

Årsredovisning 2019

BRF SPOLEN 4
769612-9670

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-08-30.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Byggnaden uppfördes 2006, förvärvades och var färdig för inflyttning i juni 2007.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Spolen 4 på adressen Mejselvägen 43/48 i Hägersten. Föreningen har 22 lägenheter om totalt 2 043 kvm. Föreningen hyr ut 24 parkeringsplatser.

Byggnaden är uppvärmd genom bergvärme men med komplettering av elpatron.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Efter årsmöte 2019

Christoffer Hjälmsroth	Ordförande
Alexander Green	Ledamot
Fredrik Persson	Ledamot
Mari Forssblad	Ledamot
Viktor Nilsson	Suppleant

Före årsmöte 2019

Tomas Pjellber	Ordförande
Magnus Johansson	Ledamot
Christoffer Hjälmsroth	Ordförande
Mari Forssblad	Ledamot
Fredrik Persson	Suppleant
Viktor Nilsson	Suppleant

Valberedning

Charlotte Junkes Godines och Åsa Mollén.

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Carina Toresson Toresson Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	NABO
Serviceavtal Värmeanläggning	Climapac Stockholm AB
Snöskottning	Balancen AB
Städning	Global fastighetsservice
TV och Bredband	Comhem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av 2019 inventerades och rensades ett antal övergivna cyklar ut från föreningens lokaler.

Sättningar av marken uppstod 2018 under och i anslutning till föreningens gårdshus och parkering. Arbetet med att avhjälpa detta problem har pågått löpande under hela 2019. Mätningar av sättningar har gjorts vid olika tidpunkter under året och någon ytterligare sättning av marken/byggnaden har inte kunnat konstateras, sättningarna tycks ha upphört. Ett företag har genomfört borrning i marken och tagit prover i marken. Utifrån resultatet har rekommendationer på åtgärder för att stoppa sättningar lämnats till styrelsen. En åtgärd som omgäende utfördes var nedtagning av två träd som stod vid sopstationen.

Vid en inspektion av pergola i anslutning till parkeringsplatser upptäcktes att delar av den var i så pass dåligt skick att det fanns risk att den skulle falla samman och orsaka sak eller personskada. Pergolan revs efter beslut från styrelsen och beslut fattades senare på årsstämman att denna skulle återställas i liknande utförande.

Koddosor vid entréerna började krångla och båda byttes ut under året.

I dialog med Stockholm stad infördes möjligheten för medlemmar i föreningen att återvinna organiskt avfall. Utrustning och tjänst tillhandahölls kostnadsfritt av Stockholms kommun.

Samtliga lampor i trapphusen har bytts ut mot en ny sorts lampa med LED-teknik. Trasiga armturer har lagats.

En pump i värmeanläggningen gick sönder och byttes ut.

En engångsamortering á 400.000 SEK skedde av ett av föreningens lån.

Styrelsen beslutade om att sänka föreningens medlemsavgifter med 5 % per lägenhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 453	1 452	1 447	1 451
Resultat efter fin. poster	90	-126	237	375
Soliditet, %	80	79	79	78
Yttre fond	356	720	654	589
Taxeringsvärde	55 400	37 600	37 600	37 600
Bostadsyta, kvm	2 043	2 043	2 043	2 043
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	651	651	651	651
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 549	6 774	7 006	7 261
Genomsnittlig skuldränta, %	0,84	0,56	0,87	1,46
Belåningsgrad, %	19,88	20,45	21,05	21,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	53 235	-	-	53 235
Fond, yttre underhåll	720	-	-363	356
Balanserat resultat	329	-126	363	567
Årets resultat	-126	126	90	90
Eget kapital	54 158	0	90	54 247

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	567
Årets resultat	<u>90</u>
Totalt	<u>656</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	65
Att från yttre fond i anspråk ta	-87
Balanseras i ny räkning	<u>678</u>
	656

