

Styrelsen för

Brf Spiken 10

Org. nr 716460-1960

får härmed avge följande

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2017 – 31 december 2017



Gathus



Gårdshus

Innehåll:	
Verksamhetsberättelse	
Resultaträkning	
Balansräkning	
Tilläggsupplysningar/Noter	

Sida
1-7
8
9-10
11-15

Styrelsen för Brf Spiken 10, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 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 Söderbergs & Partners/Bostadsrätterna.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny rörkulvert mellan gatu- och gårdshuset.
Ny stukatur i trapphuset i gatuhuset.
Ommålning av entréer och trapphus.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År	Kostnad (Kr)
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
Takskotning	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
Beskäring 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
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

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Estimerad kostnad (kr)</i>
Förbättring av gården	2018	140.000
Föreningslokal fd cykelrummet	2019	300.000
Takmålning	2019	150.000
Ta fram stengolv i gårdshus	2020	70.000
Ny hissmotor	2020	250.000

Medlemsinformation

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

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
Pia Hofstedt	Kassör
Charlotta Brorsson	Sekreterare
Therese Vallin Ekström	Ledamot
Göran Hederén	Suppleant
Pär Holmberg	Suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-06-08. (Extra stämma hölls den 2017-06-19.) I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Therese Vallin Ekström, Charlotta Brorsson, Pär Holmberg och Göran Hederén.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvodet till styrelse (och internrevisor) har utbetalts med 25.795 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 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, 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)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 130 151	1 125 402	1 100 541	1 090 317
Resultat efter finansiella poster	21 691	231 171	162 862	73 971
Soliditet (%)	59	57	57	56
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	605	605	587	582
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 351	3 395	3 439	3 484
Elkostnad/kvm totalyta	20	17	17	17
Värmekostnad/kvm totalyta	151	157	155	157
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	24	29	25
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	7 545 426	614 524	-500 832	231 171	7 890 289
Ökning av insatskapital	60 000				60 000
Reservering yttre fond		40 500	-40 500		0
Disposition av föregående års resultat:			231 171	-231 171	0
Årets resultat				21 691	21 691
Belopp vid årets utgång	7 605 426	655 024	-310 161	21 691	7 971 980

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-269 661
reservering till fond för yttre underhåll	-40 500
årets vinst	21 691
	-288 470
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-288 470
	-288 470

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

Resulträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 130 151	1 125 402
Summa rörelseintäkter		1 130 151	1 125 402
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-774 363	-573 255
Övriga externa kostnader	3	-71 596	-48 233
Arvoden och personalkostnader	4	-29 067	-29 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178 834	-177 869
Summa rörelsekostnader		-1 053 860	-828 629
Rörelseresultat		76 291	296 773
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 600	-65 602
Summa finansiella poster		-54 600	-65 602
Resultat efter finansiella poster		21 691	231 171
Resultat före skatt		21 691	231 171
Årets resultat		21 691	231 171

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	12 612 949	12 379 845
Inventarier, verktyg och installationer	6	215 092	266 676
Summa materiella anläggningstillgångar		12 828 041	12 646 521

Summa anläggningstillgångar

12 828 041

12 646 521

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		40 384	3 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	23 489	22 955
Summa kortfristiga fordringar		63 873	26 927

Kassa och bank

Kassa och bank		766 002	1 214 045
Summa kassa och bank		766 002	1 214 045
Summa omsättningstillgångar		829 875	1 240 972

SUMMA TILLGÅNGAR

13 657 916

13 887 493

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 605 426	7 545 426
Fond för yttre underhåll		655 024	614 524
Summa bundet eget kapital		8 260 450	8 159 950
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-310 161	-500 832
Årets resultat		21 691	231 171
Summa fritt eget kapital		-288 470	-269 661
Summa eget kapital		7 971 980	7 890 289
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	5 328 785	5 398 785
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-70 000	-70 000
Summa långfristiga skulder		5 258 785	5 328 785
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		70 000	70 000
Leverantörsskulder		120 012	346 139
Skatteskulder		73 860	72 720
Övriga skulder		4 323	9 450
Förutbetalda avgifter och hyror		91 288	103 005
Upplupna kostnader	10	67 668	67 105
Summa kortfristiga skulder		427 151	668 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 657 916	13 887 493

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

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	962 121	962 121
Hysesintäkter lokaler, moms	164 893	163 260
Öres- och kronutjämning	37	22
Övriga rörelseintäkter	3 100	0
	1 130 151	1 125 403

