

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Korsspindeln 4**

769620-6742

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Korsspindeln 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen innehar sedan 2010-10-22 tomträtten till fastigheten Korsspindeln 4 i Stockholms kommun. Nuvarande avgäldsperiod löper på 10 år från och med 2018-04-01 till och med 2028-03-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Avgifterna är oförändrade under året.

Amorteringar har gjorts med 75 000 kr på föreningens lån.

Under årets gång har styrelsen haft totalt 10 protokollförda möten varav ett konstituerande möte. Styrelsen har fortsatt sitt arbete med att säkerställa mer långsiktiga rutiner och högre involvering av samtliga styrelsemedlemmar. Detta har minskat arbetsbördan och styrelsen kan arbeta mer effektivt än tidigare. Fönsterrenoveringen var den största händelsen under året och avslutades under oktober med lyckat resultat. Hyreskontraktet för föreningens lokalförhandlades om så att hyran följer rådande marknadshyra.

#### *Föreningens ekonomi:*

Resultatet 2019 visar ett underskott på 1 461 kkr, varav avskrivningar motsvarar 743 kkr. Resultatet exklusive avskrivningar visar ett underskott på 718 kkr.

Soliditeten är något lägre än tidigare (74,1% 2019 mot 77,2% 2018).

Soliditet är ett ekonomiskt nyckeltal som beskriver förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av föreningens tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Föreningens ekonomi bedöms som god.

Byggnadens taxeringsvärde:

Totalt taxeringsvärde: 16 600 kkr

Taxeringsvärde byggnad 7 200 kkr

Taxeringsvärde mark 9 400 kkr

RM

### Medlemsinformation

Föreningen består av 13 lägenheter med följande fördelning:

8 st 2 rok

5 st 3 rok

Föreningen hade vid utgången av räkenskapsåret 21 medlemmar, vilket var detsamma som vid ingången av räkenskapsåret.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 734 kvm.

### Överlåtelser

Under året har 2 överlåtelser skett.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

### Fastighetens tekniska status:

Byggnaden blev ROT-renoverad år 2010. Vattenstammar, elstammar och elsystem byttes då ut, fasaden renoverades och målades. Taket renoverades 1998 och är av plåt.

Under 2019 har föreningens fönster bytts ut mot energieffektiva och ljudisolerande fönster. Föreningen finansierade investeringen genom lån, men genom de beräknade besparingarna tack vare högre energieffektivitet räknar föreningen med förbättrad likviditet. Fönstren är dessutom underhållsfria de närmaste 30 åren. Under höstens städdag rensades det utvändigt samt gjordes fint runt föreningens grönytor. Dessutom målades delar av trapphusen inkl stäldörrar om.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	651	635	631	627
Kassalikviditet (%)	238	179	161	197
Resultat efter finansiella poster	-1 461	-634	-716	-577
Soliditet (%)	74	77	77	78
Balansomslutning	31 761	32 408	33 138	33 877

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	30 996 000	65 000	-5 422 528	-634 701	25 003 771
Disposition av föregående års resultat:			-634 701	634 701	0
Årets reservering		65 000	-65 000		0
Årets resultat				-1 460 745	-1 460 745
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 996 000</b>	<b>130 000</b>	<b>-6 122 229</b>	<b>-1 460 745</b>	<b>23 543 026</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 122 229
årets förlust	-1 460 745
	<b>-7 582 974</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	65 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-20 000
i ny räkning överföres	-7 627 974
	<b>-7 582 974</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		650 730	635 380
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>650 730</b>	<b>635 380</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 265 178	-439 056
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-743 198	-743 198
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 008 376</b>	<b>-1 182 254</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 357 646</b>	<b>-546 874</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 099	-87 827
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-103 099</b>	<b>-87 827</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 460 745</b>	<b>-634 701</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 460 745</b>	<b>-634 701</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 460 745</b>	<b>-634 701</b>

## Balansräkning

Not                      2019-12-31                      2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

