

Årsredovisning 2020

BRF SPENATEN 1

769632-5021



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPENATEN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I en balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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 2016-06-23, stadgarna registrerades 2018-12-18 och den ekonomiska planen registrerades 2016-11-01.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Spenaten 1 på adressen Sockenvägen 381 - 389 i Enskede. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 27 bostadsrätter om totalt 1 290 kvm och 4 lokaler om totalt 129 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i vilken ingår bl.a. styrelseansvarsförsäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Sara Gunnebjörk	Ordförande
Barbro Johansson	Ledamot
Filip Sigholm	Ledamot
Amanda Sochon	Ledamot
Martina Bruce	Suppleant

VALBEREDNING

Henrik Waldinger

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Henrik Ahnkron WeAudit Sweden AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

PLANERADE UNDERHÅLL

2021	Renovering av fönstrar
2022	OVK
2022-2026	Kanalsystem, rensning
2022-2026	Utbyte radiatorventiler
2022-2026	Renovering av badrum, kvarvarande hyresrätter

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds fastighetsservice AB
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Bahnhof	Fiber

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

- Styrelsen sålde en hyreslägenhet.
- Styrelsen beslutade att amortera 1 400 000 kr på lån 40644881 samt göra en sammanslagning av lån 40644881 och 40644946. Det sammanslagna lånet beslutade vi att binda på 3 år med 0,69%.
- Styrelsen har lagt undan 900 000 kronor till fönsterrenovering.
- Hyreshöjning för hyresrätter med 1,95% enligt förhandlingsordning med Hyresgästföreningen.

ÖVRIGT

- Fuktutredning utfördes på 3 lägenheters badrumsfönster, inga avvikande fuktindikationer noterades i väggar eller i putsad fasad omkring fönsteromfattningen.
- Två städdagar hölls under året.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 368 158	1 368 638	1 303 423	1 165 592
Resultat efter fin. poster	-185 974	-665 572	-474 714	-591 304
Soliditet, %	76	74	73	71
Yttre fond	26 003	110 000	110 000	-
Taxeringsvärde	26 003 000	26 003 000	23 917 000	23 917 000
Bostadsyta, kvm	1 290	1 290	1 290	1 290
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	803	768	739	718
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 529	12 775	13 402	13 518
Genomsnittlig skuldränta, %	1,39	1,65	1,81	-
Belåningsgrad, %	23,61	25,94	27,00	28,65

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	47 900 000	-	1 780 000	49 680 000
Upplåtelseavgifter	983 240	-	590 000	1 573 240
Fond, yttre underhåll	110 000	-	-83 997	26 003
Balanserat resultat	-1 176 018	-665 572	83 997	-1 757 593
Årets resultat	-665 572	665 572	-185 974	-185 974
Eget kapital	47 151 650	0	2 184 026	49 335 677

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 757 593
Årets resultat	-185 974
Totalt	<u>-1 943 566</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	26 003
Balanseras i ny räkning	-1 969 569
	<u><u>-1 943 566</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 368 158	1 368 470
Summa rörelseintäkter		1 368 158	1 368 470
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-645 515	-1 052 386
Övriga externa kostnader	8	-150 221	-166 290
Personalkostnader	9	-19 713	-21 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-520 380	-514 864
Summa rörelsekostnader		-1 335 829	-1 755 129
RÖRELSERESULTAT		32 328	-386 660
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-218 302	-278 912
Summa finansiella poster		-218 302	-278 912
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-185 974	-665 572
ÅRETS RESULTAT		-185 974	-665 572

SG
AS
AS
P

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	63 001 332	63 521 712
Summa materiella anläggningstillgångar		63 001 332	63 521 712
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 001 332	63 521 712
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		66 561	4 525
Övriga fordringar	12	5	641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	115 567	94 978
Summa kortfristiga fordringar		182 133	100 144
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 392 669	522 586
Summa kassa och bank		1 392 669	522 586
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 574 802	622 730
SUMMA TILLGÅNGAR		64 576 134	64 144 442

