

Bostadsrättsföreningen Spiken 3

Org.nr: 769612-0620

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spiken 3, organisationsnummer 769612-0620, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Sundbyberg, Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2005

Ekonomisk plan registrerades år 2005

Föreningens stadgar registrerades år 2022

Föreningen förvärvade fastigheten år 2005

I det första årsbokslutet hade föreningen i enlighet med ekonomisk plan upplåtit 22 bostadsrätter.

Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Stockholms Stads Brandförsäkringskontor AB

I Försäkringen ingår även momenten fastighetsmaskin, rättsskydd, förmögenhetsbrott, förvaltning och ansvarsförsäkring.

Styrelse

Ordförande	Björn Holm
Vice Ordförande	Peter Dorch
Ledamot	Thomas Bohlin
Ledamot	Jim Wallin
Suppleant	Christina Elisabet Holm

Revisor

Intern	Pia Runesson
--------	--------------

Valberedning har sköts av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Information om fastigheten

Flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Sundbyberg Spiken 3

Föreningens adress:

Sturegatan 43, 172 31 Sundbyberg

Försäkring

Stockholms stads Brandförsäkringskontor AB

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. I försäkringen ingår även momenten fastighetsmaskin, rättsskydd, förmögenhetsbrott, förvaltning och ansvarsförsäkring.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1944

Ombyggnadsår: 1993

Värdeår: 1944

Totalyta (m²):	1 117
-----------------------	--------------

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	15	445
3 rok	8	576
Summa	23	1 021

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	1	25
Summa	1	25
Totalt antal bostadslägenheter:		24

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²	Varav uthyrt
	4	71	4

	Antal	Total yta m²
Bostäder	24	1 046
Lokaler	4	71
Summa	28	1 117

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

ABRF Group AB

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny fjärrvärmeväxlare har beställts och installerats av Norrenergi. Kostnad för detta var 275 000 kronor inklusive moms

Bygglovsansökan för ombyggnad av vinden till lägenheter enligt tidigare beslut på föreningsstämma har sänts in till Sundbybergs kommun. Bygglovsansökan hanteras i samarbete med HSB som är föreningens samarbetspartner i denna fråga. Kostnad för detta är 172500 kronor inklusive moms.

Föreningen har kontaktat Sundbybergs kommun avseende nedskräpning och störningar på Sturegatan. Störningarna avser främst transporter och tankbilar.

Omförhandling har skett av hyror för föreningens hyreslokal och hyreslägenhet har skett. Den tekniska förvaltaren har sagts upp. Dessa frågor sköts tills vidare av styrelsen genom egenförvaltning.

Gruppavtal för bredband har tecknats med Tele2 AB.

Ett av föreningens för närvarande tre lån har omsatts med en bindningstid på tre år.

Ett nytt elavtal har tecknats med Vattenfall

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023

Underhållsplanens tidshorisont: 20

Ny underhållsplan i verktyget Planima har tagit fram i samverkan med Sustend AB under 2021. Denna uppdateras kontinuerligt med senaste uppdatering under 2023.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Relining av bottenplatta	2024/2025
Reparation av läckage i hyreslokal	2023/2024
OVK	2023/2024
Målning av hiss och dörrar	2021
Renovering av trädgården inklusive rivning av en terass	2021
Planering för ansökan om bygglov för eventuell ombyggnad av föreningens vind till lägenheter	2021
Byte av entréport	2020
Tvättstugan har fått en uppdatering	2020
Renoverad uteplats med nya utemöbler	2019
Renovering av vattenledning i tvättstuga	2011
Stampsolning	2008

Medlemsinformation

31 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtits.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

23 bostadsrätter

31 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 087	1 070	1 041	1 048
Årsavgifter, tkr	928	928	941	938
Resultat efter finansiella poster, tkr	166	163	63	-88
Soliditet ¹ , %	63	63	62	58
<i>Föreningen, kr</i>				
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta	322	299	167	28
Snittränta, %	1,78	0,62	2,21	2,33
<i>Bostadsrätten, kr</i>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	909	909	922	918
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	162	159	62	-87
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 398	9 524	9 649	11 734
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Framtida utveckling och årsavgifter