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Städning grundavtal	42 748	42 748
Rengöring/sanering	0	2 012
OVK	0	6 152
Hiss serviceavtal	8 930	8 406
Tvättstuga	0	6 662
Trapphus	98 690	2 093
Dörrar och lås	1 880	7 750
VA	67 337	20 328
Värme	7 260	2 480
Ventilation	2 215	0
El	33 944	0
Hissar	31 399	11 123
Portar	25 974	0
Fönster	0	3 076
Markytor	0	8 563
Gård	6 016	1 720
Elavgifter	33 826	29 860
Uppvärmning	259 916	271 679
Vatten	45 449	41 072
Sophämtning	31 350	30 582
Grovsopor	4 425	4 425
Fastighetsförsäkring	18 664	19 419
Kabel-tv	16 941	16 646
Fastighetsskatt	11 100	11 100
Kommunal fastighetsavgift	26 300	25 360
	774 364	573 256

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	9 374	0
Förbrukningsmaterial	1 020	425
Hemsida	0	357
Administration, kontorsmaterie	600	1 954
Styrelseomkostnader	4 052	3 700
Möteskostnader	810	333
Arvode ekonomisk förvaltn.	33 601	33 223
Extradeb. ekonomiskförvaltn	129	295
Bankkostnader	2 292	2 303
Juridisk konsultation	14 396	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 300	4 300
Övriga externa kostnader	0	404
Trivselkostnader	1 023	940
	71 597	48 234

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	25 795	25 000
Sociala avgifter	3 272	4 272
	29 067	29 272

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 695 579	8 399 013
Inköp	360 354	296 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 055 933	8 695 579
Ingående avskrivningar	-1 985 734	-1 866 397
Årets avskrivningar	-127 250	-119 337
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 112 984	-1 985 734
Utgående redovisat värde	6 942 949	6 709 845
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	6 942 949	6 709 845
Bokfört värde mark	5 670 000	5 670 000
	12 612 949	12 379 845

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 647 356	1 538 463
Inköp	0	108 893
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 647 356	1 647 356
Ingående avskrivningar	-1 380 680	-1 322 148
Årets avskrivningar	-51 584	-58 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 432 264	-1 380 680
Utgående redovisat värde	215 092	266 676

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalad försäkring	6 322	6 021
Förutbetalad kabel-tv	4 324	4 234
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	8 543	8 400
Förutbetalad medlemsavgift	4 300	4 300
	23 489	22 955

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	0,77	2018-09-28	687 566	687 566
SEB	1,49	3 mån	812 500	862 500
SEB	1,16	2019-12-28	500 000	500 000
SEB	0,96	2019-08-28	2 320 000	2 320 000
SEB	0,85	3 mån	1 008 719	1 028 719
			5 328 785	5 398 785
Kortfristig del av långfristig skuld			70 000	70 000

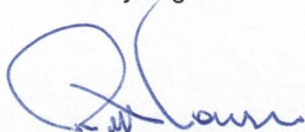
Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	8 629 500	8 629 500
	8 629 500	8 629 500

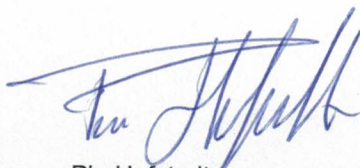
Not 10 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	25 000	25 000
Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter	3 300	3 300
Upplupen kostnad el	2 714	1 501
Upplupen kostnad värme	34 278	35 102
Upplupen kostnad låneräntor	2 375	2 202
Upplupen kostnad städning	0	0
	67 667	67 105

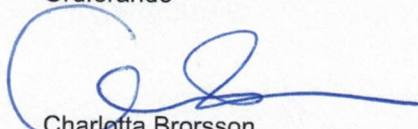
Sundbyberg den / 2018



Rolf Tenser
Ordförande



Pia Hofstedt
Kassör



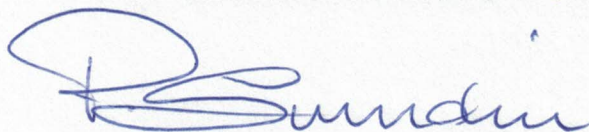
Charlotta Brorsson
Sekreterare



Therese Wallin Ekström
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den ²⁴/5 2018



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 2017. Det är styrelsen som har ansvar räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

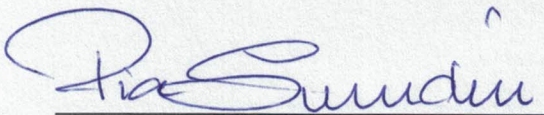
Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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 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 2018-05-24



Pia Sundin

Revisor