

Årsredovisning för
Brf. Spanaren
769610-7320

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

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Spanaren, 769610-7320, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 29 mars 2004. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 9 november 2004 och nuvarande stadgar registrerades 29 mars 2004 hos Bolagsverket.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna LÄNNERSTA 11:77 samt LÄNNERSTA 1:29 i Nacka sedan 9 september 2004.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2004-2005 (LÄNNERSTA 11:77 färdigställdes år 2004 och LÄNNERSTA 1:29 år 2005) och består av 2 stycken flerbostadshus i 2 våningar + källare och vind. Byggnadernas totalyta, enligt den ekonomiska planen registrerad 2004-11-09, är sammanlagd tomtareal 4.814 kvm, BOA lägenhetsyta 560 kvm och BIA övriga ytor 140 kvm + vindsutrymmen.

Bostadslägenheter

Föreningen upplåter 8 stycken lägenheter med bostadsrätt. Fördelade enligt följande:

3 rok (BOA 70 kvm)	2 stycken
3 rok (BOA 70 kvm + vind)	4 stycken
3 rok (BOA 70 kvm + källare)	2 stycken

Försäkring

Fastigheten har under året varit försäkrad i Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Uppvärmning

Byggnadens uppvärmning är vattenburen el. Frånluftsvärmepump med VVB finns installerad i varje lägenhet.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet. Taxeringsåret är 2019.

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader	7.582.000	6.740.000
Mark	3.500.000	2.100.000
Totalt	11.082.000	8.840.000

Förvaltning

Brf Spanaren har inte lagt ut någon förvaltning på entreprenad utan sköter både fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning i egen regi.

Tecknade avtal

EI - Svensk Naturenergi
Elnät - Boo Energi
Försäkring - Länsförsäkringar
Sophämtning - Nacka Kommun
Vatten - Nacka Kommun

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning under året.

2019-01-01 - 2019-05-27

Ordförande Ulrika Halling
Kassör Annica Hedman
Sekreterare Niclas Tegidius
Ledamot Olle Norin
Ledamot Per Weckström

2019-05-27 - 2019-12-31

Ordförande Niclas Tegidius
Kassör Annica Hedman
Sekreterare Sandra Good
Ledamot Helena de Verdier
Ledamot Per Weckström

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har haft 7 stycken protokollförda möten under 2019.

Revisor

Ordinarie revisor har under året varit Ludovic Roux.

Valberedning

Föreningens valberedning har under året varit Helena de Verdier samt Agnetha Weckström.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 8 stycken.

Överlåtelse

Två överlåtelse har ägt rum under 2019, lägenhet 1c och 1d.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1.162 kr (2019).
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr (2019).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Resultat efter finansiella poster	16 088	22 778	96 753	10 427
Soliditet, %	62	61	63	63

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-124 423
årets resultat	16 088
Totalt	<u>-108 335</u>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>-108 335</u>
Summa	-108 335

Beträffande bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</i>			
Övriga rörelseintäkter	1	509 274	513 379
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		509 274	513 379
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-188 228	-189 791
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-193 406	-194 706
Summa rörelsekostnader		-381 634	-384 497
Rörelseresultat		127 640	128 882
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-111 552	-106 104
Summa finansiella poster		-111 552	-106 104
Resultat efter finansiella poster		16 088	22 778
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Resultat före skatt		16 088	22 778
<i>Skatter</i>			
Årets resultat		16 088	22 778

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	19 177 944	19 355 990
Inventarier, verktyg och installationer		37 120	52 480
Summa materiella anläggningstillgångar		19 215 064	19 408 470
Summa anläggningstillgångar		19 215 064	19 408 470
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 289	25 855
Summa kortfristiga fordringar		39 289	25 855
Kassa och bank			
Kassa och bank		373 831	598 762
Summa kassa och bank		373 831	598 762
Summa omsättningstillgångar		413 120	624 617
SUMMA TILLGÅNGAR		19 628 184	20 033 087

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser vid föreningens bildande, upplåtelseavgifter		12 000 000	12 000 000
Uppskrivningsfond		105 000	105 000
Fond för yttre underhåll		213 272	191 108
Summa bundet eget kapital		12 318 272	12 296 108
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-124 423	-125 037
Årets resultat		16 088	22 778
Summa fritt eget kapital		-108 335	-102 259
Summa eget kapital		12 209 937	12 193 849
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	7 330 000	7 660 000
Summa långfristiga skulder		7 330 000	7 660 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övr skulder, upplupna kost, förutbet intäkter		88 246	179 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1	1
Summa kortfristiga skulder		88 247	179 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 628 184	20 033 087

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Månadsavgifter	417 600	417 600
Debiterad el	91 674	95 779
Summa	509 274	513 379

Not 2 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El o Värme	-92 069	-92 015
Vatten och avlopp	-26 321	-33 254
Sophämtning	-11 485	-9 384
Reparation och underhåll fastighet	-12 387	-9 000
Fastighetsskatt	-10 806	-10 600
Förbrukningsinventarier	-	-
Övriga kostnader reparation och underhåll	-4 634	-4 782
Övriga kostnader kontor	-2 118	-
Övriga kostnader	-2 108	-2 823
Företagsförsäkring	-11 956	-9 769
Årsredovisningar och delårsrapporter	-10 000	-8 125
Övriga förvaltningskostnader	-590	-

Kreditupplysningstjänster	-200	
Konsultarvoden	-	-
Bankkostnader	-903	-6 278
Övriga föreningskostnader	-2 650	-2 600
Bygglöskostnader	-	-1 160
Summa	-188 227	-189 790

Not 3 Räntekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader	-111 552	-106 104
Summa	-111 552	-106 104

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnader	15 283 670	15 283 670
Glaspartier	580 000	432 500
Mark	4 016 330	4 016 330
Byggnader planerat underhåll	436 288	583 788
Installationer	76 800	76 800
	<u>20 393 088</u>	<u>20 393 088</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-984 618	-789 912
-Årets avskrivning enligt plan	-193 406	-194 706
	<u>-1 178 024</u>	<u>-984 618</u>
Redovisat värde vid årets slut	19 215 064	19 408 470

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	-7 330 000	-7 660 000
	-7 330 000	-7 660 000

	Belopp	Ränta	Villkorsändringsdag
Swedbank	2.330.000	1,41%	2021-09-24
Swedbank	500.000	1,39%	2021-10-25
Swedbank	2.500.000	1,87%	2023-02-24
Swedbank	2.000.000	1,16%	2026-09-25

Det finns 6 fastighetsinteckningar om totalt 7.660.000 kronor.

Underskrifter

Saltsjö-Boo 2020-~~xx-xx~~⁰⁴⁻¹⁹



Niclas Tegidius
Ordförande



Sandra Good
Sekreterare



Annica Hedman
Kassör



Per Weckström
Ledamot



Helena de Verdier
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den



Ludovic Roux
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf. Spanaren
org nr 769610-7320

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2019 i bostadsrättsföreningen Spanaren. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har funnit föreningens räkenskaper och förvaltning av god ordning. Samtliga intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer och utdrag från föreningens bankkonto har uppvisats. Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt finns enligt mig inte någon anledning till anmärkning. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Spanaren för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

Saltsjö-Boo 2020-04-16



Ludovic Roux
Internrevisor

