

Årsredovisning 2020

BRF Spiken 13



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15

Styrelsen för BRF Spiken 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Spiken 13 i Sundbybergs kommun i vilka man upplåter bostadslägenheter.

Föreningens fastighet med beteckning Spiken 13, byggdes 1965, förvärvades 2010-07-02. Fastigheten Fredsgatan färdigställdes under 2010/2011.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4 231 kvm. Taxeringsvärdet är 110 030 tkr, varav byggnadsvärdet är 71 400 tkr och markvärdet 38 630 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomst lagen (1999:1229), eller så kallad äkta bostadsrättsförening

Stadgarna för spiken 13 uppdaterades 2017-10-12

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostadsrätter	48	3 166
Hysesrätter	1	57
Lokaler	4	1 043
Garage (29+2 MC-platser)	31	
Summa	83	4 231

Fastighetsadresser

Järnvägsгатan 58, Fredsgatan 2A och Fredsgatan 2B

Förvaltning och övriga avtal

Under verksamhetsåret har föreningen haft avtal med:

- Storholmen förvaltning AB - Administrativ förvaltning
- Storholmen förvaltning AB - Teknisk förvaltning samt felanmälan
- KN Allservice - Fastighetsskötselmed rondering var 14:e dag
- Janawik Bygg Resurs KB - Städning varannan vecka
- ITK Hiss - Järnvägsгатan och Fredsgatan
- ComHem - TV/Bredband
- Presto - brandsäkerhet/rökkluckor årlig översyn
- Baxec - porttelefon system
- Hr Björkmans Entrémattor

Samfälligheten

BRF Spiken 13 är medlem i Spikens samfällighetsförening som har utökats under 2019 med 2 nya medlemmar på grund av nybygget av 2 fastigheter som angränsar till den gemensamma vägen. Medlemmarna är nu totalt 6 st : BRF Spikens Backe, BRF Spiken 13, BRF Spiken 10, BRF Dufnäs Wåhlins Fatigheter samt Afleran. Samfälligheten uppgift är att förvalta den gemensamma vägen mellan föreningarna

Samfälligheten har under året haft 3 möten och representanter från BRF Spiken 13 har varit Robert Pettersson och Joakim Rimér.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Robert Pettersson (1 år kvar)	ledamot fram till maj 2021
Susanne Öfverberg (2 år)	ledamot fram till maj 2022
Joakim Rimér (2 år)	ledamot fram till maj 2022
Marcus Larsson (1 år kvar)	ledamot fram till maj 2021

Suppleanter:

Carl Larsson (1 år)	suppleant fram till maj 2021
Jerry Öijer (1 år)	suppleant fram till maj 2021

Avgående ledamöter

Marcus Larsson
joakim Rimér

Styrelsesuppleanter

Carl Larsson
Jerry Öijer

Till årsstämman skall 3 ordinarie ledamöter utses på två år samt 2 suppleanter på 1 år.

Firmatecknare:

Föreningens firmatecknare är Robert Pettersson och Susanne Öfverberg.

Revisorer

Carina Toresson, Toresson Revision AB

Valberedning

Annika Lindgren - Sammankallande
Monica Eriksson

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2020, På stämman deltog 30 st. röstberättigande.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 66 (68) medlemmar vara 48 (48) röstberättigande.

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2020 hållit 13 protokollförda styrelsemöten varav ett är konstituerande möte.

Ombyggnad och underhåll (2020)

För verksamhetsåret 2020 har följande aktiviteter genomförts/slutförts

- Nya blomlådor (7 st) med träd och blommor som avgränsning mot granngården
- Inkommande avlopp och vattenrör utbytta (livslängd 60 år)
- Nytt säkrare Porttelefon system AXEMA
- Renovering/målning av garage plan/tvättstugan
- Hjärtstartare installerad enligt motion
- Nytt Barnvagns utrymme anordnat

För verksamhetsåret 2021 så är följande områden prioriterade

- Entrédörrarna från innergården ska fräschas upp
- Lekplatsen får en sandlåda med lock
- Se över innergårdens utebelysning till ett bättre alternativ
- Allt tryckimpregnerat virke på innergården ska oljas in

Avgifter och hyror

Årsavgifter är oförändrade för 2021 dvs. samma nivå som 2020.

Enligt budget för året 2021 förväntas inga stora renoveringar, omförhandling av föreningens lån är gjorda (STIBOR 3 mån), den 50 -årig underhållsplanen är reviderad och genomgången samt att det marknadsläget som bostadsrättsmarknaden befinner sig i just nu.

En Budget för 10 år är gjord med tanke på Mälarbanan projektet och Järnväggatans utseende de kommande åren och bristen på parkeringsplatser för besökare till Kinarestaurangen.

Styrelsen tog också beslutet att stödja restaurangen med hyresreducering genom ett Tilläggsavtal under 2021 eller till dess att Trafikverket kommer med en åtgärdsplan.

I vår 10 års budgetplan så ser det mycket bra ut ekonomiskt för vår bostadsrättsförening.

Vi har lagt in planerat underhåll enligt underhållsplanen de kommande 10 åren och 2 % ökning per år på driftskostnaderna.