31 214 336

31 957 534

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**31 214 336**

**31 957 534**

**Summa anläggningstillgångar**

**31 214 336**

**31 957 534**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

6 000

18 839

Övriga fordringar

5

5

**Summa kortfristiga fordringar**

**6 005**

**18 844**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

540 203

431 411

**Summa kassa och bank**

**540 203**

**431 411**

**Summa omsättningstillgångar**

**546 208**

**450 255**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**31 760 544**

**32 407 789**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 996 000	30 996 000
Fond för yttre underhåll	5	130 000	65 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 126 000</b>	<b>31 061 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 122 229	-5 422 528
Årets resultat		-1 460 745	-634 701
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 582 974</b>	<b>-6 057 230</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 543 026</b>	<b>25 003 770</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 988 125	7 153 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 988 125</b>	<b>7 153 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		75 000	75 000
Leverantörsskulder		28 729	32 180
Skatteskulder		35 282	34 476
Övriga skulder		0	7 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		90 382	101 539
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>229 393</b>	<b>250 894</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 760 544</b>	<b>32 407 789</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	2	50

### Not 2 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	11 500 000	11 500 000
	<b>11 500 000</b>	<b>11 500 000</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Lokalhyra (årsmöte)	800	800
El	9 534	9 657
Tomträttsavgäld	48 300	48 300
Värme	139 248	144 048
Vatten och avlopp	19 461	27 577
Sophämtning	9 570	12 516
Reparation och underhåll av fastighet	934 798	29 548
Övriga fastighetskostnader	633	35 777
Fastighetsavgift	17 901	17 381
Fastighetsförsäkringspremier	14 924	14 796
Förbrukningsinventarier	1 029	9 495
Bredband	37 740	59 550
Revision	13 750	13 438
Redovisningstjänster	14 688	12 844
Bankavgifter	1 839	1 529
Övriga externa kostnader	963	1 800
	<b>1 265 178</b>	<b>439 056</b>

I posten Reparation och underhåll av fastighet ingår kostnader för byte av fönster med 910 000 kr avseende 2019.

2.415



**Not 4 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 159 920	37 159 920
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 159 920</b>	<b>37 159 920</b>
Ingående avskrivningar	-5 202 386	-4 459 188
Årets avskrivningar	-743 198	-743 198
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 945 584</b>	<b>-5 202 386</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 214 336</b>	<b>31 957 534</b>

**Not 5 Fond för yttre underhåll**

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	65 000	0
Årets ianspråkstagande	0	0
Årets reservering	65 000	65 000
	<b>130 000</b>	<b>65 000</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

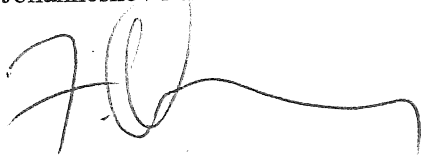
	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	7 688 125	6 853 125
	<b>7 688 125</b>	<b>6 853 125</b>

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Föreningens banklån om 8 063 125 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 988 125	7 153 125
	<b>7 988 125</b>	<b>7 153 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	75 000	75 000
	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>

Johanneshov 2020-04-24



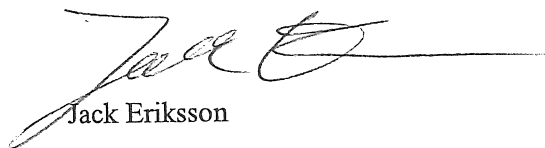
Fredrik Möllerberg  
Ordförande



Anna Sjögren



Jonas Lindmark



Jack Eriksson



Victoria Fors

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-24



Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor



CERTE REVISION

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Korsspindeln 4  
Org.nr 769620-6742

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korsspindeln 4 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

#### *Övriga upplysningar*

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har därmed inte utförts.

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

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 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 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 Korsspindeln 4 för räkenskapsåret 2019 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

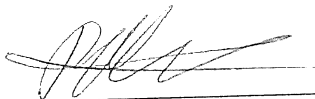
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 24 april 2020



Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor