

Styrelsen för

Brf Spiken 10

Org. nr 716460-1960

får härmed avge följande

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2019 – 31 december 2019



Gathus



Gårdshus

Innehåll:	
Förvaltningsberättelse	
Resultaträkning	
Balansräkning	
Tilläggsupplysningar/Noter	
Underskrifter	

Sida
1-7
8
9-10
11-15
16

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1988-02-15 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet Spiken 10 byggdes 1905 och har värdeår 1983. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1725 kvm. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Spiken 10 på adressen Järnvägsgatan 52 i Sundbyberg. Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 591 kvm och 2 lokaler om 135 kvm. Tomtytan är 800 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt. Föreningen ingår i en vägsamfällighet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Söderbergs & Partners/Borätterna.

Styrelsens sammansättning

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

Revisorer

Pia Sundin	Revisor
Tuija Autio	Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Therese Vallin Ekström, Charlotte Brorsson, Göran Hederén och Joakim Söderling.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse (och internrevisor) har utbetalts med 24.797 kr.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad tkr</i>
Stambyten	1983	-
Byte av fönster	1984	-
Målning av yttertak	1993	30
Reparation yttertak	1998	10
Reparation röckanaler/kakelugnar	1999	-
Gårdslykta	1999	4
Bredbandsinstallation	2000	16
Installation Hipnet kabel-TV	2000	71
Installation ny tvättmaskin	2000	32
Stamrensning (kök+bad+WC-1 stam)	2000	16
Mögelsanering/Målning torkrum	2000	18
Dränage Gårdshus	2000	69
Målning yttertak	2001	126
Installation av hiss Gathus	2002	150
Telefon till hiss Gathus	2002	8
Tillverkn./montering dörr Tobaksaffären	2002	24
Polering av golven båda trapphusen	2002	32
Vattenskada lgh 1011	2002	19
Utbyte fjärrvärmeanläggning	2002	196
Ny ytterbelysning gården	2003	8
Tak över ingång fr gården Gathuset	2003	4
Fuktsanering badrum lgh 1231	2003	7
Golvbrunn lgh 2341	2004	5
Fuktsanering badrum lgh 1012	2004	2
Renovering tvättstuga	2004	63
Målning entré Gathuset	2005	31
Säkerhetsdörr m Tobaksaffären	2005	25
2 st ek-ytterportar t Gat-&Gårdshus	2005	109
Fuktsanering lgh 2121	2005	4
Rep fuktskada vinden	2006	71
Rep lgh Hammar	2007	32
Vattenskada gården	2006-2007	569
Vent Gårdshus/Gathus	2007	38
Renovering Soprum	2008	51
Målning av tak båda husen	2009	128
Ventilation Soprum	2009	47
Elarbeten Gathuset	2009	7

Klottersanering	2009	2
Besiktning ventilation Pizzerian	2010	2
Brandskyddskontroll Pizzerian	2010	3
Kontroll av värme	2010	1
Takskottning	2010	33
Inköp ny anslagstavla	2010	4
Div Elarbeten	2010	4
Besiktning vindskupa gårdshuset	2010	2
Läckage tak gårdshus	2010	10
Elarbeten gården	2010	8
Vattenskada samt vindar gårdshus	2010	46
Ny matta plan 5 gathus	2010	6
Stamrensning	2010	17
Felsökning läckage på taket	2010	3
Fönsterrenoveringar	2010	21
Renovering vindsvåning gårdshus	2010	23
Takskottning	2010	10
Underhåll och reparation hissar	2010	23
Reparation lås på dörrar	2010	6
Service och underhåll tvättstuga	2010	10
Fuktskada vind gårdshus	2011	46
Byte avloppsrör hos Arvidssons	2011	16
Takskottning	2011	24
Elarbeten vind gårdshus	2011	29
Underhåll och reparation hissar	2011	16
Grusvägsunderhåll baksidan av gårdshus	2011	7
Service och underhåll tvättstuga	2011	4
Beskäring buskar på gården	2011	4
Reparation lås på dörrar	2011	7
Besiktning imkanaler lgh 1301	2011	3
Reparation skorsten gårdshus	2011	1
Presenning till vind gårdshus	2011	1
Service och underhåll tvättstuga	2012	8
Underhåll och reparation hissar gathus	2012	9
Underhåll och reparation hissar gårdshus	2012	5
Byte armatur sopgången	2012	4
Radonmätning	2012	3
Reparation & besiktning rökkanal	2012	7
Underhåll samt takskottning	2012	24
Underhåll av muren på gården	2012	2
Rep fuktskada gårdshus	2012	20
Putsarbeten fasad gårdshus	2012	127
Underhåll och reparation hissar gathus	2013	13

