

Styrelsen för

Brf Spiken 10

Org. nr 716460-1960

får härmed avge följande

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2018 – 31 december 2018



Gathus



Gårdshus

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

Sida
1-7
8
9-10
11-15
15

Styrelsen för Brf Spiken 10, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2017-10-16 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 1591 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 Söderbergs & Partners/Bostadsrätterna.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts i egen regi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad (Kr)</i>
Stambyten	1983	-
Byte av fönster	1983	-
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 rökkanal	2012	7 288
Underhåll samt takskottning	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	108.892
Ny tvättmaskin	2016	42.572
Ny samlingslokal och nytt cykelrum	2016	255.141
Provtryckning av rör i kulvert	2016	34.785
Stamrensning	2016	19 113
Omdragning av el källare gårdshus	2017	33 271
Elementskydd i cykelrummet	2017	6.890
Stukatur i trapphus i gatuhuset	2017	34.722
Inredning i cykelrummet	2017	42.351
Trappräcke i gatuhuset	2017	13.165
Målning av entréer och trapphus	2017	126.647

Asfalt på gården	2017	31.875
Ny rörtunnel mellan gat- och gårdshus	2017	263.224
Ny mur på gården	2018	21 288
Vattenuttag på gården	2018	7 016
Belysning på gården	2018	10 350
Målning av soprum	2018	9 185

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Estimerad kostnad (kr)</i>
Installation av säkerhetsdörrar	2019	552.000
Målning av trapphus och entréer	2019	421.070
Ny el i trapphus och entréer	2019	71.125
Ta fram stengolvet i gårdshuset	2020	80.000
Takmålning	2020	160.000
Ny hissmotor i gårdshuset	2021	250.000
Ombyggnad av fd cykelrummet	2022	300.000

Medlemsinformation

Fastigheten består av 20 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 31 och vid årets slut 30.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Restaurang	60 m2	2021-09-30
Skönhetssalong	75 m2	2021-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Rolf Tenser	Ordförande
Pia Hofstedt	Kassör
Charlotta Brorsson	Sekreterare
Therese Vallin Ekström	Ledamot
Göran Hederén	Suppleant
Joakim Söderling	Suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-06-11. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Rolf Tenser, Pia Hofstedt, Göran Hederén och Joakim Söderling.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse (och internrevisor) har utbetalts med 24 797 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 30 110 000 kr varav 12 921 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 29 000 000 kr samt lokaler 1 110 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, 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)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 130 317	1 130 151	1 125 402	1 100 541
Resultat efter finansiella poster	170 987	21 691	231 171	162 862
Soliditet (%)	59	59	57	57
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	605	605	605	587
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 307	3 351	3 395	3 439
Elkostnad/kvm totalyta	18	20	17	17
Värmekostnad/kvm totalyta	149	151	157	155
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	26	24	29
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

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 605 426	655 024	-310 161	21 691	7 971 980
Reservering yttre fond		40 500	-40 500		0
Disposition av föregående års resultat:			21 691	-21 691	0
Årets resultat				170 987	170 987
Belopp vid årets utgång	7 605 426	695 524	-328 970	170 987	8 142 967

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-288 470
reservering till fond för yttre underhåll	-40 500
årets vinst	170 987
	-157 983
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-157 983
	-157 983

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

Resulträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 130 317	1 130 151
Summa rörelseintäkter		1 130 317	1 130 151
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-621 010	-774 363
Övriga externa kostnader	3	-92 902	-71 596
Arvoden och personalkostnader	4	-29 769	-29 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152 057	-178 834
Summa rörelsekostnader		-895 738	-1 053 860
Rörelseresultat		234 579	76 291
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 592	-54 600
Summa finansiella poster		-63 592	-54 600
Resultat efter finansiella poster		170 987	21 691
Resultat före skatt		170 987	21 691
Årets resultat		170 987	21 691

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	12 485 699	12 612 949
Inventarier, verktyg och installationer	6	190 285	215 092
Summa materiella anläggningstillgångar		12 675 984	12 828 041
Summa anläggningstillgångar		12 675 984	12 828 041
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		41 318	40 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	24 503	23 489
Summa kortfristiga fordringar		65 821	63 873
Kassa och bank			
Kassa och bank		978 971	766 002
Summa kassa och bank		978 971	766 002
Summa omsättningstillgångar		1 044 792	829 875
SUMMA TILLGÅNGAR		13 720 776	13 657 916