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

d

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 453	1 452
Rörelseintäkter		1	1
Summa rörelseintäkter		1 453	1 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-789	-1 021
Övriga externa kostnader	8	-67	-69
Personalkostnader	9	-30	-33
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-346	-346
Summa rörelsekostnader		-1 231	-1 469
Rörelseresultat		222	-16
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-133	-110
Summa finansiella poster		-133	-110
Resultat efter finansiella poster		90	-126
Årets resultat		90	-126

d

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	67 313	67 659
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>67 313</u>	<u>67 659</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>67 313</u>	<u>67 659</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11	5
Övriga fordringar	12	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58	62
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>69</u>	<u>67</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		582	574
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>582</u>	<u>574</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>651</u>	<u>641</u>
Summa tillgångar		<u>67 965</u>	<u>68 300</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 235	53 235
Fond för yttre underhåll		356	720
Summa bundet eget kapital		53 591	53 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		567	329
Årets resultat		90	-126
Summa fritt eget kapital		656	203
Summa eget kapital		54 247	54 158
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 319	13 779
Summa långfristiga skulder		13 319	13 779
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		60	60
Leverantörsskulder		83	66
Skatteskulder		60	44
Övriga kortfristiga skulder		14	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	181	177
Summa kortfristiga skulder		398	363
Summa eget kapital och skulder		67 965	68 300

U

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Spolen 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	1	1
Hysesintäkter, p-platser	122	122
Årsavgifter, bostäder	1 330	1 330
Övriga intäkter	1	1
Summa	1 453	1 453

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	73	53
Fastighetsskötsel	0	1
Snöskottning	10	8
Städning	24	24
Trädgårdsarbete	15	1
Summa	122	86

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	76	11
Summa	76	11

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Markarbete	87	0
Förrådsdörrar	0	270
Målning	0	159
Summa	87	429

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	198	198
Sophämtning	31	25
Vatten	64	62
Summa	292	286

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	29	29
Fastighetsskatt	30	29
Kabel-TV	6	6
Tomträttsavgälder	146	146
Summa	211	210

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	26	16
Juridiska kostnader	0	3
Revisionsarvoden	16	16
Övriga förvaltningskostnader	24	33
Summa	67	69

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	7	8
Styrelsearvoden	23	25
Övriga personalkostnader	0	1
Summa	30	33

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	132	110
Summa	133	110

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	69 135	69 135
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 135	69 135
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 476	-1 130
Årets avskrivning	-346	-346
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 821	-1 476
Utgående restvärde enligt plan	67 313	67 659
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000	27 000
Taxeringsvärde mark	21 400	10 600
Summa	55 400	37 600

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Summa	0	0

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	13	13
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	2	2
Tomträtt	36	36
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4
Summa	58	62

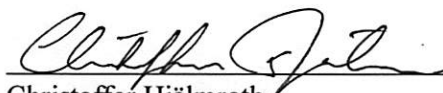
Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Nordea	2020-06-18	0,92 %	4 769	4 769
Nordea	2020-06-22	0,87 %	5 716	5 775
Nordea	2019-01-24	0,57 %	2 895	3 295
Summa			13 379	13 839
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>60</i>	

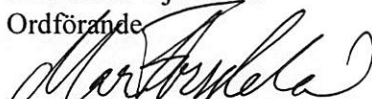
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	20
El	17	28
Förutbetalda avgifter/hyror	121	121
Städning	0	2
Utgiftsräntor	8	6
Vatten	11	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	1
Summa	181	177


Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	16 000	16 000
Summa	16 000	16 000

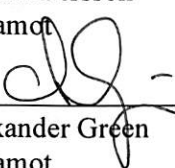
Underskrifter

Hägersten, 2020 - 05 - 12
Ort och datum

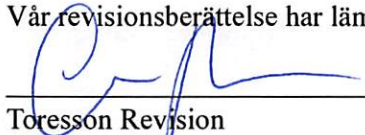

Christoffer Hjälmar
Ordförande


Mari Forssblad
Ledamot


Fredrik Persson
Ledamot


Alexander Green
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 13


Toresson Revision
Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spolen 4, org.nr 769612-9670.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spolen 4 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Spolen 4 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 maj 2020



Carina Toresson