Underhåll och reparation hissar gårdshus	2013	4
Service och underhåll tvättstuga	2013	7
Rep, byte & underhåll dörrar till fastigheten	2013	42
Diverse arbeten målning, el mm	2013	75
Underhåll "brandväggen" bakom gårdshuset	2013	7
Ombyggnad vent gårdshus	2013	17
Underhåll soprum byte ozonkanon	2013	7
Ny termostat hos Holmberg	2013	7
Branddörr till restaurang	2013	14
Tvättmaskin Electrolux	2013	42
Snörasskydd 10 kupor	2013	25
Målning entré gårdshus	2015	27
Ny torktumlare och torkskåp	2016	109
Ny tvättmaskin	2016	46
Ny samlingslokal och nytt cykelrum	2016	255
Provtryckning av rör i kulvert	2016	35
Omdragning av el i källare gårdshus	2017	33
Elementskydd i i cykelrum	2017	7
Stuckatur i trapphus i gatuhuset	2017	35
Inredning i cykelrummet	2017	42
Trappräcke i gatuhuset	2017	13
Målning av entréer och trapphus	2017	127
Asfalt på gården	2017	32
Ny rörtunnel mellan gat- och gårdshus	2017	263
Ny mur på gården	2018	21
Vattenuttag på gården	2018	7
Belysning på gården	2018	10
Målning av soprum	2018	9
Säkerhetsdörrar	2019	552
Ommålning av trapphus	2019	406
Lampa entré gårdshus	2019	7
Ny el trapphus och entréer	2019	82
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Estimerad kostnad tkr</i>
Ta fram stengolvet i gårdshuset	2020	80
Reparation av tak	2020	45
Ny hissmotor i gårdshuset	2021	300
Ombyggnad av fd cykelrummet	2021	300

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att finansiera installation av säkerhetsdörrar, ommålning av trapphus och ny el i trapphus och entréer med ett nytt lån på 550.000 kronor

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och kommer ej att förändras under 2020

Övriga uppgifter

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

Medlemsinformation

Fastigheten består av 20 st medlemslägenheter. Antalet medlemmar i föreningen är 30 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Löptid</i>
Restaurang	60 kvm	2021-09-30
Skönhetssalong	75 kvm	2021-09-30

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 134	1 130	1 130	1 125
Resultat efter fin. poster	-447	171	22	231
Soliditet, %	54	59	59	57
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	605	605	605	605
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 609	3 307	3 351	3 395

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	7 550	-	-	7 550
Upplåtelseavgifter	55	-	-	55
Fond, yttre underhåll	696	-	-	696
Balanserat resultat	-329	171	-	-158
Årets resultat	171	-171	-447	-447
Eget kapital	8 143	0	-447	7 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-158
Årets resultat	<u>-447</u>
Totalt	-605

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	41
Att från yttre fond i anspråk ta	-522
Balanseras i ny räkning	<u>-123</u>
	-605

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 134	1 130
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 134	1 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 191	-621
Övriga externa kostnader	8	-54	-93
Personalkostnader	9	-30	-30
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219	-152
Summa rörelsekostnader		-1 495	-896
Rörelseresultat		-361	235
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-86	-64
Summa finansiella poster		-86	-64
Resultat efter finansiella poster		-447	171
Årets resultat		-447	171

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	12 427	12 054
Markanläggningar	12	420	432
Maskiner och inventarier	13	95	190
Summa materiella anläggningstillgångar		12 942	12 676
Summa anläggningstillgångar		12 942	12 676
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	0
Övriga fordringar	14	4	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	37	25
Summa kortfristiga fordringar		50	66
Kassa och bank			
Kassa och bank		787	979
Summa kassa och bank		787	979
Summa omsättningstillgångar		837	1 045
Summa tillgångar		13 780	13 721

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 605	7 605
Fond för yttre underhåll		696	696
Summa bundet eget kapital		8 301	8 301
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-158	-329
Årets resultat		-447	171
Summa fritt eget kapital		-605	-158
Summa eget kapital		7 696	8 143
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 669	5 189
Summa långfristiga skulder		5 669	5 189
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		70	70
Leverantörsskulder		89	78
Skatteskulder		78	75
Övriga kortfristiga skulder		4	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	173	150
Summa kortfristiga skulder		415	389
Summa eget kapital och skulder		13 780	13 721