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 605 426

7 605 426

Fond för yttre underhåll

695 524

655 024

Summa bundet eget kapital

8 300 950

8 260 450

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-328 970

-310 161

Årets resultat

170 987

21 691

Summa fritt eget kapital

-157 983

-288 470

Summa eget kapital

8 142 967

7 971 980

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

5 258 785

5 328 785

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

-70 000

-70 000

Summa långfristiga skulder

5 188 785

5 258 785

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

70 000

70 000

Leverantörsskulder

77 853

120 012

Skatteskulder

75 240

73 860

Övriga skulder

15 912

4 323

Förutbetalda avgifter och hyror

74 154

91 288

Upplupna kostnader

10

75 865

67 668

Summa kortfristiga skulder

389 024

427 151

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 720 776

13 657 916

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

Installation av säkerhetsdörrar, ommålning av trapphus och entréer och ny el i trapphus och entréer.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	962 121	962 121
Hysesintäkter lokaler, moms	168 158	164 893
Öres- och kronutjämning	38	37
Övriga rörelseintäkter	0	3 100
	1 130 317	1 130 151

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Städning grundavtal	39 130	42 748
Brandskydd	320	0
Hiss serviceavtal	11 471	8 930
Trapphus	4 409	98 690
Soprum	9 241	0
Dörrar och lås	166	1 880
VA	12 276	67 337
Värme	0	7 260
Ventilation	2 294	2 215
El	18 699	33 944
Hissar	38 080	31 399
Portar	4 789	25 974
Övriga rep/underhåll utvändigt	8 709	0
Gård	16 616	6 016
Övriga rep./underhåll	4 636	0
Elavgifter	31 667	33 826
Uppvärmning	256 618	259 916
Vatten	45 980	45 449
Sophämtning	36 116	31 350
Grovsopor	4 425	4 425
Fastighetsförsäkring	20 230	18 664
Kabel-tv	17 297	16 941
Fastighetsskatt	11 100	11 100
Kommunal fastighetsavgift	26 740	26 300
	621 009	774 364

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	0	9 374
Förbrukningsmaterial	2 516	1 020
Hemsida	438	0
Administration, kontorsmaterie	3 242	600
Styrelseomkostnader	5 314	4 052
Möteskostnader	0	810
Arvode ekonomisk förvaltn.	34 172	33 601
Extradeb. ekonomiskförvaltn	680	129
Bankkostnader	2 271	2 292
Juridisk konsultation	35 472	14 396
Medlems- och föreningsavgifter	4 300	4 300
Trivselkostnader	4 497	1 023
	92 902	71 597

Not 4 Arvodet och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	24 797	25 795
Sociala avgifter	4 972	3 272
	29 769	29 067

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 055 933	8 695 579
Inköp		360 354
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 055 933	9 055 933
Ingående avskrivningar	-2 112 984	-1 985 734
Årets avskrivningar	-127 250	-127 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 240 234	-2 112 984
Utgående redovisat värde	6 815 699	6 942 949
Taxeringsvärden byggnader	17 189 000	17 189 000
Taxeringsvärden mark	12 921 000	12 921 000
	30 110 000	30 110 000
Bokfört värde byggnader	6 815 699	6 942 949
Bokfört värde mark	5 670 000	5 670 000
	12 485 699	12 612 949

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 647 356	1 647 356
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 647 356	1 647 356
Ingående avskrivningar	-1 432 264	-1 380 680
Årets avskrivningar	-24 807	-51 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 457 071	-1 432 264
Utgående redovisat värde	190 285	215 092

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	6 954	6 322
Förutbetald kabel-tv	4 423	4 324
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 736	8 543
Förutbetald medlemsavgift	4 390	4 300
	24 503	23 489

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	1,45	2020-09-28	687 566	687 566
SEB	1,45	2020-03-28	762 500	812 500
SEB	1,42	2019-12-28	500 000	500 000
SEB	1,33	2019-08-28	2 320 000	2 320 000
SEB	1,45	2020-03-28	988 719	1 008 719
			5 258 785	5 328 785
Kortfristig del av långfristig skuld			70 000	70 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	8 629 500	8 629 500
	8 629 500	8 629 500

Not 10 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	25 000	25 000
Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter	5 000	3 300
Upplupen kostnad el	4 181	2 714
Upplupen kostnad värme	34 921	34 278
Upplupen kostnad låneräntor	3 200	2 375
Upplupen kostnad städning	3 562	0
	75 864	67 667

Sundbyberg den 9 / 5 2019



Rolf Tenser
Ordförande



Pia Hofstedt
Kassör



Charlotta Brorsson
Sekreterare



Therese Wallin Ekström
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2019



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 2018. Det är styrelsen som har ansvar räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig 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 ersättningsskyldig 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 2019-05-02



Pia Sundin

Revisor