Hyres reduceringen för restaurangen och våra aktuella månadsavgifter kommer vara i stort sett samma som idag så går vi plus ändå varje år och tillika så ökar vår likviditet år från år.

Den ökade likviditeten kommer innebära att vi amortera av våra lån i större takt.

Covid- 19

Styrelsen tog beslut i våras att stödja våra 2 hyresgäster med 50 % hyresreduktion, E&N = 1 månad samt Sundbyberg Inn = 3 månader. Föreningen ansökte till länsstyrelsen och fick tillbaka hälften av de 50 % vi reducerade.

Överlåtelse

Av föreningens 48 bostadsrättslägenheter har 8 stycken överlåtits under året.

Budget 2021

Styrelsen budgetarbetet har under året 2020 varit i nära samarbete och möten med Storholmen ekonomi samt deras tekniska förvaltning och uppdaterad Underhållsplan. Brf Spiken 13 nya u-plan står som grund för framtida underhåll och budgetplanering.

Avskrivningen som resultatpåverkande post är ointressant då det är likviditeten som beskriver hur föreningen går. Om man bortser från avskrivningar för föreningen ett positivt resultat i snitt.

De sista stora investeringar baserat på Underhållsplanen. Styrelsen anser att den ekonomiska utsikten för BRF kommer därmed att förbättras och eventuella reduktioner av avgifter är möjliga.

Årets resultat har avsevärt minskat mot föregående år och ser vi mot 2021 så ser prognosen ut att Brf Spiken 13 får ett positivt resultat igen.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Förändring av likvida medel

	2020	2019
Likvida medel vid årets början	1 963 833	1 443 247
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 475 695	3 690 215
Finansiella intäkter	133	137
Minskning av kortfristiga fordringar	155 019	0
	3 630 847	3 690 352
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 231 023	2 244 107
Finansiella kostnader	330 984	302 242
Ökning av kortfristiga fordringar	0	16 525
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	792 216	432 406
Minskning av kortfristiga skulder	29 885	174 486
	3 384 108	3 169 766
Likvida medel vid årets slut	2 210 573	1 963 833
Årets förändring av likvida medel	246 739	520 586

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 476	3 690	3 781	3 569	3 597
Resultat efter finansiella poster	-64	166	-52	-5 715	-4 008
Soliditet (%)	70	69	69	69	72
Kassalikviditet (%)	6,7	6,3	4,8	2,6	5,8
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	653	653	653	653	0
Hyror/kvm hyresrättsyta bostad (kr)	1 171	1 171	1 148	1 148	0
Hyror/kvm hyresrättsyta lokal (kr)	1 170	1 148	1 107	1 054	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	12 624	12 824	12 961	13 010	0
Lån/kvm totalyta (kr)	9 446	9 596	9 699	9 736	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	27	31	33	33	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	95	98	110	112	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	26	30	27	13	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	78	71	125	212	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,8	0,7	1,3	2,1	2,1

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 166 kvm bostäder varav 57 kvm hyresrätter och 1 008 kvm lokaler vilket blir 4 231 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 512 246	1 217 959	493 976	-6 931 043	166 315	92 459 453
Avsättning fond för yttre underhåll			330 090	-330 090		0
Ianpråkstagande av fond för yttre underhåll			-346 480	346 480		0
Disposition av föregående års resultat:				166 315	-166 315	0
Årets resultat					-63 867	-63 867
Belopp vid årets utgång	97 512 246	1 217 959	477 586	-6 748 338	-63 867	92 395 586

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-6 748 338
Årets resultat	-63 867
	-6 812 205

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	330 090
Ianpråkstagande av fond för yttre underhåll	-386 661
I ny räkning överföres	-6 755 634
	-6 812 205

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 475 695	3 690 215
Summa rörelseintäkter		3 475 695	3 690 215
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 855 369	-1 853 050
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-253 929	-255 345
Personalkostnader	5	-121 725	-135 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-977 688	-977 688
Summa rörelsekostnader		-3 208 711	-3 221 795
Rörelseresultat		266 984	468 420
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		133	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 984	-302 242
Summa finansiella poster		-330 851	-302 105
Resultat efter finansiella poster		-63 867	166 315
Årets resultat		-63 867	166 315

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	130 668 282	131 645 970
Summa materiella anläggningstillgångar		130 668 282	131 645 970
Summa anläggningstillgångar		130 668 282	131 645 970
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 183	173 422
Övriga fordringar		9 262	9 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 588	70 221
Summa kortfristiga fordringar		98 033	253 052
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 210 573	1 963 833
Summa kassa och bank		2 210 573	1 963 833
Summa omsättningstillgångar		2 308 606	2 216 885
SUMMA TILLGÅNGAR		132 976 888	133 862 855

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 730 205	98 730 205
Fond för yttre underhåll		477 586	493 976
Summa bundet eget kapital		99 207 791	99 224 181
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 748 338	-6 931 043
Årets resultat		-63 867	166 315
Summa fritt eget kapital		-6 812 205	-6 764 728
Summa eget kapital		92 395 586	92 459 453
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	6 133 783	6 359 561
Summa långfristiga skulder		6 133 783	6 359 561
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		33 832 278	34 244 030
Leverantörsskulder		102 931	76 424
Skatteskulder		38 874	36 536
Övriga skulder		68 276	82 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	405 160	603 886
Summa kortfristiga skulder		34 447 519	35 043 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 976 888	133 862 855

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,833%
Fastighetsförbättringar	2-10%

Föreningen har gått över till en linjär avskrivningsplan på 120 år.

