



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Spetsbonaden



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spetsbonaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2031.
- 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 att höjas.

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 2007-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Carlo Basílico	Ordförande
Nino Babic	Ledamot
Barbro Eriksson	Ledamot
Oscar Husmark	Ledamot
Johannes Lindenmo	Ledamot
Paula Svärd	Ledamot
Fanny Vikström	Ledamot
Karin Birkegren	Suppleant
Sebastian Liljedahl	Suppleant
Mats Johan Jakobsson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karolina Lövström Ordinarie Extern BDO Mälardalen AB

Valberedning

Temesgen Tekeste
Ingrid Welding

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bonaden 2	2009	Stockholm
Bonaden 3	2009	Stockholm
Brudpällan 2	2009	Stockholm
Prästkragen 1	2009	Stockholm
Spetskragen 2	2009	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2025.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

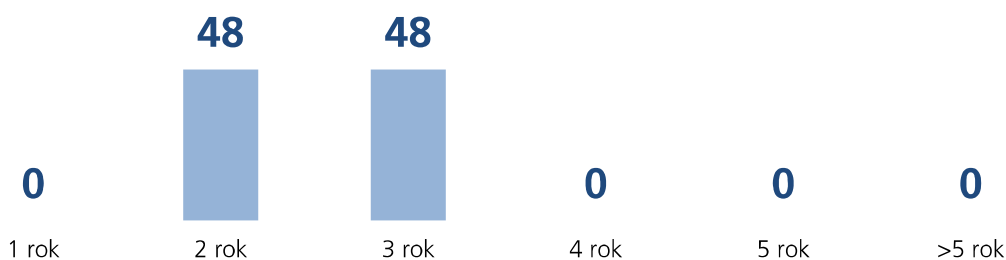
Fastigheterna bebyggdes 1945 - 1946 och består av 10 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 181 m², varav 6 341 m² utgör boyta och 840 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ronald Fondin	38 m ²	2021-09-30
Bowitek KB	44 m ²	2021-09-30
CF Måleri	57 m ²	2021-09-30
Struktion Rail AB	58 m ²	2021-09-30
Telenor Sverige AB	98 m ²	2022-09-30
Bostadsguiden i Stockholm HB	96 m ²	2021-09-30
Salvos Crewcall	31 m ²	2021-06-30
Historical Textiles	112 m ²	2021-12-31
Kvalitet & Kunskap	67 m ²	2021-07-31
Vent Armén AB	58 m ²	2021-09-30
Eduardo Lara	16 m ²	2021-09-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

GemensamhetsutrymmenÖvernattningsrum
Föreningslokal**Kommentar**Frekvent uthyrd
Uthyrning till medlemmar**Byggnadernas tekniska status**Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stampolning	2022	10/10 fastigheter
Byte armaturer LED	2020	del av tvättstuga
Energikartläggning	2020	10/10 fastigheter
Byte till LED	2020	ovan port 6+68
Ventilationsrengöring	2020	10/10 fastigheter
OVK	2020 - 2021	10/10 fastigheter
Byte stolpararmaturer LED	2020	Spetsv. 12-14
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny Underhållsplan framtagen	2021	Gäller tom 2031
Byte av undercentral	2022	
Eventuellt stambyte (utredning pågår)	2022	
Målning av trapphus	2023	Samtliga fastigheter
Fönsterbyten	2023–2024	10/10 fastigheter
Renovering husfasader	2026	10/10 fastigheter

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband, TV och telefoni	Zitius/Telia
Bredband, Tv och telefoni	ComHem
Sophämtning	Stockholm Vatten & avfall AB
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Teknisk förvaltning	CEMI
Trappstädning	Smart Förvaltning Sverige AB

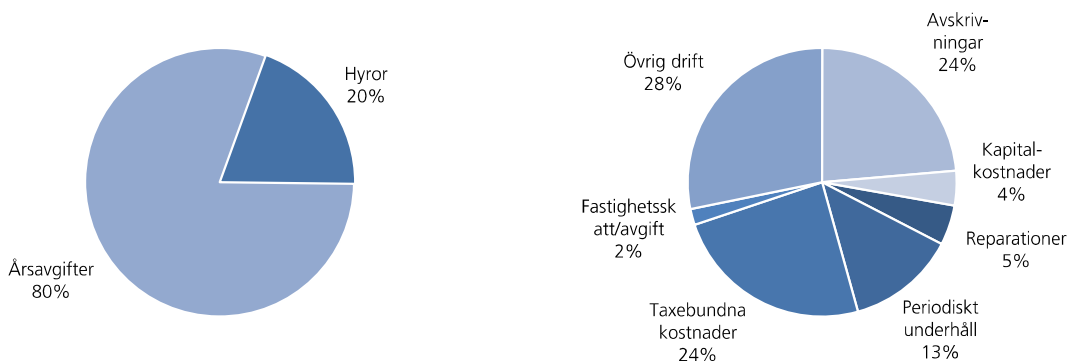
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 744 594	3 784 824
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 423 016	5 422 273
Finansiella intäkter	495	98
Minskning kortfristiga fordringar	0	178 830
Medlemsinsatser	0	3 150 000
	5 423 511	8 751 201
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 389 653	5 047 016
Finansiella kostnader	307 921	395 057
Ökning av kortfristiga fordringar	10 315	0
Minskning av långfristiga skulder	325 041	300 264
Minskning av kortfristiga skulder	84 740	49 093
	6 117 669	5 791 430
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 050 436	6 744 594
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-694 158	2 959 770

