

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spiken 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ramsay Brufer	Ordförande	
Håkan Asplund	Sekreterare	
Björn Nordén	Kassör	
Oskar Björk	Ledamot	Lämnade styrelsen 9 december 2019
Fredrik Gyllström	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå AB
Jan-Ove Brandt	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Agneta Fleischer	
Ane Schei	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spiken 1	1979	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

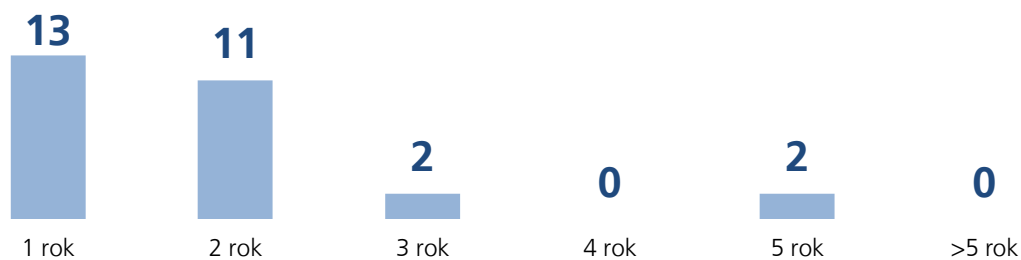
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 726 m², varav 1 693 m² utgör lägenhetsyta och 33 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Damfrisering	33 m ²	2018-10-01 - 2021-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Trädgård med uteplats och
möjlighet att grilla
Cykelrum med mindre hobbyrums
del
Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av fönster södra och västra sidan	2019
Byte av tvätt- och torkutrustning i tvättstugan	2019
Komplettering av tilluft i vissa lägenheter med öppen spis	2016
Renovering av gång till trädgård och ny grind från gatan	2015
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2015
Målning av yttertak	2015
Brandskyddskontroll av öppna spisar	2014
Renovering av fönster	2014
Nya värmekablar i stuprör	2013
Renovering av trapphus	2012
Tvättstugans ytskikt renoverade	2011
Elstambyte	1995
Omputsning av fasad	1995
Rörstambyte	1986 - 2003
Planerat underhåll	År
Byte av radiatorventiler och ny undercentral för värme och varmvatten	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

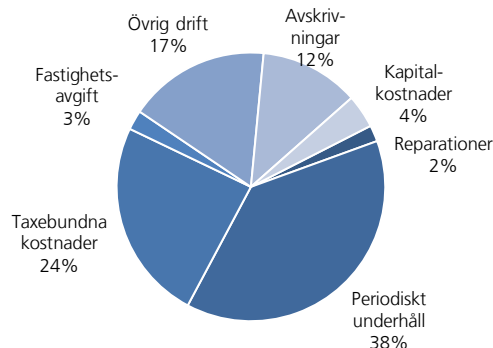
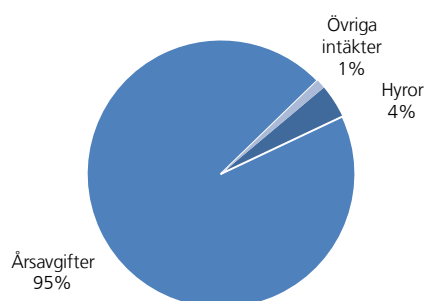
Avtal	Leverantör
TV- och Internetleverantörer	Com Hem och Sundbybergs stadsnät
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning av yttertak och elslingor i stuprör	Dimson
Fjärrvärme	Norrenergi
El och eldistribution	EON respektive Vattenfall
Avfall och vatten	Sundbybergs Stad
Städning av trapphus	MJM Fastighetsservice AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 413 127	1 140 130
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 228 751	1 241 562
Minskning kortfristiga fordringar	321	616
Balkongfond	9 753	9 312
Ökning av kortfristiga skulder	49 930	0
	1 288 755	1 251 490
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 479 041	761 249
Finansiella kostnader	71 505	90 522
Minskning av långfristiga skulder	106 904	106 904
Minskning av kortfristiga skulder	0	19 818
	1 657 450	978 493
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 044 432	1 413 127
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-368 695	272 997

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ommålning av fönster på södra och västar fasaden.

Utbyte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i tvättstugan.

Upphandling för byte av radiatorventiler och undercentral för värme och varmvatten. Utförande sker 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	688	688	678	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 523	1 489	1 464	1 447
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 049	3 112	3 175	3 238
Elkostnad/m ² totalyta	29	32	24	22
Värmekostnad/m ² totalyta	152	149	150	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	39	24	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	52	59	70
Soliditet (%)	54	56	54	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-533	171	151	19
Nettoomsättning (tkr)	1 229	1 229	1 211	1 210

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 693 m² bostäder och 33 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 613 973	0	0	1 613 973
Uppskrivningsfond	6 738 500	0	0	6 738 500
Fond för yttre underhåll	220 400	5 700	0	214 700
Balkongfond	67 341	9 753	0	57 588
S:a bundet eget kapital	8 640 214	15 453	0	8 624 761
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 830 103	-5 700	170 729	-1 995 132
Årets resultat	-532 793	-532 793	-170 729	170 729
S:a ansamlad förlust	-2 362 897	-538 493	0	-1 824 403
S:a eget kapital	6 277 317	-523 040	0	6 800 358

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-532 793
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 824 403
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 700
summa balanserat resultat	-2 362 896

