

Brf Spetsberget

Org.nr: 715200-1546

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Spetsberget, organisationsnummer 715200-1546, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Solna

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1954
Ekonomisk plan registrerades år 2015
Föreningens stadgar registrerades år 2014
Föreningen förvärvade fastigheten år 1956

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnaden vilken ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Trygg Hansa

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25
På stämman deltog 25 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Patrik Säker
Ledamot	Lars Hegethorn (Avgått under året)
Ledamot	Jerry Karlsson (Avgått under året)
Ledamot	Ylwa Lindevall
Ledamot	Hind Bernhard
Suppleant	Martin Wickman
Suppleant	Malin Widell (Avgått under året)

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Monica Welander Degerman sammankallande, och Ann Henrikson

Revisor

Extern Eva Stein
 Allegretto Revision AB

Information om fastigheten

Fastigheten består av ett flerbostadshus i åtta våningar med tillhörande garage samt parkeringsplatser.

Fastighetsbeteckning: Visan 3

Föreningens adresser:
Virebergsvägen 18-24

Värdeår: 1956

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 kokvrå	1	34
2 rok	26	1 453
3 rok	42	3 277
4 rok	16	1 456
> 5 rok	8	996
Summa	93	7 216

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
	5	522

Totalyta (m²): **7 738**

Garage

	Antal platser
	10

P-platser

	Antal platser
	5

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Teknisk Förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Städning	Delagott Förvaltning AB
Trädgårdsskötsel	Marina Fastighetstjänst AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020
Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Renovering av hissar	2020	
Plantering av ny häck	2020	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har vi totalrenoverat hissarna och hissprojektet slutförts. Ett nytt lån togs upp för att finansiera projektet.
- En obligatorisk tvåårsbesiktning av det tidigare stambytet har utförts.
- En ny underhållsplan har tagits fram i samarbete med föreningens fastighetsförvaltare Delagott.
- Ny häck till föreningens gård har köpts och planterats
- Radonmätning har utförts samt ventilations service.
- Sotning samt reparation av skadade eldstäder.

Medlemsinformation

136 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 8 bostadsrätter har överlåtit.
13 medlemmar har utträtt ur föreningen.
11 medlemmar har upptagits.

93 bostadsrätter

134 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 256	4 192	1 272	3 805
Årsavgifter, tkr	3 827	3 827	3 827	3 827
Resultat efter finansiella poster, tkr	446	95	-18 950	-10 285
Soliditet ¹ , %	-255	-417	-419	-46

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	588 067	5 309 292	2 637 275	-33 420 107	94 654
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			415 482	-415 482	
Balanseras i ny räkning				94 654	-94 654
Årets resultat					445 531
Belopp vid årets utgång	588 067	5 309 292	3 052 757	-33 740 935	445 531

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-33 740 934
Årets resultat	445 531
Totalt	-33 295 403

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar
lanspråktagande av fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning	-33 295 403
Totalt	-33 295 403

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 255 978	4 192 181
Övriga rörelseintäkter		71	24 201
Summa Rörelseintäkter		4 256 049	4 216 382
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 334 173	-2 658 177
Administration och förvaltning	4	-575 589	-523 620
Personalkostnader	5	-234 802	-259 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-296 928	-251 888
Summa Rörelsekostnader		-3 441 492	-3 692 776
RÖRELSERESULTAT		814 557	523 606
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 026	-428 952
Summa Finansiella poster		-369 026	-428 952
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		445 531	94 654
RESULTAT FÖRE SKATT		445 531	94 654
ÅRETS RESULTAT		445 531	94 654

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	5 773 922	3 041 717
Inventarier, verktyg och installationer	7	980 506	1 089 451
Pågående nyanläggningar		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 754 428	4 131 168
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 754 428	4 131 168
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	-1 117
Övriga fordringar		15 681	25 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		189 891	256 542
Summa kortfristiga fordringar		205 572	281 310
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 582 186	1 536 196
Summa kassa och bank		2 582 186	1 536 196
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 787 758	1 817 506
SUMMA TILLGÅNGAR		9 542 186	5 948 674

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		5 897 359	5 897 359
Fond för yttre underhåll		3 052 757	2 637 275
Summa bundet eget kapital		8 950 116	8 534 634
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 740 934	-33 420 107
Årets resultat		445 531	94 654
Summa fritt eget kapital		-33 295 403	-33 325 453
SUMMA EGET KAPITAL		-24 345 287	-24 790 819
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	17 917 375	29 650 000
Summa långfristiga skulder		17 917 375	29 650 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	15 000 000	0
Leverantörsskulder		163 844	300 019
Skatteskulder		8 174	1 496
Övriga skulder		0	411 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		798 080	376 727
Summa kortfristiga skulder		15 970 098	1 089 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 542 186	5 948 674

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01	2020-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		814 557	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		296 928	
Summa		1 111 485	
Erlagd ränta		-369 026	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		742 459	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelseskulder		-119 396	
Minskning av rörelsefordringar		75 738	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		698 801	
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Planerat underhåll		-2 920 188	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 920 188	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändringar av lån		3 267 375	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 267 375	
Årets kassaflöde		1 045 988	
Likvida medel vid årets början		1 536 196	
Likvida medel vid årets slut		2 582 186	

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Föreningen har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen. Bristande jämförbarhet kan därför föreligga.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme	120 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Tak	60 år
Hissar	25 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2020	2019
Bostäder	3 826 965	3 826 980
Hysesintäkter		
Lokaler	331 363	270 852
Garage och p-platser	97 650	94 350
	429 013	365 202
Totalt nettoomsättning	4 255 978	4 192 182

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	135 569	172 373
Uppvärmning	859 347	908 216
Vatten	93 034	81 626
Sophämtning	163 314	109 356
	1 251 264	1 271 571

Funktionell anläggningsservice

Sotning	18 481	0
Hiss	54 157	64 570
Service värmeanläggning	0	3 200
Obligatoriska service och besiktningkostnader	57 445	14 438
	130 083	82 208

Köpta tjänster

Grovsopor	0	8 555
Fastighetsstäd	89 498	131 592
Trädgårdsskötsel	161 180	41 058
Snöröjning	0	84 307
Bevakningskostnader	7 933	0
	258 611	265 512

Distribuerade servicetjänster

Bredband	165 344	148 017
TV	114 759	112 068
	280 103	260 085

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	78 736	88 603
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	175 017	170 181
	253 753	258 784

Reparation

Reparationer	111 544	144 798
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	48 814	375 220
Totalt operativ drift och underhåll	2 334 173	2 658 177

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

2020

2019

91 400

74 240

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

173 744

211 621

Konsultarvode

70 856

0

244 600

211 621

Revision

Revisionsarvode

30 000

30 816

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

29 409

4 045

Bankkostnader

46 400

3 323

Övriga administrativa kostnader

102

539

Föreningsomkostnader

113 807

7 949

Övriga omkostnader

5 184

4 801

Övriga externa kostnader

14 687

186 286

209 589

206 943

Totalt administration och förvaltning

575 589

523 620

Not 5. Personalkostnader

2020

2019

Styrelsen

Styrelsearvode

186 576

199 726

Sociala kostnader

48 226

59 365

234 802

259 091

Totalt personalkostnader

234 802

259 091

Not 6. Byggnader och mark

2020-12-31

2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

11 760 660

11 748 654

Inköp

2 920 188

12 006

Utgående anskaffningsvärden

14 680 848

11 760 660

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 8 718 943

- 8 569 758

Årets avskrivningar

- 187 983

- 149 185

Utgående avskrivningar

-8 906 926

-8 718 943

Utgående redovisat värde

5 773 922

3 041 717

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

111 426 000

111 426 000

Taxeringsvärde mark

78 786 000

78 786 000

190 212 000

190 212 000



Underskrifter

Solna den 11 / 4 2021



Patrik Säker

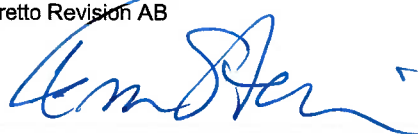


Ylwa Lindevall



Hind Bernhard

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-14
Allegretto Revision AB



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spetsberget
Org.nr 715200-1546

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spetsberget för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 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 föreningen 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 revisionsmed 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 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 misstag, 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. 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 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 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 Spetsberget för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

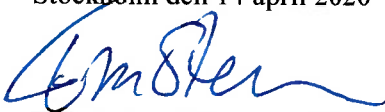
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 april 2020



Eva Stein
Auktoriserad revisor

