

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Spikbrädan 1

Org.nr. 769617-2621

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	13

# Brf Spikbrädan 1

Org.nr. 769617-2621

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen registrerades 2007-08-24. Föreningens stadgar antogs vid konstituerande föreningsstämma 2007. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar är 2007-08-24.

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lena Demski	ordförande	vald på 1 år
Rolf Agnekil	sekreterare	vald på 2 år
Stefan Bodin	vice ordförande	vald på 2 år
Jörgen Pettersson	kassör	vald på 1 år
Tom Granlöf	ledamot	vald på 2 år
Mikael Seidefors	suppleant	vald på 1 år
Susanne Nyrén	suppleant	vald på 1 år

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor är auktoriserade revisorn Miralem Omerovic, Revisionsbyrån Independence AB.

Styrelseledamöterna har ett årsarvode på tillsammans 70 000 kr att fördela mellan sig. Sociala avgifter tillkommer.

#### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltning AB, och den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens styrelse.

#### Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 stycken protokollförda sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 7 juni 2016, då en ny styrelse utsågs.

Ett årsmöte hölls den 30 november 2016 där alla, både bostadsrättsinnehavare och hyresgäster, varit inbjudna.

#### Bostadsrättsföreningens fastighet

Föreningen äger en fastighet, Spikbrädan 1. Fastigheten innehas med tomträtt. På fastigheten finns ett flerbostadshus med 6 portar vilka rymmer 41 bostadslägenheter, varav 32 lägenheter upplåts med bostadsrätt, samt källare. Till fastigheten hör också 2 externt uthyrda lokaler, en föreningslokal, 4 uthyrningsbara förråd samt 11 parkeringsplatser. Fastigheten förvärvades i maj 2010 och är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen inkluderar även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Årsavgifter

# Brf Spikbrädan 1

Org.nr. 769617-2621

Styrelsen föreslår att årsavgifterna ligger oförändrade på 578 kr/kvm/år under kommande verksamhetsår.

Företagets säte är Stockholms Län, Stockholms Kommun.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2016 har fokus varit på balkongrenoveringen.

Vi har tagit in och granskat offerter och bestämt oss för att använda oss av Dipart.

Under stämman röstade vi kring en eventuell utbyggnad av balkongerna. Bakgrunden är att huset står för renoveringen av balkongerna men då inte alla lägenheter har balkonger skall kostnaden (mellanskillnaden mellan att endast renovera kontra att renovera och bygga ut) bäras av varje bostadsrättsinnehavare. Man röstade för en utbyggnad med majoritet av husets bostadsrättsinnehavare. Kostnaden om 50.000:- har sedan de boende haft möjlighet att dela upp betalningen för upp till 8 år.

En del har valt avbetalningar och en del har valt att betala hela beloppet direkt. Första betalningen kommer ske 20170331 samtidigt med hyrorna.

Kontaktpersoner från styrelsen är Tom Granlöv och Lena Demski.

Byggnationen startade 20161205 och slutfördes 201703

Vi har även under hösten dragit in fiber i huset. Detta fanns framdraget till huskroppen men ej vidare in i huset. Under november och december genomfördes detta. Firman vi valt (IP-Only) tog inget betalt för detta utan endast för att vi vile styra vart skåpen skulle sitta i lägenheten. Kontaktpersoner för detta från styrelsen var Stefan Bodin och Rolf Agnekil.

Under hösten genomfördes en OVK-besiktning av huset av Peter Sotare. Vi fick ett par anmärkningar på felaktiga don samt felkopplade köksfläktar vilket åtgärdas i februari 2017 (klart). Vi har fått OVK protokollet och skall se till att det registreras. Kontakt från styrelsen har varit Stefan Bodin.

Den affärslokal vi har på gaveln av nummer 14. Hyresgästen har sagt upp sig och lämnade lokalen 2016-08-01. Vi gick in i lokalen direkt och rev ner innerväggar som hyresgästen satt upp samt såg över el mm. Vi undersökte också möjligheten att göra om lokalen till bostadsrätt. Kostnaden för detta hade hamnat på minst 4 milj, då vi har huvudkranar till fastigheten i lokalen och dessa skulle behövt flyttas. Tiden för projektet skulle ligga på nästan 2 år. Vi beslöt i stället att renovera lokalen och hyra ut den som lokal igen.

Under balkongprojektet har Dipart fått använda lokalen för byggarbetarna vilken vi måste tillhandahålla enligt avtalet. Till våren skall golvet brytas upp och stammarna i bottenplattan bytas ut i den delen. Detta blev extra tydligt då vi tidigare haft stopp i rören och under Diparts tid fick vi det igen och detta berodde på avfällningar i rören.

Under våren 2017 kommer sedan lokalen att få en renovering och sedan hyras ut som just lokal.

