

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Husspindeln 3

Org.nr. 716416-5289

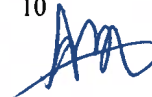
Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- noter
- underskrifter

2
5
6
8
10



Brf Husspindeln 3

Org.nr. 716416-5289

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnad

Byggnaden, som uppfördes under år 1938, ligger i Stockholms stad och har beteckningen Husspindeln 3. Föreningen förvärvade fastigheten år 1984. Byggnaden har varit fullvärdesförsäkrad hos Allians Försäkringsmäklare.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms stad. Avtalet gäller tills vidare med en årlig avgäld på 43 500 kr.

Föreningens byggnad utgörs av ett trevåningshus med 13 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också fyra parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Samtliga uthyrda under året.

Den totala boytan enligt taxeringsbeslutet uppgår till 653 kvm.

Lägenhetsförteckning:

3 st. 3 rum och kök

7 st. 2 rum och kök

3 st. 1 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Reservering till fonden för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsförvaltning

Förvaltning av föreningens ekonomi och fastighet sköts av styrelsen. Medlemmarna ansvarar gemensamt för trappstädning samt vår- och höststädning av gården och de gemensamma utrymmena.

Föreningen

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2017-05-09.

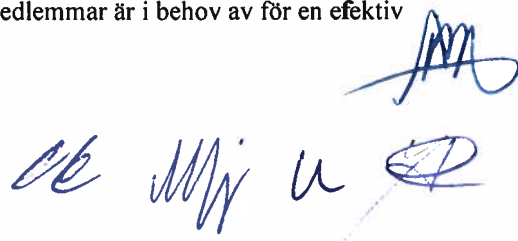
Föreningen hade vid årets slut 17 (17) medlemmar

Samtliga föreningens bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 2(2) överlåtelser skett. Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1000 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 400 kr.

Föreningen har en restriktiv policy vad gäller andrahandsuthyrning och styrelsen har under året godkänt 0 (0) andrahandsuthyrningar.

Brf Husspindeln 3 är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information och kurser samt att få tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.



Brf Husspindeln 3

Org.nr. 716416-5289

Föreningen har en epostadress som administreras av styrelsen och dit medlemmarna kan höra av sig med frågor och funderingar. Skriftlig information från styrelsen skickas till medlemmarna via epost. Information om föreningsstämma, städdagar m.m. anslås även i trapphusen.

Styrelse och revisor

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-27 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Olle Lindström, ordförande
Annika Holmgren, kassör
Yvonne Crafoord, sekreterare
Martin Löwing, ledamot
Casandra Lindroos, ledamot
Viktor Abdulal, suppleant

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda möten plus årsstämma.

Arvoden samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till totalt 4995 kr

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Allians Försäkringsmäklare.

Styrelsen kontaktas via epost eller genom direktkontakt med enskilda ledamöter

Föreningen anlitar Annika Bellman Asp, auktoriserad revisor, Bellmans Revisionsbyrå AB.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god, skuldsättningen är fortsatt låg, räntorna låga.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes senast sommaren 2016. Ingen avgiftsändring är för närvarande planerad.

Fastighetsskatt

Sedan 2008 är alla färdigbyggda småhus och bostadshyreshus överförda till det nya systemet med kommunal fastighetsavgift. För kalenderåret 2020 är den fasta avgiften bestämd till 1429 kr för varje bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde för bostadshuset med tillhörande mark.

Inkomstskatt

Brf Husspindeln 3 klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och beskattas därmed enligt schablonregler. Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalas för närvarande ingen inkomstskatt.

Budget för 2021

Inga stora renoveringar eller annat är planerat i nuläget, varför resultatet för 2021 därmed bör landa kring noll.

Brf Husspindeln 3

Org.nr. 716416-5289

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	546 340	546 929	546 909	540 649
Resultat efter finansiella poster	-12 596	41 601	81 301	-119 936
Soliditet (%)	59,64	58,62	62,95	61,10
Balansomslutning	3 708 034	3 793 809	3 467 027	3 438 906

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång föreningsstämma	2 200 112	455 119	214 107	-686 775	41 601
Reservering till fond för yttre underhåll			42 600	-42 600	-41 601
Årets resultat				41 601	-12 596
Belopp vid årets utgång	2 200 112	455 119	256 707	-687 774	-12 596

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-687 774
Årets resultat	-12 596
	-700 370

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	42 600
Balanseras i ny räkning	-742 970
	-700 370

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter



Brf Husspindeln 3

Org.nr. 716416-5289

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		546 340	546 929
Övriga rörelseintäkter		1 400	2 800
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		547 740	549 729
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll		-11 725	-42 233
Driftskostnader		-268 869	-281 709
Administrationskostnader		-55 464	-51 109
Fastighetsskatt		-18 577	-17 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-179 644	-92 938
Summa rörelsekostnader		-534 279	-485 890
Rörelseresultat		13 461	63 839
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 057	-22 238
Summa finansiella poster		-26 057	-22 238
Resultat efter finansiella poster		-12 596	41 601
Resultat före skatt		-12 596	41 601
Årets resultat		-12 596	41 601

Brf Husspindeln 3

Org.nr. 716416-5289

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2020-12-31

2019-12-31

Summa materiella anläggningstillgångar

2

3 393 120

3 572 764

3 393 120

3 572 764

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

3

2 000

2 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 000

2 000

Summa anläggningstillgångar

3 395 120

3 574 764

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0

3 090

Övriga fordringar

2 540

3 216

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4

15 015

4 050

Summa kortfristiga fordringar

17 555

10 356

Kassa och bank

Kassa och bank

295 359

208 689

Summa kassa och bank

295 359

208 689

Summa omsättningstillgångar

312 914

219 045

SUMMA TILLGÅNGAR

3 708 034

3 793 809

Brf Husspindeln 3

Org.nr. 716416-5289

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	2 200 112	2 200 112
Upplåtelseavgift	455 119	455 119
Fond för yttre underhåll	256 707	214 107
Summa bundet eget kapital	2 911 938	2 869 338

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-687 774	-686 775
Årets resultat	-12 596	41 601
Summa fritt eget kapital	-700 370	-645 174

Summa eget kapital

2 211 568 2 224 164

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	1 295 744	1 368 336
Summa långfristiga skulder	1 295 744	1 368 336

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	72 592	72 592
Leverantörsskulder	26 009	29 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 121	99 651
Summa kortfristiga skulder	200 722	201 309

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 708 034 3 793 809

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	65
Tak	20
Inventarier, verktyg och installationer	5
Pannrum/Värmeanläggning, Fönsterrenovering	10
Stamrenoveringsarbeten, fasad och balkonger	40

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 664 688	4 718 825
Inköp	0	945 863
Utgående anskaffningsvärden	5 664 688	5 664 688
Ingående avskrivningar	-2 091 924	-1 998 986
Årets avskrivningar	-179 644	-92 938
Utgående avskrivningar	-2 271 568	-2 091 924
Redovisat värde	3 393 120	3 572 764
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	7 800 000	7 800 000
Byggnader	6 400 000	6 400 000
	14 200 000	14 200 000
Not 3 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående anskaffningsvärden	2 000	2 000
Redovisat värde	2 000	2 000
Not 4 Förutbetalda kostnader & Upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Bostadsrätter medlemsavgift	4 140	4 050
Tomträttsavgäld	10 875	0
	15 015	4 050
Not 5 Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	245 744	290 368
Förfaller senare än 5 år	1 050 000	1 077 968
	1 295 744	1 368 336

Brf Husspindeln 3

Org.nr. 716416-5289

NOTER

Not 6	Upplupna kostnader	2020-12-31	2019-12-31
	Redovisning	15 000	15 000
	Revisionsarvode	14 500	14 500
	Förskottsbetalda årsavgifter & hyror	48 075	45 515
	Styrelsearvode	4 995	4 995
	Värme	19 551	19 641
		<hr/> 102 121	<hr/> 99 651

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 350 000	2 350 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

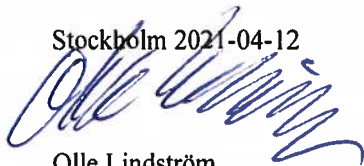


Brf Husspindeln 3

Org.nr. 716416-5289

NOTER

Stockholm 2021-04-12



Olle Lindström



Annika Holmgren



Yvonne Crafoord

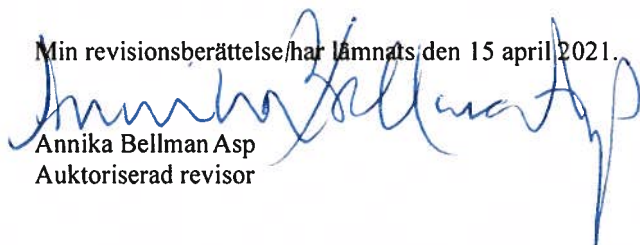


Casandra Lindros



Martin Löwing

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2021.



Annika Bellman Asp
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman: **Bostadsrättsföreningen Husspindeln 3**
Organisationsnummer 716416-5289

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Husspindeln 3 för år 2020. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Husspindeln 3s finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Bostadsrättsföreningen Husspindeln 3 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 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 på fel.

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

Mina 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.



- 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 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 Husspindeln 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Husspindeln 3 enligt god revisors sed 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 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

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, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 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 vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 15 april 2021


Annika Bellman Asp.
Auktoriserad revisor