

Årsredovisning för
Brf Spolen i Hägersten
769616-0857

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spolen i Hägersten, 769616-0857, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Spolen i Hägersten har sitt säte i Stockholm och registrerades hos Bolagsverket 2007-02-19. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens flerbostadshus och radhus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Brf Spolen i Hägersten är ett s.k. äkta privatbostadsföretag. Det innebär att föreningens verksamhet till minst 60% består i att till de egna medlemmarna tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen s.k. kvalificerad användning.

Fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt och förvaltar fastigheterna Spolen 1 och Spolen 3 i Stockholms kommun. Spolen 1 är ett flerbostadshus (13 lägenheter) med en total boyta om 551 kvm och spolen 3 består av sex radhus med en total boyta om 546 kvm. Föreningen upplåter med hyresrätt en lokal om 25 kvm.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska årligen till fond för yttre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av föreningens taxeringsvärde.

Taxeringsvärdet 2019 för Spolen 1 och Spolen 3 utgör 24 758 000 kr och 0,3% härav utgör 74 274 kr.

Medlemmar och överlåtelse

Föreningen hade vid årets slut 35 (34) medlemmar. Under året har 3 (6) bostadsrätter överlåtits.

Styrelseledamöter

David Bredenberg
Pernilla Johansson
Thomas Hultgren
Daniel de Soto Vestberg

Styreslesuppleant

Niklas Mesaros

Revisor

Tobias Thorsson, auktoriserad revisor (Önnheim & Olsson Revisionsbyrå KB).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

JB Bygg och Mark har under året gått i konkurs och ingen ny hyresgäst har kontrakteras. Detta medförde en hyresförlust.

Under året har Rima Tak gjort ommålning samt snickeri på fastigheten.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 114	1 114	1 039	1 020
Resultat efter finansiella poster	24	237	-229	66
Soliditet, %	42,9	41,6	41,2	41,7

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserad vinst	Årets vinst	Totalt
Vid årets början	14 116 999	499 159	-3 230 051	236 836	11 622 943
Disposition av föregående års resultat:		49 983	186 853	-236 836	
Årets resultat				23 735	23 735
Vid årets slut	14 116 999	549 142	-3 043 198	23 735	11 646 678

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

	Belopp i kr
Ansamlad förlust	-3 043 199
Årets resultat	23 735
	-3 019 464

till yttre reparationsfond enligt stadgar avsätts
i ny räkning överföres

Summa **74 274**
-3 093 738
-3 019 464

05

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 114 146	1 114 202
Övriga rörelseintäkter		1 628	5 107
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 115 774	1 119 309
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2,3,4	-583 978	-362 011
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-291 293	-291 293
Summa rörelsekostnader		-875 271	-653 304
Rörelseresultat		240 503	466 005
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 768	-229 169
Summa finansiella poster		-216 768	-229 169
Resultat efter finansiella poster		23 735	236 836
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		23 735	236 836
Skatter			
Årets resultat		23 735	236 836

10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 445 441	26 736 734
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>26 445 441</u>	<u>26 736 734</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 445 441</u>	<u>26 736 734</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		197 402	204 685
Övriga fordringar		167	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>33 977</u>	<u>35 157</u>
Summa kortfristiga fordringar		231 546	239 849
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>490 434</u>	<u>936 303</u>
Summa kassa och bank		490 434	936 303
Summa omsättningstillgångar		<u>721 980</u>	<u>1 176 152</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 167 421</u>	<u>27 912 886</u>

JD

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 116 999	14 116 999
Fond för yttre underhåll		549 142	499 159
Summa bundet eget kapital		14 666 141	14 616 158
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 043 199	-3 230 051
Årets resultat		23 735	236 836
Summa fritt eget kapital		-3 019 464	-2 993 215
Summa eget kapital		11 646 677	11 622 943
<i>Långfristiga skulder</i>	7,8,9		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 127 000	15 827 000
Summa långfristiga skulder		15 127 000	15 827 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		18 626	39 676
Skatteskulder		54 826	49 560
Övriga skulder		-	12 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		319 129	361 518
Summa kortfristiga skulder		392 581	462 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 166 258	27 912 886

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Fönster	20
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Taxebundna kostnader

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Fastighetsel inklusive uppvärmning	117 205	117 698
Vatten och Avlopp	26 570	26 401
Sophämtning	10 634	11 368
Totalt	154 409	155 467

Not 3 Reparation/Underhåll

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Reparation och underhåll av byggnader	180 711	22 683
Totalt	180 711	22 683

Not 4 Medelantalet anställda

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller styrelsearvoden har inte utbetalats.

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28 589 362	28 589 362
	<u>28 589 362</u>	<u>28 589 362</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 852 628	-1 561 335
-Årets avskrivning enligt plan	-291 293	-291 293
	<u>-2 143 921</u>	<u>-1 852 628</u>
Redovisat värde vid årets slut	26 445 441	26 736 734

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	30 938	30 938
Vid årets slut	<u>30 938</u>	<u>30 938</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-30 938	-30 938
Vid årets slut	<u>-30 938</u>	<u>-30 938</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	15 127 000	15 827 000
Totalt	15 127 000	15 827 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Ränta %	Förfalldatum	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,90	3 mån	2 830 000	3 530 000
Swedbank Hypotek AB	1,52	2020-11-25	3 529 000	3 529 000
Swedbank Hypotek AB	0,87	3 mån	3 529 000	3 529 000
Swedbank Hypotek AB	0,90	3 mån	3 529 000	3 529 000
Swedbank Hypotek AB	1,85	2022-06-22	810 000	810 000
Swedbank Hypotek AB	1,77	2020-09-25	700 000	700 000
Swedbank Hypotek AB	1,77	2020-09-25	200 000	200 000
			<u>15 127 000</u>	<u>15 827 000</u>


Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

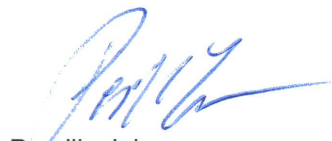
	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	22 775 000	22 775 000

Underskrifter

Ort och datum *Stockholm 1/4-2020*



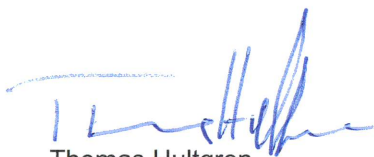
David Bredenberg
Styrelseledamot



Pernilla Johansson
Styrelseledamot



Daniel de Soto Vestberg
Styrelseledamot



Thomas Hultgren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats *3/4-2020*



Tobias Thorsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spolen i Hägersten

Org.nr 769616-0857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spolen i Hägersten 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.

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 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 Spolen i Hägersten 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.

JT

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.

Göteborg den 3 april 2020



Tobias Thorsson
Auktoriserad revisor