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 362 896
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 228 751	1 229 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	12 176
Summa rörelseintäkter		1 228 751	1 241 562
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 346 668	-626 641
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 438	-89 364
Personalkostnader	Not 6	-44 935	-45 244
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-210 998	-219 062
Summa rörelsekostnader		-1 690 039	-980 311
RÖRELSERESULTAT		-461 288	261 251
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 505	-90 522
Summa finansiella poster		-71 505	-90 522
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-532 793	170 729
ÅRETS RESULTAT		-532 793	170 729

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 10 553 611	10 764 609
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	10 553 611	10 764 609
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 556 411	10 767 409
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 075 034	1 444 050
Summa kortfristiga fordringar	1 075 034	1 444 050
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 075 034	1 444 050
SUMMA TILLGÅNGAR	11 631 445	12 211 460

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 613 973	1 613 973
Uppskrivningsfond		6 738 500	6 738 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	220 400	214 700
Balkongfond		67 341	57 588
Summa bundet eget kapital		8 640 214	8 624 761
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 830 103	-1 995 132
Årets resultat		-532 793	170 729
Summa fritt eget kapital		-2 362 897	-1 824 403
SUMMA EGET KAPITAL		6 277 317	6 800 358
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 286 930	3 557 737
Summa långfristiga skulder		4 286 930	3 557 737
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	874 188	1 710 285
Leverantörsskulder		43 565	36 492
Skatteskulder		1 607	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	147 838	106 588
Summa kortfristiga skulder		1 067 198	1 853 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 631 445	12 211 460

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år- 33 år	20 år- 33 år
Stambyte	50 år	50 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Snörasskydd tak	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 164 632	1 164 632
Hyror lokaler	50 250	49 135
Bredbandsintäkter	13 875	15 665
Öresutjämning	-6	-46
	1 228 751	1 229 386

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	12 176
	0	12 176

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	6 250	6 250
	Städning/entreprenad	37 500	30 000
	Sotning	0	12 188
	Myndighetstillsyn	18 750	0
	Gemensamma utrymmen	1 114	5 892
	Gård	995	7 785
	Serviceavtal	13 005	3 390
	Förbrukningsmateriel	2 686	1 808
	Fordon	179	1 917
		80 479	69 230
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	4 900	0
	Tvättstuga	6 032	12 512
	Lås	3 423	0
	VVS	14 137	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 300	0
	Elinstallationer	3 355	0
	Skador/klotter/skadegörelse	662	0
		34 809	12 512
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	179 850	0
	Fönster	494 465	0
		674 315	0
	Taxebundna kostnader		
	El	50 800	55 780
	Värme	262 329	257 841
	Vatten	67 543	67 638
	Sophämtning/renhållning	47 337	38 009
		428 009	419 268
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 767	36 524
	Kabel-TV	36 824	36 012
	Bredband	13 500	12 750
		87 091	85 286
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	41 966	40 346
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 346 668	626 641
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	14 250
	Föreningskostnader	0	388
	Styrelseomkostnader	0	60
	Fritids- och trivselkostnader	0	392
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	65 072	63 089
	Administration	3 101	1 385
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
		87 438	89 364

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
	Sociala kostnader	9 935	10 244
		44 935	45 244
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	19 000	19 000
	Förbättringar	191 999	200 062
		210 998	219 062
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 576 183	9 576 183
	Utgående anskaffningsvärde	9 576 183	9 576 183
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	6 738 500	6 738 500
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	6 738 500	6 738 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 550 074	-5 331 012
	Årets avskrivningar enligt plan	-210 998	-219 062
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 761 072	-5 550 074
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 553 611	10 764 609
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 749 500	6 749 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 818 000	14 814 000
	Taxeringsvärde mark	18 723 000	13 477 000
		35 541 000	28 291 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 200 000	28 000 000
	Lokaler	341 000	291 000
		35 541 000	28 291 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	113 729	113 729
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	113 729	113 729
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-113 729	-113 729
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-113 729	-113 729
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	30 602	30 910
	Skattefordran	0	13
	Klientmedel hos SBC	1 044 432	1 413 127
		1 075 034	1 444 050
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	214 700	209 000
	Reservering enligt stadgar	5 700	5 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	220 400	214 700

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,420 %	261 228	263 964	2020-06-01
Handelsbanken	1,870 %	592 844	599 004	2020-12-30
Handelsbanken	1,450 %	772 480	785 264	2023-09-30
Handelsbanken	1,480 %	348 113	357 169	2023-10-30
Handelsbanken	1,310 %	1 096 500	1 114 500	2022-03-01
Handelsbanken	1,320 %	486 572	497 632	2021-09-30
Handelsbanken	1,190 %	1 603 381	1 650 489	2024-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		5 161 118	5 268 022	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-874 188	-1 710 285	
		4 286 930	3 557 737	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 016 058 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 763 000	5 763 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	6 403	4 833
Avgifter och hyror	121 185	101 755
Fönster	20 250	0
	147 838	106 588

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utbyte av undercentral och nya radiatorventiler till lägenheternas radiatorer är upphandlat. Byte sker under sommar/höst 2020.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 9/5 2020



Ramsay Brufer
Ordförande



Håkan Asplund
Sekreterare



Björn Nordén
Kassör



Fredrik Gyllström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2020



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spiken 1, org.nr 716416-7368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spiken 1 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflödeför året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

A

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spiken 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-05-20



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE