Brf Spetsberget

Org.nr: 715200-1546

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

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 2021-01-01 - 2021-12-31. 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 2021-05-05
På stämman deltog 36 medlemmar.

26 närvarande samt 10 poströster.

Styrelse

Ordförande	Yvonne Staaf
Ledamot	Ylwa Lindevall
Ledamot	Hind Bernhard
Ledamot	Martin Lundin
Ledamot	Fredrik Fröstell
Suppleant	Christian Simon
Suppleant	Hannes Bergfjord

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

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

Revisor

Extern	Eva Stein
	MOORE Allegretto 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
3	350

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	HTR Fastighetsservice & Trädgård

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan framtagen år 2020. Underhållsplanens tidshorisont är 30 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avslutade garantibesiktning gällande stamrenovering (port 22 + 24)
- Kompletterande radon-mätning
- OVK genomförd
- Underhållsplan uppdaterad
- Byte av stuprör
- Renovering av lokal port 20
- Cykelrensning + rensning av barnvagnsrum
- Antagit nya uppdaterade stadgar
- Kontinuerlig råttbekämpning med Nomor
- Uppdaterat samtliga avtal med hyresgäster efter oktober index

Medlemsinformation

134 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 6 bostadsrätter har överlåtits.
9 medlemmar har utträtt ur föreningen.
8 medlemmar har upptagits.

93 **bostadsrätter**

133 **medlemmar vid räkenskapsårets slut**

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	4 184	4 256	4 192	1 272
Årsavgifter, tkr	3 827	3 827	3 827	3 827
Resultat efter finansiella poster, tkr	-90	446	95	-18 950
Soliditet[1], %	-264	-255	-417	-419

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	588 067	5 309 292	3 052 757	-33 740 934	445 531
Resultatdisposition enligt stämman:					
Balanseras i ny räkning				445 531	-445 531
Årets resultat					-89 818
Belopp vid årets utgång	**588 067**	**5 309 292**	**3 052 757**	**-33 295 403**	**-89 818**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-33 295 403
Årets resultat	-89 818
Totalt	**-33 385 221**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-33 385 221
Totalt	**-33 385 221**

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	4 184 279	4 255 978
Övriga rörelseintäkter	*3*	3 392	71
Summa Rörelseintäkter		**4 187 671**	**4 256 049**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*4*	-2 770 340	-2 334 173
Administration och förvaltning	*5*	-562 185	-575 589
Personalkostnader	*6*	-247 616	-234 802
Avskrivningar		-293 681	-296 928
Summa Rörelsekostnader		**-3 873 822**	**-3 441 492**
RÖRELSERESULTAT		**313 849**	**814 557**
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 667	-369 026
Summa Finansiella poster		**-403 667**	**-369 026**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-89 818**	**445 531**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-89 818**	**445 531**
ÅRETS RESULTAT		**-89 818**	**445 531**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	5 511 249	5 773 922
Inventarier, verktyg och installationer	*8*	916 627	980 506
Pågående nyanläggningar		281 761	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 709 637**	**6 754 428**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**6 709 637**	**6 754 428**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		660	0
Övriga fordringar		39 387	15 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		203 048	189 891
Summa kortfristiga fordringar		**243 095**	**205 572**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 302 635	2 582 186
Summa kassa och bank		**2 302 635**	**2 582 186**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 545 730**	**2 787 758**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 255 367**	**9 542 186**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		5 897 359	5 897 359
Fond för yttre underhåll		3 052 757	3 052 757
Summa bundet eget kapital		**8 950 116**	**8 950 116**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 295 403	-33 740 934
Årets resultat		-89 818	445 531
Summa fritt eget kapital		**-33 385 221**	**-33 295 403**
SUMMA EGET KAPITAL		**-24 435 105**	**-24 345 287**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9*	18 336 875	17 917 375
Övriga skulder		71 500	0
Summa långfristiga skulder		**18 408 375**	**17 917 375**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9*	14 250 000	15 000 000
Leverantörsskulder		190 776	163 844
Skatteskulder		10 964	8 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		830 357	798 080
Summa kortfristiga skulder		**15 282 097**	**15 970 098**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 255 367**	**9 542 186**