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har anlitat Fastighetsägarna Stockholm AB för att få en samlad bedömning av fastigheternas behov av underhåll för den närmaste tioårsperioden samt en kostnadsbedömning för samtliga komponenter den kommande femtioårsperioden. Underhållsplanen omfattar fastigheternas ut- och invändiga status, allmänna utrymmen som vind, trapphus, entréplan och serviceutrymmen.

Beklagligt nog har ett antal medlemmar råkat ut för vattenskador pga olika orsaker vilket även det har tyngt ned styrelsens arbete. Om man skall summera året så har det varit ett intensivt år med många olika kontakter och uppkomna problem att lösa.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 129

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	717	718	717	751
Hyror/m ² hyresrättsyta	714	732	739	764
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 365	4 773	4 523	4 785
Elkostnad/m ² totalyta	29	21	24	25
Värmekostnad/m ² totalyta	174	148	158	166
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	35	33	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	55	58	58
Soliditet (%)	79	79	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 037	-1 804	-1 140	-3 031
Nettoomsättning (tkr)	5 402	5 423	5 441	5 363

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 341 m² bostäder och 840 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	109 232 110	0	0	109 232 110
Upplåtelseavgifter	13 875 904	0	0	13 875 904
Fond för yttre underhåll	590 787	434 000	0	156 787
S:a bundet eget kapital	123 698 801	434 000	0	123 264 801
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-20 212 455	-434 000	-1 804 095	-17 974 360
Årets resultat	-2 060 239	-2 036 895	1 804 095	-1 804 095
S:a ansamlad förlust	-22 272 694	-2 470 895	0	-19 778 455
S:a eget kapital	101 426 107	-2 036 895	0	103 486 346

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 060 239
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 778 455
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-434 000</u>
summa balanserat resultat	-22 272 694

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

590 787
-21 681 907

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	5 401 862	5 423 061
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 154	-788
Summa rörelseintäkter		5 423 016	5 422 273

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 843 232	-4 558 807
Övriga externa kostnader	Not 5	-358 908	-273 319
Personalkostnader	Not 6	-210 856	-214 891
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 762 833	-1 784 392
Summa rörelsekostnader		-7 152 485	-6 831 409

RÖRELSERESULTAT**-1 729 469** **-1 409 136****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		495	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 921	-395 057
Summa finansiella poster		-307 426	-394 959

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-2 036 895** **-1 804 095****ÅRETS RESULTAT****-2 060 239** **-1 804 095**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	122 622 243	124 374 923
Inventarier	Not 9	22 089	32 242
Summa materiella anläggningstillgångar		122 644 332	124 407 165
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		122 644 332	124 407 165
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 250	7 205
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 659 816	5 360 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	220 202	217 967
Summa kortfristiga fordringar		4 886 168	5 585 581
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 405 452	1 406 702
Summa kassa och bank		1 405 452	1 406 702
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 291 619	6 992 282
SUMMA TILLGÅNGAR		128 935 952	131 399 447

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 108 014	123 108 014
Fond för yttre underhåll	Not 12	590 787	156 787
Summa bundet eget kapital		123 698 801	123 264 801
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 212 455	-17 974 360
Årets resultat		-2 060 239	-1 804 095
Summa ansamlad förlust		-22 272 694	-19 778 455
SUMMA EGET KAPITAL		101 449 451	103 486 346
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	4 505 298
Summa långfristiga skulder		0	4 505 298
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 296 037	22 115 780
Leverantörsskulder		224 836	318 406
Skatteskulder		6 826	24 209
Övriga skulder		31 301	31 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	944 321	917 764
Summa kortfristiga skulder		27 503 321	23 407 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 935 952	131 399 447

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	80 år	100 år
Balkonger	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år
Barnvagnsbodar	45 år	15 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 320 978	4 271 535
Hyror bostäder	395 421	469 253
Hyror lokaler momspliktiga	269 416	268 326
Hyror lokaler	161 834	161 674
Hyror parkering	126 840	125 940
Hyror förråd	102 244	106 844
Värmeintäkter	12 320	12 320
Avgift andrahandsuthyrning	12 673	4 730
Gästlägenhet	0	2 300
Öresutjämning	136	139
	5 401 862	5 423 061