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 253 240	48 883 240
Fond för yttre underhåll		26 003	110 000
Summa bundet eget kapital		51 279 243	48 993 240
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 757 593	-1 176 018
Årets resultat		-185 974	-665 572
Summa fritt eget kapital		-1 943 566	-1 841 590
SUMMA EGET KAPITAL		49 335 677	47 151 650
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 119 250	16 272 221
Summa långfristiga skulder		6 119 250	16 272 221
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 752 971	208 000
Leverantörsskulder		73 783	225 441
Skatteskulder		100 240	94 620
Övriga kortfristiga skulder		14 087	4 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	180 126	187 725
Summa kortfristiga skulder		9 121 207	720 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 576 134	64 144 442

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spenaten 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 0,8 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. 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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	223 155	256 224
Hysesintäkter, lokaler	129 638	148 594
Hysesintäkter, p-platser	36 954	34 060
Intäcksreduktion	-1 500	-1 500
Årsavgifter, bostäder	904 217	865 080
Övriga intäkter	75 694	66 012
Summa	1 368 158	1 368 470

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	11 760	17 808
Fastighetsskötsel	67 439	57 939
Snöskottning	7 500	13 300
Städning	0	57 326
Trädgårdsarbete	2 812	3 541
Övrigt	1 875	0
Summa	91 386	149 914

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	7 950	198 111
Summa	7 950	198 111

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Målning och trapprenovering	0	166 200
Summa	0	166 200

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	106 891	136 046
Sophämtning	15 880	8 873
Uppvärmning	80 625	98 548
Vatten	64 107	52 917
Summa	267 503	296 384

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	67 137	89 673
Fastighetsförsäkringar	29 839	29 164
Fastighetsskatt	50 900	49 340
Tomträttsavgälder	130 800	73 600
Summa	278 676	241 777

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Juridiska kostnader	0	3 125
Kameral förvaltning	42 038	40 775
Konsultkostnader	52 000	0
Revisionsarvoden	21 888	31 250
Övriga förvaltningskostnader	34 295	91 140
Summa	150 221	166 290

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	4 713	4 714
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Övriga personalkostnader	0	1 875
Summa	19 713	21 589

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	217 807	278 052
Övriga räntekostnader	495	860
Summa	218 302	278 912

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	65 047 784	65 047 784
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 047 784	65 047 784
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 526 072	-1 011 208
Årets avskrivning	-520 380	-514 864
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 046 452	-1 526 072
Utgående restvärde enligt plan	63 001 332	63 521 712
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 403 000	15 403 000
Taxeringsvärde mark	10 600 000	10 600 000
Summa	26 003 000	26 003 000
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	5	641
Summa	5	641
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Bredband	14 630	13 291
Försäkringspremier	27 871	27 305
Förvaltning	18 855	10 508
Tomträtt	38 075	32 700
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 136	11 174
Summa	115 567	94 978

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2020-12-28	1,07 %		2 550 000
SEB	2021-12-28	2,30 %	4 322 221	4 530 221
SEB	2021-12-28	0,58 %	4 400 000	4 400 000
SEB	2020-12-28	1,07 %		5 000 000
SEB	2023-12-28	0,71 %	6 150 000	
Summa			14 872 221	16 480 221

Varav kortfristig del

8 752 971

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

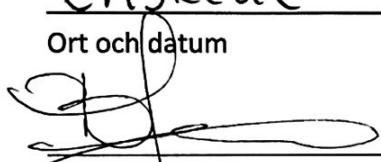
NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	160 936	123 405
Uppvärmning	5 263	10 443
Utgiftsräntor	1 928	2 561
Vatten	9 846	8 816
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 153	42 500
Summa	180 126	187 725

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
Summa	21 000 000	21 000 000

Underskrifter

Enskede, 2021 - 04 - 22

Ort och datum



Barbro Johansson
Ledamot



Filip Sigholm
Ledamot

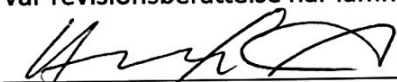


Sara Gunnebjörk
Ordförande



Amanda Sochón
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 10



WeAudit Sweden AB
Henrik Ahnkron
Auktoriserad revisor

WeAudit

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spenaten 1, org.nr. 769632-5021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spenaten 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Spenaten 1s finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spenaten 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Spenaten 1 enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 2021-05-10

Auktoriserad revisor Henrik Ahnkron för WeAudit Sweden AB

