

# Brf Spettet 1

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Spettet 1**  
769609-6804  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spettet 1, 769609-6804, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Bengt Tjäder	Ordförande	2021
Christer Rexholt	Ledamot	2021
Joakim Fryk	Ledamot	2021
Marie Sjöstedt	Ledamot	2021

##### Ordinarie revisorer

Mikael Jennel, Baker Tilly Stockholm	Auktoriserad revisor	2021
--------------------------------------	----------------------	------

##### Valberedning

Valberedning utgörs av styrelsen		2021
----------------------------------	--	------

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spettet 1 i Stockholms stad med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1882 och renoverades 1988 (genomgripande ombyggnad). Fastighetens adress är Hornsgatan 144 A-B.

Föreningen upplåter 17 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	6	6	4

Total tomtarea:	770 kvm
Total bostadsarea:	1 358 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 172 kvm
- varav hyresrättsarea:	186 kvm
Total lokalarea:	612 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Ljushuset KV Kulsprutan AB	265 kvm	2023-12-31

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-05-06.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen är medlem i Fastighetsägareföreningen och Bostadsrätterna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Open Universe	Bredband
Ellevio	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
BLP Entreprenad	Rökgasluckor
OTIS	Serviceavtal hissar
Söderbergs Mattleasing	Serviceavtal mattor
Söderlås	Lås, nycklar och porttel.
Älvsjö Rör tom 2020-12-31	Fjärrvärmecentral

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 407 849 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 250 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 125 kr per kvm.



Fastigheten har under föreningens tid underhållits och kompletterats enligt följande:

År 2005 utfördes fasadrenovering mot Hornsgatan, byte av utrustning i tvättstugan och byte av husets entrédörr.

År 2006 utfördes komplettering på tak med snörasskydd och inredning i cykelförråd. Målning av entréhall, nytt undertak och ny anslagstavla.

År 2009 genomfördes en stamspolning av fastighetens avloppsnät.

År 2010 bredband (öppet nät) installeras ett fibernät i samtliga lägenheter och lokaler samt installation av kylmaskin i affärslokalen. OVK besiktning.

År 2011 ommålning av trapphusen inkl. snickerier och hissar, renovering av gårdsplantering, husets rännor och stuprör har kompletterats med värmekabel och utfört behandling av stengolv i trapphus och entré samt införskaffat ny matta i entrén. Husets rökgasventilation har totalrenoverats.

År 2012 husets vindsbjälklag har tilläggsisolerats.

År 2013 yttertak (mot gård) har kompletterats med snörasskydd samt OVK-besiktning har genomförts.

År 2014 fem medlemmar har installerat balkong mot gården. Godkänd Radonmätning har genomförts i fastigheten. Stamspolning har genomförts av fastighets avloppsnät och takfläkten har bytts.

År 2015 fastighetens fjärrvärmecentral har bytts ut

År 2016 rökgasventilationen har uppdaterats.

År 2017 ny hyresgäst affärslokalen Ljushuset AB

År 2018 rengöring av gårdens markbeläggning

År 2019 spolning av avloppsstammar. OVK besiktning. Energideklaration för fastigheten. Vattenskada trapphus A. Uppdatering och ombyggnad av hissar. Första höjningen av avgiften till föreningen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 november 2020. Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Kronofogden säljer bostadsrättslokalen (Corso). Föreningen köper bostadsrättslokalen. Ljushusets hyreskontrakt förlänges 3 år. En hyresrätt friställes p.g.a. dödsfall och föreningen upplåter till en bostadsrätt med tillträde 2021-02-01.

## Styrelsens ord

### Väsentliga händelser under året

En omfattande vattenskada drabbar fastigheten. Restauranglokalens kök och beredningsdel måste rivas.

### Åtgärder som beräknas utföras inom 5 år

Nytt låssystem i fastigheten.

Avfärgning av fasad bottenvåningen mot Hornsgatan.

Byte av tvättmaskiner.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 0 överlåtelser).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 1 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 22 medlemmar.  
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 22 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 10 %. Detta är den första avgiftshöjningen sedan föreningen bildades 2003.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	1 679	1 687	1 662	1 584
Resultat efter finansiella poster	-404	-1 367	-195	-95
Förändring av underhållsfond	250	-722	208	122
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-406	-306	-156	-1
Soliditet %	58	64	68	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	476	433	433	433
Bostadshyra kr / kvm	1 502	1 474	1 434	1 423
Driftskostnad, kr / kvm	437	473	363	330
Ränta, kr / kvm	122	189	185	186
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	125	125	125	74
Lån, kr / kvm	7 600	5 900	5 400	5 482
Snittränta (%)	1,61	3,19	3,42	3,45

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>26 686 832</b>	-	<b>-2 572 594</b>	<b>-1 366 669</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-1 366 669	1 366 669
Avsättning till underhållsfond		250 000	-250 000	
Årets resultat				-447 057
<b>Vid årets slut</b>	<b>26 686 832</b>	<b>250 000</b>	<b>-4 189 263</b>	<b>-447 057</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 939 262
Årets resultat före fondförändring	-447 057
Årets avsättning till underhållsfond	-250 000
Summa över/underskott	-4 636 320

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-4 636 320**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 302 443	1 566 424
Övriga rörelseintäkter	3	376 789	120 817
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 679 232</b>	<b>1 687 241</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 282 617	-2 131 169
Övriga externa kostnader	7	-209 800	-152 197
Personalkostnader	8	-55 766	-55 052
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-290 818	-338 534
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 839 001</b>	<b>-2 676 952</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-159 769</b>	<b>-989 711</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 462	-377 001
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-244 424</b>	<b>-376 958</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-404 193</b>	<b>-1 366 669</b>
Årets skattekostnader		-42 864	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-447 057</b>	<b>-1 366 669</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	34 056 168	34 346 986
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		34 056 168	34 346 986
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 056 168</b>	<b>34 346 986</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	495 293
Övriga fordringar		43 837	63 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	45 439	37 153
Summa kortfristiga fordringar		89 276	596 152
<b>Kortfristiga placeringar</b>		<b>3 000 000</b>	<b>-</b>
<b>Kassa och bank</b>	13	<b>1 480 584</b>	<b>429 037</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 569 860</b>	<b>1 025 189</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 626 028</b>	<b>35 372 175</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 686 832	26 686 832
Underhållsfond		250 000	-
Summa bundet eget kapital		26 936 832	26 686 832
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 189 263	-2 572 594
Årets resultat		-447 057	-1 366 669
Summa fritt eget kapital		-4 636 320	-3 939 263
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 300 512</b>	<b>22 747 569</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	7 000 000	11 800 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	11 800 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	8 200 000	-
Leverantörsskulder		244 457	331 773
Skatteskulder		92 892	43 475
Övriga skulder		422 003	6 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	366 164	442 604
Summa kortfristiga skulder		9 325 516	824 606
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 626 028</b>	<b>35 372 175</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-159 769	-989 711
Avskrivningar	290 818	338 534
Skatt	-42 864	-
	<b>88 185</b>	<b>-651 177</b>
Erhållen ränta	38	43
Erlagd ränta	-244 462	-377 001
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-156 239</b>	<b>-1 028 135</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	506 876	-334 205
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	300 910	218 024
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>651 547</b>	<b>-1 144 316</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av bostadsrättslokal	-3 000 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 400 000	1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 400 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 051 547</b>	<b>-144 316</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>429 037</b>	<b>573 353</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 480 584</b>	<b>429 037</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 100 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	557 964	507 228
Årsavgifter lokaler	22 654	214 180
Hyror bostäder	252 013	274 092
Hyror lokaler	463 332	552 444
Övriga objekt	6 480	18 480
<b>Summa</b>	<b>1 302 443</b>	<b>1 566 424</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Debiterad fastighetsskatt	370 194	111 944
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 715	4 625
Övriga intäkter	1 880	4 248
<b>Summa</b>	<b>376 789</b>	<b>120 817</b>

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	17 570	-
Lokaler	13 714	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 484
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 442	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 331
VA & sanitet, installationer	12 540	95 831
Ventilation, installationer	7 392	4 575
El, installationer	1 730	-
Övriga installationer	13 270	7 731
Huskropp	2 763	-
Vattenskador	331 657	11 185
Klottersanering	5 772	-
<b>Summa</b>	<b>407 849</b>	<b>124 138</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	-	21 209
Hiss	-	1 039 871
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>1 061 079</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	328 580	327 540
Teknisk förvaltning	71 122	69 298
Fastighetsförvaltning utöver avtal	1 547	-
Besiktningkostnader	3 668	43 986
Serviceavtal	37 407	39 316
Förbrukningsinventarier	-	10 020
Förbrukningsmaterial	12 046	6 613
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 131	26 716
El	52 856	55 457
Uppvärmning	183 251	218 570
Vatten och avlopp	54 415	51 015
Avfallshantering	63 248	53 392
Försäkringar	14 544	13 466
Systematiskt brandskyddsarbete	15 087	7 788
Hyressättningsavgift	417	417
Kabel-TV	5 949	5 858
Bredband	16 500	16 500
<b>Summa</b>	<b>874 768</b>	<b>945 952</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Resekostnader	-	1 166
Reklam och PR	2 400	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 459	3 822
Tele och post	1 759	2 558
Ekonomisk förvaltning	67 611	66 110
Övriga förvaltningskostnader	2 609	14 229
Revision	18 041	24 160
Befarade hyres- och avgiftsförluster	27 687	-
Jurist- och advokatkostnader	25 014	31 014
Bankkostnader	838	720
Övriga externa tjänster	52 344	-2 975
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 470	4 390
Övriga externa kostnader	5 569	7 004
<b>Summa</b>	<b>209 800</b>	<b>152 197</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har beviljats.