Vi hade störningar med anknytning till en boende i fastigheten med sönderslagning av port vid flera tillfällen, förstörelse av allmän egendom på gatan. Vi kontaktade Fastighetsägarna och med deras hjälp hanterades ärendet. På grund av detta har vi också anslutit oss till Svenska Störningsjouren. Efter detta har även problemen upphört.

Vi hade även fått klagomål från boende kring störande lukt från en lägenhet. Där var även Fastighetsägarnas representanter inblandade och hjälpte till. Det visade sig att de klagomålen som inkommit saknar grund för åtgärd. Ärendet är avskrivet.

Projekt som kommer under 2017 är renovering av lokalen samt byte av el central. Omdragning av el till 3-fas och samtidigt byte av utarmaturerna, då dessa är för gaslampor, som inte längre är lagligt att använda. Samt byte till självtändande belysning med sensorer i allmänna utrymmen.

## Medlemsinformation

## Brf Spikbrädan 1

Org.nr. 769617-2621

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st.

Utträdande medlemmar under året var 6 st.

Tillträdande medlemmar under året var 5 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45 st.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i kkr

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 791	1 722	1 870	1 841
Resultat efter finansiella poster	-908	-1 146	-1 469	-1 391
Soliditet (%)	63	64	53	51
Balansomslutning	42 798	43 408	43 604	41 689
Årsavgift kr/kvm	578	561	546	530
Lån	14 962	14 993	19 986	20 000

### Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 887 894	6 883 195	900 000	-6 446 466	-1 146 214
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Överförs i ny räkning				-1 146 214	1 146 214
Årets resultat					-907 884
Belopp vid årets utgång	27 887 894	6 883 195	900 000	-7 592 680	-907 884

# Brf Spikbrädan 1

Org.nr. 769617-2621

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 592 679
---------------------	------------

Årets resultat	-907 884
----------------	----------

---

-8 500 563

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-8 500 563
-------------------------	------------

---

-8 500 563

Kommentar till disposition

Dispositionerna har gjorts med beaktande av föreningens framtida konsolideringsbehov för att kunna genomföra nödvändiga investeringar.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Brf Spikbrädan 1

Org.nr. 769617-2621

## RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 790 797	1 721 914
Övriga rörelseintäkter		20 563	28 437
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 811 361</u>	<u>1 750 352</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 356 379	-1 448 434
Administrationskostnader	4	-255 335	-222 509
Fastighetsskatt/-Avgift		-58 548	-56 163
Avskrivningar	5,6,7	-847 102	-847 102
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 517 364</u>	<u>-2 574 208</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-706 003	-823 856
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 942	-322 937
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-201 881</u>	<u>-322 358</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-907 884	-1 146 214
<b>Resultat före skatt</b>		-907 884	-1 146 214
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-907 884</b></u>	<u><b>-1 146 214</b></u>

# Brf Spikbrädan 1

Org.nr. 769617-2621

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader	5	35 866 176	36 692 931
Byggnadsinventarier	6	265 865	271 940
Installation på egen fastighet	7	637 991	652 263
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 770 032</b>	<b>37 617 134</b>

##### Summa anläggningstillgångar

36 770 032 37 617 134

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 300	6 815
Skattefordringar		4 295	6 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	228 841	80 196
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>241 436</b>	<b>93 111</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		5 786 574	5 697 869
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 786 574</b>	<b>5 697 869</b>

##### Summa omsättningstillgångar

6 028 010 5 790 980

### SUMMA TILLGÅNGAR

**42 798 042 43 408 114**

# Brf Spikbrädan 1

Org.nr. 769617-2621

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		34 771 089	34 771 089
Fond för yttre underhåll		900 000	900 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 671 089</b>	<b>35 671 089</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-7 592 679	-6 446 465
Årets resultat		-907 884	-1 146 214
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 500 563</b>	<b>-7 592 679</b>

##### Summa eget kapital

27 170 526 28 078 410

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 962 211	14 993 461
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 962 211</b>	<b>14 993 461</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		399 785	122 169
Övriga skulder		450	675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	265 070	213 399
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>665 305</b>	<b>336 243</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**42 798 042 43 408 114**



# Brf Spikbrädan 1

Org.nr. 769617-2621

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

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

#### *Värderingsprinciper*

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	50 år
Installation på egen fastighet	50 år

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar och skulder är sådana som förfaller inom 1 år.

Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver till ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Medlemmarnas årsavgifter	1 094 744	1 026 291
Hyror, bostäder	590 555	596 047
Hyror, lokaler	60 031	82 848
Fastighetsskatt	2 717	5 076
Hysesreduktion	0	-26 448
P-platshyra	39 600	38 100
Hyror, förråd	3 150	0
	<hr/> 1 790 797	<hr/> 1 721 914

# Brf Spikbrädan 1

Org.nr. 769617-2621

## NOTER

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Städning	-112 953	-114 300
Fastighetsskötsel	-77 937	-86 857
Störningsjour	-8 450	0
U.H. Lägenhet	0	-13 602
U.H. Lokal	-31 650	0
U.H. Garage/p-plats	0	-4 937
U.H. Soprum	0	-9 318
U.H. Trapphus	-31 876	-27 220
U.H. Källare o pannrum	-15 156	-784
U.H. Tvättstuga	-126 766	-26 493
U.H. VVS	0	-13 606
U.H. Uppvärmning	0	-3 875
U.H. Ventilation	-56 341	-499
U.H. El	-2 119	-4 421
U.H. Tak	0	-1 458
U.H. Fönster	-8 360	-225 000
U.H. Balkong	0	-23 750
U.H. Gård	-93 038	-104 892
Elkostnader	-38 474	-49 318
Fjärrvärme	-428 840	-415 069
Vatten	-64 368	-57 633
Renhållning	-55 620	-60 858
Kabel-TV / Fibernät	-28 952	-29 423
Fastighetsförsäkring	-31 679	-31 321
Tomträttsavgäld	-143 800	-143 800
	<hr/>	<hr/>
	-1 356 379	-1 448 434

# Brf Spikbrädan 1

Org.nr. 769617-2621

## NOTER

<b>Not 4 Administrationskostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ekonomisk förvaltning	-74 376	-60 752
Övriga förvaltningskostnader	-6 744	-19 475
Revisionsarvode	-20 750	-21 875
Styrelsearvode	-70 000	-65 000
Arbetsgivaravgift	-21 994	-20 423
Övriga kostnader	-9 939	-28 038
Förhandlingsersättning	-7 001	-6 946
Konsultarvode	-10 781	0
Div.miljö radon, OVK energi	-33 750	0
	<hr/>	<hr/>
	-255 335	-222 509
<b>Not 5 Byggnader</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	41 337 750	41 337 750
Utgående anskaffningsvärden	<hr/>	<hr/>
	41 337 750	41 337 750
Ingående avskrivningar	-4 644 819	-3 818 064
Årets avskrivningar	-826 755	-826 755
Utgående avskrivningar	<hr/>	<hr/>
	-5 471 574	-4 644 819
Redovisat värde	<hr/>	<hr/>
	35 866 176	36 692 931
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	14 786 000	13 559 000
Byggnader	20 670 000	18 819 000
	<hr/>	<hr/>
	35 456 000	32 378 000
<b>Not 6 Byggnadsinventarier</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	303 750	303 750
Utgående anskaffningsvärden	<hr/>	<hr/>
	303 750	303 750
Ingående avskrivningar	-31 810	-25 735
Årets avskrivningar	-6 075	-6 075
Utgående avskrivningar	<hr/>	<hr/>
	-37 885	-31 810
Redovisat värde	<hr/>	<hr/>
	265 865	271 940

# Brf Spikbrädan 1

Org.nr. 769617-2621

## NOTER

<b>Not 7</b>	<b>Installation</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
	Ingående anskaffningsvärden	713 609	713 609	
	Utgående anskaffningsvärden	713 609	713 609	
	Ingående avskrivningar	-61 346	-47 074	
	Årets avskrivningar	-14 272	-14 272	
	Utgående avskrivningar	-75 618	-61 346	
	Redovisat värde	637 991	652 263	
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	
	Fastighetsförsäkring	0	31 679	
	Tomträttsavgäld	0	35 950	
	Familjebostäder	6 148	5 329	
	Sthlm Stad Exploatering	35 950	0	
	Stokab	4 494	4 494	
	Com Hem	2 811	2 744	
	Dipart Entrepr: Balkonger Lyft1	179 438	0	
		228 841	80 196	
<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga lån</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
	Lån	Tid och villkor		
	SBAB 211 326 75	1,07% 90dgr	4 979 987	4 993 461
	SBAB 211 326 91	1,08% 90dgr	4 991 112	5 000 000
	SBAB 211 327 64	0,90% 90dgr	4 991 112	5 000 000
			14 962 211	14 993 461

# Brf Spikbrädan 1

Org.nr. 769617-2621

## NOTER

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad el och fjärrvärme	65 007	68 540
Övriga interimsskulder	31 237	21 518
Upplupna räntekostnader	27 800	38 364
Förutbetalda avgifter & hyror	139 706	83 647
Ácto inbetalda avgifter & Hyror	1 320	1 330
	<hr/> 265 070	<hr/> 213 399

### Övriga noter

#### Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	<hr/> 20 000 000	<hr/> 20 000 000

Stockholm

Lena Demski

Rolf Agnekil

Stefan Bodin

Jörgen Pettersson

Tom Granlöf

Min revisionsberättelse har lämnats den

Miralem Omerovic

Auktoriserad revisor