

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Spikbrädan 1

Org.nr 769617-2621

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2001-07-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

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 föreningen stadgar är 2007-08-24.

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Henrik André	Ordförande	vald på 1 år
Viggo Kalandaridis	Vice ordförande	vald på 2 år
Lina Khaled	Ordinarie ledamot	vald på 2 år
Joans Haaland	Ordinarie ledamot	vald på 1 år
Ann Flory	Suppleant	vald på 1 år
Claes Flory	Suppleant	vald på 2 år

Posten valberedning lämnas vakant under kommande året då ingen vill ha den rollen.

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

Revisor är auktoriserade revisorn Emma Johansson, Delta Revision KB.

Styrelseledamöterna har ett årsarvode på tillsammans 85 000 kr att fördela mellan sig. Sociala avgifter tillkommer.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB, och den tekniska förvaltningen sköts av Driftab.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 stycken protollförda sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 18 maj 2022.

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 34 lägenheter upplåts med bostadsrätt, samt källare. Till fastigheten hör också en uthyrd lokal, en föreningslokal, 6 uthyrningsbara förråd samt 11 parkeringsplatser. Fastigheten förvärvades i maj 2010 och är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen inkluderar även en ansvarsförsäkring för styrelsen. I Fastigheten utfördes stambyte av stammar i källaren/bottenplattan 2019.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att föreningsavgiften skulle höjas med 25 % från och med januari 2023.

Företagets säte är Stockholms Län, Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under året

2 Hyresrätter har blivit tillgängliga och planeras avyttras som bostadsrätter under 2023.
I övrigt inga arbeten av väsentlig storlek.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39 (f.å. 47)
Under året har 6 överlåtelser skett

Flerårsöversikt i tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 072	1 997	1 944	1 917	1 892
Resultat efter finansiella poster	-1 284	-679	-812	-7 828	-1 416
Soliditet, % *	40	42	43	44	55
Balansomslutning	32 543	33 813	34 757	35 746	38 816
Årsavgift kr/kvm	694	672	652	633	610
Lån	18 890	19 204	19 475	19 669	16 824
Lån /kvm bostadsrätt	9 183	9 336	9 467	9 562	8 412
Räntekänslighet	9,1%	9,6%	10,0%	10,3%	8,9%

*Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Medlems Upplåtelse		Yttre	Balanserat	Årets
	-insatser	avgifter	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	29 676 932	9 630 195	900 000	-25 336 702	-678 861
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:				-678 861	678 861
Försäljningskostnad vid ombildning från HR till BR		-247 650			
Avsättning till yttre fond					
I anspråkstagande av yttre fond					
Årets resultat					-1 283 953
Belopp vid årets utgång	29 676 932	9 382 545	900 000	-26 015 563	-1 283 953

Förslag till behandling av föreningens ansamlade förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-26 015 563
årets resultat	-1 283 953
	-27 299 516

behandlas enligt följande (kronor):

till fonden för yttre underhåll avsätts	115 000
i anspråkstagande av fond för yttre underhåll	
i ny räkning överföres	-27 414 516
	-27 299 516

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

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	2 072 042	1 996 898
Övriga föreningsintäkter	2	21 164	17 177
Summa rörelseintäkter		<u>2 093 206</u>	<u>2 014 075</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 317 756	-1 110 401
Reparationer och underhåll	4	-471 289	-202 760
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-222 330	-204 385
Personalkostnader och arvoden	6	-111 707	-109 056
Avskrivningar	7,8,9	-847 104	-847 104
Rörelseresultat		<u>-2 970 186</u>	<u>-2 473 706</u>
Rörelseresultat		-876 980	-459 631
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	85
Räntekostnader o likn resultatposter		-406 980	-219 315
Summa finansiella poster		<u>-406 973</u>	<u>-219 230</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 283 953	-678 861
Årets resultat		-1 283 953	-678 861

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7,8	31 135 055	31 967 887
Installationer	9	552 359	566 631
		<u>31 687 414</u>	<u>32 534 518</u>
Summa anläggningstillgångar		31 687 414	32 534 518
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		6 197	68 676
Förutbetalda kostnader	10	148 441	107 100
Övriga fordringar		67 747	98 911
		<u>222 385</u>	<u>274 687</u>
Kassa och bank		633 124	1 003 918
Summa omsättningstillgångar		855 509	1 278 605
SUMMA TILLGÅNGAR		32 542 923	33 813 123

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 676 932	29 676 932
Upplåtelseavgift		9 630 195	9 630 195
Fond för yttre underhåll		900 000	900 000
		<u>40 207 127</u>	<u>40 207 127</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 015 563	-25 336 702
Årets resultat		-1 283 953	-678 861
		<u>-27 299 516</u>	<u>-26 015 563</u>
Summa eget kapital		12 907 611	14 191 564
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>18 628 986</u>	<u>18 933 540</u>
		18 628 986	18 933 540
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		261 234	270 526
Leverantörsskulder		510 416	82 079
Skatteskulder		6 850	68 200
Övriga skulder		42 934	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>184 892</u>	<u>267 214</u>
Summa kortfristiga skulder		1 006 326	688 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 542 923	33 813 123

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes).

<i>Tillämpade avskrivningstider:</i>	Antal år
Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	50 år
Installation på egen fastighet	50 år

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

Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärde 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.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått, se not 6.

Not 1 Hyror och avgifter	2022	2021
Medlemmarnas årsavgifter	1 390 426	1 328 119
Hyror, bostäder	513 624	510 256
Hyror, lokaler	113 667	106 808
P-platshyra	39 300	39 590
Panter och överlåtelser	10 107	0
Hyror förråd	20 000	23 572
Hysesreduktion	-15 082	-11 447
	<u>2 072 042</u>	<u>1 996 898</u>
Not 2 Övriga föreningsintäkter	2022	2021
Övriga intäkter	1 321	-4
Sopfakturor	19 843	17 181
	<u>21 164</u>	<u>17 177</u>
Not 3 Driftskostnader	2022	2021
Vatten	87 044	80 086
Värme	423 163	454 187
El	84 228	46 829
Sophantering	59 492	81 255
Snöröjning	62 585	0
Kabel-TV	7 673	25 435
Tomträttsavgäld	208 500	158 575
Entrémattor	24 814	0
Fastighetsförsäkring	40 830	37 587
Fastighetsskötsel, fast pris	99 514	94 390
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	80 002	0
Störningsjour	0	6 921
Städning	128 546	125 136
Övriga avtal	11 365	0
	<u>1 317 756</u>	<u>1 110 401</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2022	2021
Lägenhet	351 995	0
Fastighet	41 723	0
UH Trapphus	0	59 180
UH VVS	0	2 525
Tvättstuga	0	42 345
Gård/utemiljö	77 571	98 710
	<u>471 289</u>	<u>202 760</u>

Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2022	2021
Fastighetsskatt/avgift	71 299	68 200
Ekonomisk förvaltning	0	82 940
Datakommunikation	17 976	0
Data/programkostnad	0	1 728
Störningsjour	0	0
Revisionsarvode	36 375	30 875
Trivselkostnader	6 934	0
Administrativa kostnader	21 347	700
Konsultkostnader	42 525	0
Förhandlingsersättning	0	7 362
Pant- och överlåtelseavgifter	10 478	0
Bankkostnader	3 808	3 046
Övriga externa tjänster	6 426	0
Övriga kostnader	0	4 500
Föreningsavgifter	5 162	5 034
	<u>222 330</u>	<u>204 385</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden	2022	2021
Löner	85 000	85 000
Sociala kostnader	26 707	24 056
	<u>111 707</u>	<u>109 056</u>
Not 7 Byggnader	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde byggnad	<u>41 337 750</u>	<u>41 337 750</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>41 337 750</u>	<u>41 337 750</u>
Ingående avskrivningar	-9 605 351	-8 778 595
Årets avskrivningar	-826 756	-826 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 432 107</u>	<u>-9 605 351</u>
Utgående redovisat värde	30 905 643	31 732 399
Taxeringsvärde byggnad	28 650 000	22 972 000
Taxeringsvärde mark	23 052 000	20 466 000
	<u>51 702 000</u>	<u>43 438 000</u>
Not 8 Byggnadsinventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	<u>303 750</u>	<u>303 750</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>303 750</u>	<u>303 750</u>
Ingående avskrivningar	-68 262	-62 186
Årets avskrivningar	-6 076	-6 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-74 338</u>	<u>-68 262</u>

Utgående redovisat värde		229 412	235 488
Not 9 Installationer		2022	2021
Ingående anskaffningsvärde		713 609	713 609
Utgående anskaffningsvärden		<u>713 609</u>	<u>713 609</u>
Ingående avskrivningar		-146 978	-132 706
Årets avskrivningar		<u>-14 272</u>	<u>-14 272</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		-161 250	-146 978
Utgående redovisat värde		552 359	566 631
Not 9 Förutbetalda kostnader		2022-12-31	2021-12-31
Räntefordran		34 586	0
Kabel-Tv		2 103	1 917
Tomrättsavgäld		56 325	50 725
Fastighetsförsäkring		42 255	39 330
Brandkontoret		0	1 500
Datakommunikation		4 494	4 494
Övriga avtal		3 565	3 125
One.com Group		0	1 446
Fortnox		0	371
Familjebostäder fakt Q4		5 113	4 192
		<u>148 441</u>	<u>107 100</u>
Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut		2022-12-31	2021-12-31
	Räntesats	Slutbetalningsdag	
SBAB 211 326 75	3,53 %	2027-07-09	4 757 503
SBAB 211 326 91	3,43 %	2025-07-09	4 844 279
SBAB 211 327 64	3,75 %	2023-06-19	4 844 279
SBAB 281 192 83	3,34 %	2025-07-09	1 564 159
SBAB 295 529 91	3,53 %	2027-07-09	2 880 000
Avgår kortfristig del			<u>-261 234</u>
			<u>18 628 986</u>
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter		63 645	117 176
Räntekostnader		0	29 357
Värme		60 015	65 704
El		11 945	2 807
Vatten		23 346	20 120
Sopor		8 816	10 648
Fastighetsunderhåll		17 125	0
Städning		0	11 195
Alin & Hedenlund		<u>0</u>	<u>10 207</u>

184 892

267 214

Not 12 Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

20 000 000
20 000 000

20 000 000
20 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.
Kortfristiga skulder till kreditinstitut 4 844 279 avser fastighetslån som förfaller 2023-06-19.
Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Stockholm den 2023- -

Henric André
Styrelsens ordförande

Viggo Kalendaridis

Jonas Haaland

Lina Khaled

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-

Emma Johansson
Auktoriserad revisor

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."

JONAS HAALAND

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Spikbrädan 1

Serienummer: 19910131xxxx

IP: 85.231.xxx.xxx

2023-05-02 07:35:31 UTC



Max Oskar Viggo Kalendaridis

Styrelseledamot

Serienummer: 19930504xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2023-05-02 11:53:19 UTC



HENRIK ANDRÉ

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Spikbrädan 1

Serienummer: 19840803xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2023-05-02 15:32:14 UTC



LINA KHALED

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Spikbrädan 1

Serienummer: 19890717xxxx

IP: 195.204.xxx.xxx

2023-05-02 18:20:38 UTC



CLAES GUNNAR FLORY

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Spikbrädan 1

Serienummer: 19640322xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2023-05-04 11:25:14 UTC



EMMA JOHANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deltarev KB

Serienummer: 19811217xxxx

IP: 213.212.xxx.xxx

2023-05-04 12:58:39 UTC



Penneo dokumentnyckel: 7NEZX-HIW3Y-NGG8F-YMZWX-G5EYE-3MB81

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/validator>