

Bostadsrättsföreningen Spiken 3

Org.nr: 769612-0620

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

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 2021-01-01 - 2021-12-31. 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 2009

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	Peter Dorch
Ledamot	Björn Holm
Ledamot	Christina Holm
Ledamot	Dijana Burazorovic
Ledamot	Göran Ekfjärd

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10

Extra stämma hölls 2021-09-16

Vid extrastämman beslutades om Nya stadgar

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Information om fastigheten

Flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Sundbyberg Spiken 3

Föreningens adress:

Sturegatan 43, 172 31 Sundbyberg

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

Nya stadgar har tagits fram och godkänts vid föreningsstämma och extrastämma. Nya ordningsregler har tagits fram och godkänts på föreningsstämma. Föreningens samtliga lån har omförhandlats.

Föreningens avtal avseende abonnemang och skötsel har omförhandlats. Nya avtal för våra hyresgäster har upprättats. Underhållsplan för fastigheten har framtagits. En fastighetsförvaltare har anlitats. Brandskyddet har ytterligare förbättrats. Digitalt bokningssystem för tvättstugan har införts. Trädgården har genomgått betydande förbättringar.

En underhållsplan har tagits fram och levererats under året. I avvaktan på denna har inga större underhålls- och investeringsåtgärder genomförts under 2021.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2005

Underhållsplanens tidshorison: 20

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Målning av hiss och dörrar	2021
Renovering av trädgården inklusive rivning av en terrass	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
Stamspolning	2008

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	30
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	3
Under året har 3 överlåtelse skett.	

23 bostadsrätter

31 medlemmar vid räkenskapsårets slut



Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 070	1 041	1 048	1 077
Årsavgifter, tkr	928	941	938	
Resultat efter finansiella poster, tkr	270	63	-88	60
Soliditet ¹ , %	63	62	58	54
<i>Föreningen, kr</i>				
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta	395	167	28	
Snittränta, %	0,62	2,21	2,33	2,21
<i>Bostadsrätten, kr</i>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	909	922	918	
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	264	62	-87	
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 524	9 649	11 734	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Framtida utveckling och årsavgifter



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	477 570	-832 351	63 007	16 852 222
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			73 564	-73 564		0
Balanseras i ny räkning				63 007	-63 007	0
Årets resultat					269 759	269 759
Belopp vid årets utgång	15 371 701	1 772 295	551 134	-842 908	269 759	17 121 981

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-842 907
Årets resultat	269 759
Totalt	-573 148

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	73 564
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-8 271
Balanseras i ny räkning	-638 441
Totalt	-573 148



Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 070 258	1 041 008
Övriga rörelseintäkter	3	88 789	1
Summa Rörelseintäkter		1 159 047	1 041 009
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-433 582	-444 416
Administration och förvaltning	5	-96 226	-67 144
Personalkostnader	6	-61 468	-60 408
Avskrivningar	7	-136 340	-120 523
Summa Rörelsekostnader		-727 616	-692 491
RÖRELSERESULTAT		431 431	348 518
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-161 672	-285 511
Summa Finansiella poster		-161 672	-285 511
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		269 759	63 007
RESULTAT FÖRE SKATT		269 759	63 007
ÅRETS RESULTAT		269 759	63 007



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	25 894 198	26 017 128
Inventarier, verktyg och installationer	10	53 638	67 048
Summa materiella anläggningstillgångar		25 947 836	26 084 176
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 947 836	26 084 176
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		198 436	191 420
Övriga fordringar		53 710	362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 215	24 924
Summa kortfristiga fordringar		281 361	216 706
Kassa och bank			
Kassa och bank		987 095	890 469
Summa kassa och bank		987 095	890 469
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 268 456	1 107 175
SUMMA TILLGÅNGAR		27 216 292	27 191 351