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Löner till anställda	34 284	34 284
<b>Summa</b>	<b>44 284</b>	<b>44 284</b>
Sociala avgifter	11 482	10 768
<b>Summa</b>	<b>55 766</b>	<b>55 052</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	281 790	329 506
Markanläggningar	9 028	9 028
<b>Summa</b>	<b>290 818</b>	<b>338 534</b>

*MP*  
*KS*

**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	27 402 366	27 402 366
-Mark	9 781 476	9 781 476
-Markanläggningar	90 280	90 280
	<hr/> 37 274 122	<hr/> 37 274 122
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	 <b>37 274 122</b>	 <b>37 274 122</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 845 885	-2 516 379
-Markanläggningar	-81 252	-72 224
	<hr/> -2 927 137	<hr/> -2 588 603
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-281 790	-329 506
-Årets avskrivning på markanläggning	-9 028	-9 028
	<hr/> -290 818	<hr/> -338 534
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	 <b>-3 217 955</b>	 <b>-2 927 137</b>
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>34 056 168</b>	 <b>34 346 986</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	24 274 692	24 556 482
Mark	9 781 476	9 781 476
Markanläggningar	-	9 028
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	48 200 000	48 200 000
Lokaler	30 000 000	30 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<hr/> <b>78 200 000</b>	<hr/> <b>78 200 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	40 400 000	40 400 000

MP  
VS



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	9 356	9 356
	<u>9 356</u>	<u>9 356</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>9 356</b>	<b>9 356</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 356	-9 356
	<u>-9 356</u>	<u>-9 356</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-9 356</b>	<b>-9 356</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	45 439	37 153
<b>Summa</b>	<b>45 439</b>	<b>37 153</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 480 584	429 037
<b>Summa</b>	<b>1 480 584</b>	<b>429 037</b>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 200 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	7 000 000	11 800 000
<b>Summa</b>	<b>15 200 000</b>	<b>11 800 000</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	15 200 000	11 800 000
<b>Summa</b>	<b>15 200 000</b>	<b>11 800 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,78 %	2028-01-30	7 000 000	-	-	7 000 000
Stadshypotek	1,50 %	2021-02-25	3 800 000	-	-	3 800 000
Stadshypotek	1,50 %	2021-03-02	1 000 000	-	-	1 000 000
Stadshypotek	1,00 %	2021-02-04	-	700 000	-	700 000
Stadshypotek	1,00 %	2021-02-15	-	2 700 000	-	2 700 000
<b>Summa</b>			<b>11 800 000</b>	<b>3 400 000</b>	-	<b>15 200 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	13 142	-
Upplupna räntekostnader	21 575	32 353
Förutbetalda intäkter	232 667	299 830
Upplupna revisionsarvoden	21 000	23 000
Upplupna driftskostnader	77 780	87 421
<b>Summa</b>	<b>366 164</b>	<b>442 604</b>

## Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Föreningen upplät den 1 februari 2021 en hyresrätt till bostadsrätt, area 53 kvm.

Föreningen löste i februari 2021 lånen med kapitalskuld 2,7 mkr och 700 tkr.

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

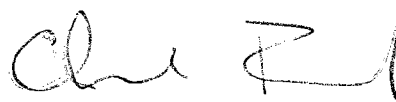
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	20 775 000	20 775 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 775 000</b>	<b>20 775 000</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2021-03-30

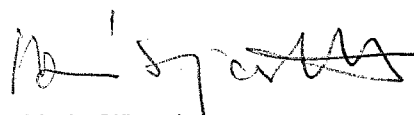
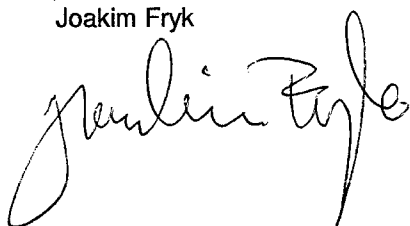


Bengt Tjäder  
Styrelseordförande



Christer Rexholt

Joakim Fryk



Marie Sjöstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23  
Baker Tilly Stockholm



Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Spettet 1

Org.nr 769609-6804

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spettet 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. De 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 Spettet 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 den 23 april 2021

Baker Tilly Stockholm KB



Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