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 066 496	2 066 496
Hyror bostäder	66 768	66 768
Hyror lokaler	1 179 542	1 195 755
Hyror P-platser/garage	329 739	336 481
Övriga intäkter	7 829	7 545
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	16 558	9 262
Avgift andrahandsupplåtelse	4 650	0
Vidarefakturerade kostnader*	-161 210	7 909
Erhållna statliga bidrag	37 131	0
Uteblivna hyror	-71 808	0
	3 475 695	3 690 216

* Denna kostnad under år 2020 avser tidigare kundfodran på Lawab Bygg & Entreprenad från år 2018, där bolaget gått i konkurs och ej kan betala sin skuld till föreningen.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel	63 803	73 484
Mattvätt	10 968	7 518
Städning	74 675	55 130
Hissbesiktning	7 471	14 717
Förbrukningsmaterial fastighet	42 987	27 839
Bevakning, jour och utryckning	3 527	3 391
Sotning	4 301	0
Gårdsskötsel	52 020	3 264
Reparationer	120 512	160 689
Underhåll	386 661	346 480
Fastighetsel	114 730	131 098
Fjärrvärme	401 487	415 422
Vatten och avlopp	108 344	128 659
Sophämtning och renhållning	67 127	71 972
Fastighetsförsäkringar	44 022	43 320
Kabel-TV, bredband och telefoni	194 251	196 789
Fastighetsskatt	130 300	130 300
Teknisk förvaltning	14 496	14 309
Övriga driftkostnader	13 686	28 669
	1 855 368	1 853 050

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter	19 964	9 829
Revisionsarvoden	16 538	15 777
Arvode ekonomisk förvaltning	51 168	50 107
Arvode driftansvarig förvaltare och Direkt	32 587	31 814
Arvode förvaltning, beställning	74 148	67 715
Projektarvoden	14 503	57 852
Bankkostnader	4 567	3 956
Föreningsstämmokostnader	0	1 073
Telefon och internet	3 091	0
Övriga kostnader	37 364	17 222
	253 930	255 345

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	95 500	105 730
Sociala avgifter	26 225	29 982
	121 725	135 712

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	138 203 215	138 203 215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 203 215	138 203 215
Ingående avskrivningar	-6 557 245	-5 579 557
Årets avskrivningar	-977 688	-977 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 534 933	-6 557 245
Utgående redovisat värde	130 668 282	131 645 970
Taxeringsvärden byggnader	71 400 000	71 400 000
Taxeringsvärden mark	38 630 000	38 630 000
	110 030 000	110 030 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,95	2021-06-30	13 527 500	13 737 500
Stadshypotek	0,54	2021-01-04	12 362 248	12 579 936
Stadshypotek	0,54	2021-01-22	3 900 000	3 970 000
Stadshypotek	0,54	2021-01-29	3 405 000	3 473 750
Stadshypotek	0,98	2022-03-01	6 771 313	6 842 405
			39 966 061	40 603 591
Kortfristig del av långfristig skuld			-637 530	-482 844

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 638 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 36,8 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	41 310 434	41 310 434
Varav obelånade	0	0
	41 310 434	41 310 434

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förbetalda avgifter kvartal 1	253 484	440 957
Upplupet styrelsearvode	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	9 426	9 426
Upplupna räntekostnader	45 370	44 561
Övriga interimsskulder	66 879	78 941
	405 159	603 885

Sundbyberg 2021-

Robert Pettersson
(Se digital signatur i bifogat underlag)

Susanne Öfverberg
(Se digital signatur i bifogat underlag)

Marcus Larsson
(Se digital signatur i bifogat underlag)

Joakim Rimér
(Se digital signatur i bifogat underlag)

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Carina Toresson
Revisor
(Se digital signatur i bifogat underlag)

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Marcus Lars Larsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Spiken 13

Serienummer: 19890314xxxx

IP: 192.71.xxx.xxx

2021-04-15 13:59:01Z



JOAKIM RIMÉR (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Spiken 13

Serienummer: 19801126xxxx

IP: 78.71.xxx.xxx

2021-04-15 18:41:51Z



Robert Johan Pettersson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Spiken 13

Serienummer: 19641113xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2021-04-16 06:52:57Z



Susanne Irene Öfverberg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Spiken 13

Serienummer: 19560802xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2021-04-16 07:00:26Z



Carina Eva Marie Toresson (SSN-validerad)

Extern Revisor

På uppdrag av: Toresson Revison AB

Serienummer: 19831125xxxx

IP: 2.248.xxx.xxx

2021-04-16 16:20:53Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>