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	21 154	-788
	21 154	-788

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	135 728	133 761
	Fastighetskötsel beställning	5 164	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	151 561	213 594
	Fastighetskötsel gård beställning	49 422	58 765
	Snöröjning/sandning	110 916	30 263
	Städning entreprenad	145 308	142 809
	Städning enligt beställning	1 299	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	58 508
	Myndighetstillsyn	106 145	45 198
	Gård	0	200
	Serviceavtal	25 678	25 355
	Förbrukningsmateriel	7 392	5 348
	Störningsjour och larm	3 338	3 279
		741 951	717 079
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	2 414
	Lokaler	3 278	0
	Tvättstuga	26 367	33 547
	Källare	569	0
	Entré/trapphus	4 420	556
	Lås	35 362	5 397
	VVS	71 529	69 863
	Värmeanläggning/undercentral	0	20 039
	Ventilation	7 993	3 966
	Elinstallationer	20 055	24 448
	Bredband	14 702	3 625
	Huskropp utvändigt	569	0
	Fönster	575	0
	Mark/gård/utemiljö	0	72 975
	Garage/parkering	0	12 475
	Skador/klotter/skadegörelse	3 567	8 414
	Vattenskada	168 512	84 326
		357 499	342 044
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	18 706	13 646
	Källare	0	14 843
	VVS	0	91 942
	Stambyte	65 713	0
	Ventilation	0	170 081
	Tak	858 976	729 852
	Mark/gård/utemiljö	34 430	70 000
	Garage/parkering	0	21 789
		977 824	1 112 153
	Taxebundna kostnader		
	El	209 340	149 658
	Värme	1 250 090	1 062 522
	Vatten	253 639	251 763
	Sophämtning/renhållning	77 478	57 996
	Grovsopor	14 264	7 881
		1 804 811	1 529 821

Not 4 forts.	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 949	46 546
	Självrisk	186 334	92 184
	Markhyra/vägavgift/avgäld	16 342	16 226
	Tomträttsavgäld	463 500	463 500
	Kabel-TV	33 219	29 331
	Bredband	43 149	43 149
		791 493	690 936
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	169 654	166 774
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 843 232	4 558 807

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	8 830	12 469
	Juridiska åtgärder	32 657	0
	Inkassering avgift/hyra	3 456	3 600
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	38 345	38 345
	Föreningskostnader	445	3 572
	Fritids- och trivselkostnader	2 600	4 460
	Förvaltningsarvode	143 411	140 419
	Administration	2 501	8 540
	Korttidsinventarier	0	16 214
	Konsultarvode	118 852	38 040
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 810	7 660
		358 908	273 319

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	168 800	167 683
	Kostnadsersättningar	0	148
	Sociala kostnader	42 056	47 060
		210 856	214 891

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 682 982	1 682 982
	Förbättringar	67 155	67 155
	Markanläggning	2 543	7 629
	Inventarier	10 153	26 627
		1 762 833	1 784 392

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	139 516 860	139 516 860
	Utgående anskaffningsvärde	139 516 860	139 516 860
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 141 937	-13 384 172
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 752 680	-1 757 765
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 894 617	-15 141 937
	Planenligt restvärde vid årets slut	122 622 243	124 374 923
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 289 000	78 289 000
	Taxeringsvärde mark	66 070 000	66 070 000
		144 359 000	144 359 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	141 400 000	141 400 000
	Lokaler	2 959 000	2 959 000
		144 359 000	144 359 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	106 476	106 476
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	106 476	106 476
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-74 234	-47 607
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 153	-26 627
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-84 386	-74 234
	Redovisat restvärde vid årets slut	22 090	32 242
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	14 731	22 516
	Skattefordran	16 820	0
	Klientmedel hos SBC	3 594 552	5 337 893
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		4 676 536	5 360 409

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring		53 200	44 113
	Kabel-TV		7 556	7 355
	Tomträttsavgäld		115 875	115 875
	Serviceavtal		2 817	2 788
	Bredband		10 787	10 787
	Bostadsrätterna Sverige		0	7 810
	Avgäld		5 452	5 437
	Städning entreprenad		24 515	23 802
			220 202	217 967

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		156 787	434 066
	Reservering enligt stadgar		434 000	433 077
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-710 356
	Vid årets slut		590 787	156 787

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2021-12-31	2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31		
	SBAB	1,810 %	4 505 298	4 505 298	2022-09-16
	SBAB	0,520 %	3 593 381	3 701 728	2022-10-14
	SBAB	0,800 %	9 098 679	9 207 026	2022-09-20
	SBAB	0,500 %	9 098 679	9 207 026	2022-09-21
	Summa skulder till kreditinstitut		26 296 037	26 621 078	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 296 037	-22 115 780	
			0	4 505 298	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 622 217 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	33 907	30 632
	Värme	188 457	143 338
	Vatten	67 718	63 158
	Sophämtning	15 328	14 556
	Extern revisor	50 000	50 000
	Arvoden	98 771	96 571
	Sociala avgifter	27 720	30 343
	Ränta	426	167
	Avgifter och hyror	461 994	488 999
		944 321	917 764

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut framgår av Fastighetsägarna Stockholm ABs framtagna underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Carlo Basilico
Ordförande

Nino Babic
Ledamot

Barbro Eriksson
Ledamot

Oscar Husmark
Ledamot

Johannes Lindenmo
Ledamot

Paula Svärd
Ledamot

Fanny Vikström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
BDO AB Stockholm

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Spetsbonaden
Org.nr. 769616-7001

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spetsbonaden för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.

- utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Spetsbonaden för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se