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Spiken 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1-10 %
Markanläggningar	2 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Från och med 2019 bokas fond för yttre underhåll efter stämmans beslut.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	172	168
Årsavgifter, bostäder	962	962
Summa	1 134	1 130

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	20	12
Snöskottning	17	0
Städning	46	39
Övrigt	18	0
Summa	101	51

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Dörrar och lås	3	0
El	17	19
Gård och mark	11	25
Hissar	35	38
Reparationer	14	5
Soprum	8	9
Trapphus	2	9
VA	0	12
Ventilation	10	2
Övriga gemensamma utrymmen	1	0
Summa	101	120

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Trapphus och Dörrar	522	0
Summa	522	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	38	32
Sophämtning	47	41
Uppvärmning	250	257
Vatten	52	46
Summa	387	375

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	22	20
Fastighetsskatt	41	38
Kabel-TV	18	17
Summa	81	75

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	9	3
Kameral förvaltning	35	34
Revisionsarvoden	1	0
Övriga förvaltningskostnader	9	56
Summa	54	93

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	6	5
Styrelsearvoden	24	25
Summa	30	30

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	86	64
Summa	86	64

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 157	14 157
Årets inköp	486	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 642	14 157
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 103	-1 987
Årets avskrivning	-113	-116
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 216	-2 103
Utgående restvärde enligt plan	12 427	12 054
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 670</i>	<i>5 670</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 158	17 189
Taxeringsvärde mark	17 907	12 921
Summa	37 065	30 110

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	569	569
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>569</u>	<u>569</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-137	-126
Årets avskrivning	-11	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-149</u>	<u>-137</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>420</u></u>	<u><u>432</u></u>
Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 647	1 647
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 647</u>	<u>1 647</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 457	-1 432
Avskrivningar	-95	-25
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 552</u>	<u>-1 457</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>95</u></u>	<u><u>190</u></u>
Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	4	41
Summa	<u>4</u>	<u>41</u>
Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	8	7
Förvaltning	9	0
Kabel-TV	5	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	18
Summa	<u>37</u>	<u>25</u>

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SEB	2021-04-28	1,67 %	550	0
SEB	2020-03-28	1,68 %	713	763
SEB	2021-12-28	1,51 %	500	500
SEB	2020-09-28	1,68 %	688	688
SEB	2021-08-28	1,37 %	2 320	2 320
SEB	2020-03-28	1,68 %	969	989
Summa			5 739	5 259
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			70	70

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	6	0
Förutbetalda avgifter/hyror	95	74
Löner	25	0
Sociala avgifter	8	0
Städning	4	0
Uppvärmning	32	0
Utgiftsräntor	4	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	73
Summa	173	150

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	8 630	8 630
Summa	8 630	8 630

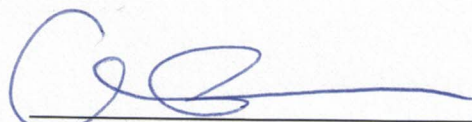
Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

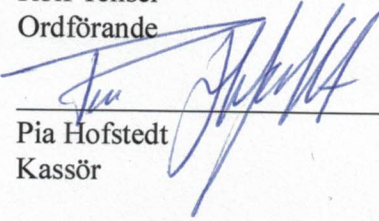
Inga väsentliga händelser.

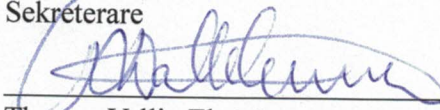
Underskrifter

Sundbyberg, 2020 - 05 - 15
Ort och datum

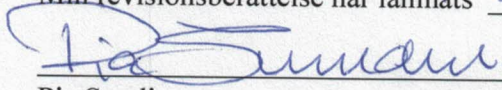

Rolf Tenser
Ordförande


Charlotta Brorsson
Sekreterare


Pia Hofstedt
Kassör


Therese Vallin Ekström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 05


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 2019. Det är styrelsen som har ansvar räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

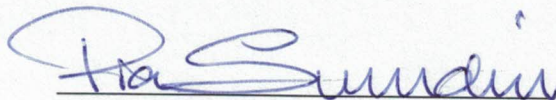
Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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 2020-05-05



Pia Sundin

Revisor