterie	1 954	900
Styrelseomkostnader	3 700	929
Möteskostnader	333	392
Arvode ekonomisk förvaltn.	33 223	33 223
Extradeb. ekonomiskförvaltn	295	197
Bankkostnader	2 303	3 335
Medlems- och föreningsavgifter	4 300	4 300
Övriga externa kostnader	404	0
Trivselkostnader	940	0
	48 234	44 326

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	25 000	24 995
Sociala avgifter	4 272	-1 658
	29 272	23 337

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 399 013	8 399 013
Inköp	296 566	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 695 579	8 399 013
Ingående avskrivningar	-1 866 397	-1 776 717
Årets avskrivningar	-119 337	-89 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 985 734	-1 866 397
Utgående redovisat värde	6 709 845	6 532 616
Taxeringsvärden byggnader	17 189 000	16 470 000
Taxeringsvärden mark	12 921 000	12 870 000
	30 110 000	29 340 000
Bokfört värde byggnader	6 709 845	6 532 616
Bokfört värde mark	5 670 000	5 670 000
	12 379 845	12 202 616

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 538 463	1 495 890
Inköp	108 893	42 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 647 356	1 538 463
Ingående avskrivningar	-1 322 148	-1 267 366
Årets avskrivningar	-58 532	-54 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 380 680	-1 322 148
Utgående redovisat värde	266 676	216 315

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	6 021	7 378
Förutbetald kabel-tv	4 234	4 162
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 400	8 306
Förutbetald medlemsavgift	4 300	4 300
	22 955	24 146

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	0,85	3 mån	687 566	687 566
SEB	1,49	2018-03-28	862 500	912 500
SEB	1,05	3 mån	500 000	500 000
SEB	0,81	3 mån	2 320 000	2 320 000
SEB	0,94	3 mån	1 028 719	1 048 719
			5 398 785	5 468 785
Kortfristig del av långfristig skuld			70 000	70 000

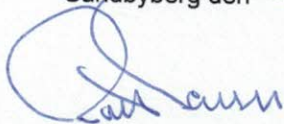
Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	8 629 500	8 629 500
	8 629 500	8 629 500

Not 10 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	25 000	24 995
Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter	3 300	2 300
Upplupen kostnad el	1 501	1 390
Upplupen kostnad värme	35 102	32 364
Upplupen kostnad låneräntor	2 202	3 219
Upplupen kostnad städning	0	3 562
	67 105	67 830

Sundbyberg den 29/5 2017



Rolf Tenser
Ordförande



Therese Wallin Ekström
Kassör




Charlotta Brorsson
Sekreterare



Martin Lindstedt
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/5 2017



Pia Sundin
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Spiken 10

Org.nr 716460-1960

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Brf Spiken 10 för räkenskapsåret 2016. Det är styrelsen som har ansvar räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

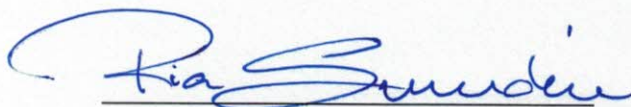
Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar ledarmöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg 2017-05-30



Pia Sundin

Revisor