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		17 143 996	17 143 996
Fond för yttre underhåll		551 134	477 570
Summa bundet eget kapital		17 695 130	17 621 566
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-842 907	-832 351
Årets resultat		269 759	63 007
Summa fritt eget kapital		-573 148	-769 344
SUMMA EGET KAPITAL		17 121 982	16 852 222
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	6 482 338	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 482 338	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 241 169	9 851 907
Förskott från kunder		5 817	0
Leverantörsskulder		44 157	34 541
Skatteskulder		78 152	76 217
Övriga skulder		-3 250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		245 927	376 464
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 611 972	10 339 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 216 292	27 191 351



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

	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	928 080	940 947
Hysesintäkter		
Bostäder	45 360	45 372
Lokaler	61 464	50 852
Fastighetsskatt	3 790	0
Övriga hyresintäkter	22 044	3 837
	132 658	100 061
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 521	0
Totalt nettoomsättning	1 070 259	1 041 008

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	88 789	1
Totalt övriga rörelseintäkter	88 789	1



Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	41 832	49 852
Uppvärmning	139 207	176 308
Vatten och avlopp	42 135	53 474
Sophämtning	47 677	35 550
	270 851	315 184
Funktionell anläggningservice		
Hiss	0	8 808
Hissbesiktning	3 826	0
Brandskydd	9 027	0
	12 853	8 808
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	39 470	30 167
Fastighetsstäd	0	4 750
	39 470	34 917
Distribuerade servicetjänster		
TV	25 709	20 500
Övriga driftkostnader		
Försäkring	10 105	23 666
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 403	38 716
	49 508	62 382
Reparationer		
Reparationer	26 921	2 626
Underhåll		
Underhåll	8 271	0
Totalt operativ drift och underhåll	433 582	444 416



Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Styrelsen		
Övriga omkostnader	371	0
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 620
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	29 250	31 481
Extra ekonomisk förvaltning	595	13 875
	29 845	45 356
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	2 813	0
Juridiska arvoden	5 175	0
	7 988	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	15 707	3 240
Konsultarvode	24 538	0
Bankkostnader	1 988	2 494
Övriga kostnader	15 790	11 434
	58 022	17 168
Totalt administration och förvaltning	96 226	67 144
Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	50 000	50 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	11 468	10 408
Totalt personalkostnader	61 468	60 408
Not 7. Avskrivningar	2021	2020
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	122 930	120 523
Inventarier och installationer	13 410	0
	136 340	120 523
Totalt avskrivningar	136 340	120 523



Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	160 214	285 079
Räntekostnader skattekonto	414	432
Övriga finansiella kostnader	1 044	0
	161 672	285 511
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	161 672	285 511

Not 9. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	24 030 900	24 030 900
Anskaffningsvärde mark	3 816 000	3 816 000
Utgående anskaffningsvärden	27 846 900	27 846 900
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 903 522	- 1 782 999
Årets avskrivningar	- 122 930	- 120 523
Utgående avskrivningar	-2 026 452	-1 903 522
Utgående redovisat värde	25 820 448	25 943 378

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	93 479	26 431
Inköp	0	67 048
Utgående anskaffningsvärden	93 479	93 479
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 26 431	- 26 431
Utgående avskrivningar	-26 431	-26 431
Utgående redovisat värde	67 048	67 048

Not 11. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Nordea Hypotek	2022-09-01	0,39 %	3 241 169	3 334 602
Nordea Hypotek	2024-08-21	0,62 %	3 241 169	2 187 735
Nordea Hypotek	2026-08-19	0,85 %	3 241 169	4 329 570
Summa skulder till kreditinstitut			9 723 507	9 851 907
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 241 169	-9 851 907
			6 482 338	0

Not 12. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000
Summa:	14 000 000	14 000 000



Underskrifter

den ____ / ____ 2022

Peter Dorch
Ordförande

Björn Holm
Ledamot

Christina Holm
Ledamot

Dijana Burazorovic
Ledamot

Göran Ekfjärd
Ledamot