Avgifterna för bostadsrätter och hyresrätt höjs med 5% fr.o.m. 2023-04-01.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 371 701	1 772 295	551 134	-842 907	162 651	17 014 874
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			65 293	-65 293		0
Balanseras i ny räkning				162 651	-162 651	0
Årets resultat					165 744	165 744
Belopp vid årets utgång	15 371 701	1 772 295	616 427	-745 549	165 744	17 180 618

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-745 549
Årets resultat	165 744
Totalt	-579 805

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	85 536
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-447 500
Balanseras i ny räkning	-217 841
Totalt	-579 805

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 086 904	1 070 258
Övriga rörelseintäkter		239	0
Summa Rörelseintäkter		1 087 143	1 070 258
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-516 883	-448 651
Administration och förvaltning	4	-90 906	-99 476
Personalkostnader	5	-63 828	-61 468
Avskrivningar	6	-147 311	-136 340
Summa Rörelsekostnader		-818 928	-745 935
RÖRELSERESULTAT		268 215	324 323
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-102 471	-161 672
Summa Finansiella poster		-102 471	-161 672
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		165 744	162 651
RESULTAT FÖRE SKATT		165 744	162 651
ÅRETS RESULTAT		165 744	162 651

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	25 771 485	25 894 198
Inventarier, verktyg och installationer	9	476 540	53 638
Summa materiella anläggningstillgångar		26 248 025	25 947 836
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 248 025	25 947 836
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 649	14 146
Övriga fordringar		40 060	53 710
Kundfordringar		201 034	198 436
Summa kortfristiga fordringar		293 743	266 293
Kassa och bank			
Kassa och bank		745 169	987 095
Summa kassa och bank		745 169	987 095
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 038 912	1 253 387
SUMMA TILLGÅNGAR		27 286 937	27 201 223

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		17 143 996	17 143 996
Fond för yttre underhåll		616 427	551 134
Summa bundet eget kapital		17 760 423	17 695 130
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-745 549	-842 907
Årets resultat		165 744	162 651
Summa fritt eget kapital		-579 805	-680 256
SUMMA EGET KAPITAL		17 180 618	17 014 874
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	9 467 499	6 482 338
Summa långfristiga skulder		9 467 499	6 482 338
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 467 499	6 482 338
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	128 004	3 241 169
Förskott från kunder		5 817	5 817
Leverantörsskulder		30 767	44 157
Skatteskulder		83 012	78 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		391 220	334 716
Summa kortfristiga skulder		638 820	3 704 011
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		638 820	3 704 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 286 937	27 201 223

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	928 080	928 080
Hyresintäkter		
Bostäder	46 405	45 360
Lokaler	61 464	61 464
Fastighetsskatt	3 947	3 790
Bredband	14 904	0
Övriga hyresintäkter	23 689	22 044
	150 410	132 658
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 415	9 521
Totalt nettoomsättning	1 086 904	1 070 259

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	66 208	41 832
Uppvärmning	176 952	139 207
Vatten och avlopp	62 217	42 135
Sophämtning	49 138	47 677
	354 515	270 851
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	2 812	0
Hissbesiktning	0	3 826
Brandskydd	0	9 027
	2 812	12 853
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	0	39 470
Snöröjning/sandning	14 185	0
	14 185	39 470
Distribuerade servicetjänster		
TV	30 561	25 709
Övriga driftkostnader		
Försäkring	24 757	25 174
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	43 576	39 403
	68 333	64 577
Reparationer		
Reparationer	46 477	26 921
Underhåll		
Underhåll	0	8 271
Totalt operativ drift och underhåll	516 883	448 651

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	4 830	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	33 316	32 500
Extra ekonomisk förvaltning	4 176	595
	37 491	33 095
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	9 564	2 813
Juridiska arvoden	2 588	5 175
	12 152	7 988
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 374	15 707
Konsultarvode	5 175	24 538
Bankkostnader	2 489	1 988
Övriga kostnader	19 395	16 161
	36 433	58 393
Totalt administration och förvaltning	90 906	99 476

Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	52 472	50 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	11 356	11 468
Totalt personalkostnader	63 828	61 468

Not 6. Avskrivningar	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	122 713	122 930
Inventarier och installationer	24 598	13 410
	147 311	136 340
Totalt avskrivningar	147 311	136 340

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	102 043	160 214
Räntekostnader skattekonto	428	414
Övriga finansiella kostnader	0	1 044
	102 471	161 672
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	102 471	161 672

Not 8. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	27 920 650	27 920 650
Inköp	447 500	0
Utgående anskaffningsvärden	28 368 150	27 920 650
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 026 452	- 1 903 522
Årets avskrivningar	- 133 901	- 122 930
Utgående avskrivningar	-2 160 353	-2 026 452
Utgående redovisat värde	26 207 797	25 894 198

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	93 479	93 479
Utgående anskaffningsvärden	93 479	93 479
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 39 841	- 26 431
Årets avskrivningar	- 13 410	- 13 410
Utgående avskrivningar	-53 251	-39 841
Utgående redovisat värde	40 228	53 638

Not 10. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000
Summa:	14 000 000	14 000 000

Not 11. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Fastighetslån 1, långfristig del	2025-08-28	3,880 %	3 198 501	0
Fastighetslån 2, långfristig del	2026-08-19	0,850 %	3 198 501	3 241 169
Fastighetslån 3, långfristig del	2024-08-21	0,620 %	3 198 501	3 241 169
			0	0
			0	0
Summa skulder till kreditinstitut			9 595 503	6 482 338
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-128 004	-3 241 169
			9 467 499	3 241 169

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Björn Holm

Peter Dorch

Thomas Bohlin

Jim Wallin

Christina Elisabet Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Pia Runesson



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2023 09:58

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 26.05.2023 15:53

DOCUMENT ID:

r1-UI5ECHn

ENVELOPE ID:

HkUe9NCr2-r1-UI5ECHn

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Bostadsrättsföreningen Spiken 3.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JIM WALLIN jim@spiken3.se	 Signed Authenticated	26.05.2023 16:12 26.05.2023 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/13) IP: 217.213.135.220
Håll Pia Ann-Kristin Runesson pia.x.runesson@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2023 17:47 26.05.2023 17:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/03/04) IP: 194.59.250.110
BJÖRN HOLM bjorn@spiken3.se	 Signed Authenticated	26.05.2023 18:49 26.05.2023 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/10/31) IP: 83.251.85.37
CHRISTINA HOLM christina@spiken3.se	 Signed Authenticated	26.05.2023 18:56 26.05.2023 18:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/11/10) IP: 83.251.85.37
THOMAS BOHLIN thomas@spiken3.se	 Signed Authenticated	27.05.2023 09:15 27.05.2023 09:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/12/04) IP: 83.251.77.58
PETER DORCH peter@spiken3.se	 Signed Authenticated	27.05.2023 09:58 27.05.2023 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/05) IP: 194.22.63.98

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

2023-05-26

Revisionsberättelse Brf Spiken 3, verksamhetsår 2022

Vid granskning av Brf Spiken 3's räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2022-01-01 till 2022-12-31, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Den kontanta kassan, bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningar överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Sundbyberg 2022-05-23

Pia Runesson

Pia Runesson

AV Brf Spiken 3 utvald Internrevisor



Verifikat

Transaktion 09222115557493634740

Dokument

REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Huvuddokument

1 sida

Startades 2023-05-29 09:42:50 CEST (+0200) av Fredrik Johansson (FJ)

Färdigställt 2023-05-29 12:33:44 CEST (+0200)

Initierare

Fredrik Johansson (FJ)

ABRF GROUP AB

fredrik@allabrf.se

+46729016565

Signerande parter

Pia Runesson (PR)

pia.x.runesson@gmail.com

+4670-5288103

Pia Runesson

Signerade 2023-05-29 12:33:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