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		313 849
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		293 681
Summa		607 530
Erlagd ränta		-403 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		203 863
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-37 524
Minskning av rörelseskulder		-688 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-521 661
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-45 066
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-45 066
Årets kassaflöde		-566 727
Likvida medel vid årets början		2 582 186
Likvida medel vid årets slut		2 302 635

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod*
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

	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	3 826 962	3 826 965
Hyresintäkter		
Lokaler	259 767	331 363
Garage och p-platser	97 550	97 650
	357 317	**429 013**
Totalt nettoomsättning	**4 184 279**	**4 255 978**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	3 392	71
Totalt övriga rörelseintäkter	**3 392**	**71**

Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	191 064	135 569
Uppvärmning	958 682	859 347
Vatten och avlopp	104 137	93 034
Sophämtning	157 380	163 314
	1 411 263	**1 251 264**
Funktionell anläggningsservice		
Sotning	12 128	18 481
Hiss	9 359	54 157
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	29 550	57 445
Övrig funktionell anläggningsservice	31 535	0
	82 572	**130 083**
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	87 223	89 498
Trädgårdsskötsel	83 984	161 180
Snöröjning/sandning	139 905	0
Bevakningskostnader	0	7 933
	311 112	**258 611**
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	165 955	165 344
TV	70 398	114 759
	236 353	**280 103**
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	72 457	78 736
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	177 807	175 017
	250 264	**253 753**
Reparationer		
Reparationer	213 368	111 544
Underhåll		
Underhåll	265 409	48 814
Totalt operativ drift och underhåll	**2 770 340**	**2 334 173**

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	96 602	91 400
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	174 271	173 744
Konsultarvode	74 881	70 856
	249 152	**244 600**
Revision		
Revisionsarvode	30 000	30 000
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	25 149	29 409
Bankkostnader	7 089	46 400
Övriga administrativa kostnader	7 109	102
Föreningsomkostnader	116 656	113 807
Övriga kostnader	30 429	19 871
	186 432	**209 589**
Totalt administration och förvaltning	**562 185**	**575 589**

Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	189 375	186 576
Sociala kostnader	58 241	48 226
	247 616	**234 802**
Totalt personalkostnader	**247 616**	**234 802**

Not 7. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	14 680 848	11 760 660
Inköp	0	2 920 188
Utgående anskaffningsvärden	**14 680 848**	**14 680 848**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 906 926	- 8 718 943
Årets avskrivningar	- 262 673	- 187 983
Utgående avskrivningar	**-9 169 599**	**-8 906 926**
Utgående redovisat värde	**5 511 249**	**5 773 922**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	111 426 000	111 426 000
Taxeringsvärde mark	78 786 000	78 786 000
	190 212 000	**190 212 000**

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 015 067	2 015 067
Inköp	45 066	0
Utgående anskaffningsvärden	**2 060 133**	**2 015 067**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 034 561	- 925 616
Årets avskrivningar	- 108 945	- 108 945
Utgående avskrivningar	**-1 143 506**	**-1 034 561**
Utgående redovisat värde	**916 627**	**980 506**

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Nordea	2022-11-16	1,600 %	14 250 000	14 450 000
Nordea	2024-07-17	0,820 %	3 336 875	3 467 375
Nordea	2024-08-21	0,520 %	10 000 000	10 000 000
Nordea	2026-08-19	0,700 %	5 000 000	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			**32 586 875**	**32 917 375**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 250 000	-15 000 000
			18 336 875	**17 917 375**

Not 10. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	33 050 000	31 250 000
Summa:	**33 050 000**	**31 250 000**

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Solna den 19 / 4 2022

Yvonne Staaf

Ylwa Lindevall

Hind Bernhard

Martin Lundin

Fredrik Fröstell

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -04-19

MOORE Allegretto AB

Eva Stein

MOORE

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 2021.

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 2021-12-31 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 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

Registered in England No. 02215276. Registered office as above.
Member firms in principal cities throughout the world.

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 2021 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 19 april 2022

Eva Stein
Auktoriserad revisor