

Brf Spettet 1

Årsredovisning 2021

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Spettet 1
769609-6804
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	—	1-5
Resultaträkning	—	6
Balansräkning	—	7-8
Kassaflödesanalys	—	9
Noter	—	10-15
Underskrifter	—	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spettet 1, organisationsnummer 769609-6804, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamheten under verksamhetsåret 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen bildades 2003-06-06 och registrerades av Länsstyrelsen 2003-09-23. Fastigheten förvärvades av bostadsrättsföreningen 2003-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Bengt Tjäder	Ordförande	2022
Christer Rexholt	Ledamot	2022
Joakim Fryk	Ledamot	2022
Marie Sjöstedt	Ledamot	2022

Ordinarie revisorer

Mikael Jennel, Baker Tilly Stockholm KB	Auktoriserad revisor	2022
---	----------------------	------

Valberedning

Valberedning utgörs av styrelsen		2022
----------------------------------	--	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Spettet 1, Hornsgatan 144 i Högalids församling, Stockholm. Byggnaden uppfördes 1882 och renoverades 1988 (genomgripande ombyggnad). Fastigheten omfattar 20 stycken bostadslägenheter med en area av 1 358 kvm samt 2 stycken lokaler med en area av 354 kvm. Tomtarealen uppgår till 770 kvm och är upplåten med äganderätt. Bostadslägenheterna fördelar sig enligt följande:

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	6	6	4

Total tomtarea:	770 kvm
Total bostadsarea:	1 358 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 225 kvm
- varav hyresrättsarea:	133 kvm
Total lokalarea:	642 kvm

Av föreningens 20 stycken bostadslägenheter är 18 lägenheter upplåtna som bostadsrätt och 2 som hyresrätt.

2 stycken av föreningens lokaler är upplåtna som hyresrätt. Hyreslokalen om 265 kvm hyrs ut till Ljushuset AB från och med kontraktstiden 2021-01-01 till och med 2023-12-31 och den andra lokalen är f.n. outhyrd. Föreningen har köpt den tredje lokalen som såldes av Kronofogden och utredning pågår om möjlighet att skapa bostadsrätter av den.

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-05-06.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen är medlem i Fastighetsägareföreningen och Bostadsrätterna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning AB	Ekonomisk Förvaltning
Bredablick Förvaltning AB	Teknisk Förvaltning
Fortum Ellevio AB	EI
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Telenor Sverige AB	Bredband
Com Hem AB - Tele2 Sverige AB	Kabel-tv
Söderlås vid Ringen AB	Lås, nycklar och porttel.
EI & Nätverksmontage AB	Värmekabel - stuprör
BLP Entreprenad AB	Rökgasluckor

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 178 444 kr och planerat underhåll för 72 610 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 344 750 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 172 kr per kvm.

Fastigheten har under föreningens tid underhållits och kompletterats enligt följande:

År 2005 utfördes fasadrenovering mot Hornsgatan, byte av utrustning i tvättstugan och byte av husets entrédörr.

År 2006 utfördes komplettering på tak med snörasskydd och inredning i cykelförråd. Målning av entréhall, nytt undertak och ny anslagstavla.

År 2009 genomfördes en stamspolning av fastighetens avloppsnät.

År 2010 bredband (öppet nät) installeras ett fibernät i samtliga lägenheter och lokaler samt installation av kylmaskin i affärslokalen. OVK besiktning.

År 2011 ommålning av trapphusen inkl. snickerier och hissar, renovering av gårdsplantering, husets rännen och stuprör har kompletterats med värmekabel och utfört behandling av stengolv i trapphus och entré samt införskaffat ny matta i entrén. Husets rökgasventilation har totalrenoverats.

År 2012 husets vindsbjälklag har tilläggsisolerats.

År 2013 yttertak (mot gård) har kompletterats med snörasskydd samt OVK-besiktning har genomförts.

År 2014 fem medlemmar har installerat balkong mot gården. Godkänd Radonmätning har genomförts i fastigheten. Stamspolning har genomförts av fastighets avloppsnät och takfläkten har bytts.

År 2015 fastighetens fjärrvärmecentral har bytts ut

År 2016 rökgasventilationen har uppdaterats.

År 2017 ny hyresgäst affärslokalen Ljushuset AB

År 2018 rengöring av gårdens markbeläggning

År 2019 spolning av avloppsstammar. OVK besiktning. Energideklaration för fastigheten. Vattenskada trapphus A. Uppdatering och ombyggnad av hissar. Första höjningen av avgiften till föreningen.

År 2020 Kronofogden säljer bostadsrättslokalen (Corso). Föreningen köper bostadsrättslokalen. Ljushusets hyreskontrakt förlänges 3 år. En hyresrätt friställes p.g.a. dödsfall och föreningen säljer till en bostadsrätt och föreningens lån reduceras.

År 2021 Husets koppartak har renoverats. Utredning pågår om möjligheterna att ev. kunna skapa en bostadslokal i f.d. Corsolokalen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 oktober 2021. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

En omfattande vattenskada drabbar fastigheten (trapphus B)

Styrelsens ord

Tekniska installationer

Samtliga bostäder och lokaler har tillgång till öppet bredband genom fiber.

Ekonomi

Bostadsrättsföreningen Spettet 1 är en oäkta bostadsrättsförening. Styrelsens långsiktiga målsättning är att få föreningen till en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har lån i Handelsbanken på 11.800.000.

Föreningen har ej belånade panter på 8.975.000

Åtgärder som beräknas utföras inom 5 år

Nytt låssystem i fastigheten.

Avfärgning av fasad bottenvåningen mot Hornsgatan.

Byte av tvättmaskiner.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 22 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 10 %. Detta är den första avgiftshöjningen sedan föreningen bildades 2003.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 440	1 679	1 687	1 662
Resultat efter finansiella poster	-440	-404	-1 367	-195
Förändring av underhållsfond	272	250	-722	208
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-392	-406	-306	-156
Soliditet %	67	58	64	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	476	476	433	433
Bostadshyra kr / kvm	1 498	1 502	1 474	1 434
Driftskostnad, kr / kvm	460	437	473	363
Ränta, kr / kvm	100	122	189	185
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	172	125	125	125
Lån, kr / kvm	5 900	7 600	5 900	5 400
Snittränta (%)	1,70	1,61	3,19	3,42

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	26 686 832	250 000	-4 189 263	-447 057
Disposition enligt föreningsstämma			-447 057	447 057
Avsättning till underhållsfond		344 750	-344 750	
Ianspråktagande av underhållsfond		-72 610	72 610	
Årets upplåtelser/kaptitaltillskott etc	4 200 000			
Årets resultat				-396 863
Vid årets slut	30 886 832	522 140	-4 908 460	-396 863

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 636 320
Årets resultat före fondförändring	-396 863
Årets avsättning till underhållsfond	-344 750
Årets ianspråktagande av underhållsfond	72 610
Summa över/underskott	-5 305 323

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 305 323**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 151 091	1 302 443
Övriga rörelseintäkter	3	288 974	376 789
Summa rörelseintäkter		1 440 065	1 679 232
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 171 209	-1 282 617
Övriga externa kostnader	7	-158 476	-209 800
Personalkostnader	8	-71 948	-55 766
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-277 454	-290 818
Summa rörelsekostnader		-1 679 087	-1 839 001
Rörelseresultat		-239 022	-159 769
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 759	-244 462
Summa finansiella poster		-200 705	-244 424
Resultat efter finansiella poster		-439 727	-404 193
Årets skattekostnader		42 864	-42 864
Årets resultat		-396 863	-447 057

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	33 778 714	34 056 168
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		33 778 714	34 056 168
Summa anläggningstillgångar		33 778 714	34 056 168
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	-
Övriga fordringar		313	43 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	54 016	45 439
Summa kortfristiga fordringar		54 329	89 276
<i>Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>	13	1 957 378	1 480 584
Summa omsättningstillgångar		5 011 707	4 569 860
SUMMA TILLGÅNGAR		38 790 421	38 626 028

Balansräkning

<u>Belopp i kr</u>	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 886 832	26 686 832
Underhållsfond		522 140	250 000
Summa bundet eget kapital		31 408 972	26 936 832
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 908 460	-4 189 263
Årets resultat		-396 863	-447 057
Summa fritt eget kapital		-5 305 323	-4 636 320
Summa eget kapital		26 103 649	22 300 512
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	11 800 000	15 200 000
Summa långfristiga skulder		11 800 000	15 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		59 403	244 457
Skatteskulder		-6 197	92 892
Övriga skulder		2 866	422 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	830 700	366 164
Summa kortfristiga skulder		886 772	1 125 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 790 421	38 626 028

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-239 022	-159 769
Avskrivningar	277 454	290 818
Skatt	42 864	-42 864
	81 296	88 185
Erhållen ränta	55	38
Erlagd ränta	-200 759	-244 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-119 408	-156 239
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	34 946	506 876
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-238 744	300 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-323 206	651 547
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	4 200 000	-
Förvärv av bostadsrättslokal	-	-3 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 200 000	-3 000 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	3 400 000
Amortering av låneskulder	-3 400 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 400 000	3 400 000
Årets kassaflöde	476 794	1 051 547
Likvida medel vid årets början	1 480 584	429 037
Likvida medel vid årets slut	1 957 378	1 480 584

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

AP

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	583 121	557 964
Årsavgifter lokaler	-	22 654
Hyror bostäder	198 606	252 013
Hyror lokaler	362 884	463 332
Övriga objekt	6 480	6 480
Summa	1 151 091	1 302 443

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Debiterad fastighetsskatt	204 000	370 194
Överlåtelseavgifter	4 753	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	4 715
Övriga intäkter	12 114	1 880
Försäkringsersättningar	68 107	-
Summa	288 974	376 789

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	16 005	17 570
Lokaler	21 875	13 714
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 442
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 499	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 650	-
VA & sanitet, installationer	19 667	12 540
Ventilation, installationer	36 172	7 392
El, installationer	-	1 730
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 931	-
Övriga installationer	7 324	13 270
Huskropp	1 214	2 763
Vattenskador	68 108	331 657
Klottersanering	-	5 772
Summa	178 444	407 849

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ventilation, installationer	72 610	-
Summa	72 610	-

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetskatt/-avgift	329 180	328 580
Teknisk förvaltning	72 924	71 122
Fastighetsförvaltning utöver avtal	4 244	1 547
Besiktningkostnader	16 073	3 668
Serviceavtal	44 817	37 407
Förbrukningsmaterial	1 803	12 046
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	14 131
El	76 483	52 856
Uppvärmning	205 330	183 251
Vatten och avlopp	58 372	54 415
Avfallshantering	68 084	63 248
Försäkringar	15 994	14 544
Systematiskt brandskyddsarbete	4 113	15 087
Hyressättningsavgift	417	417
Kabel-TV	5 821	5 949
Bredband	16 500	16 500
Summa	920 155	874 768

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Reklam och PR	-	2 400
Kontorsmateriel och trycksaker	2 365	1 459
Tele och post	2 133	1 759
Ekonomisk förvaltning	69 972	67 611
Övriga förvaltningskostnader	18 035	2 609
Revision	19 750	18 041
Befarade hyres- och avgiftsförluster	-	27 687
Jurist- och advokatkostnader	29 006	25 014
Bankkostnader	733	838
Övriga externa tjänster	6 878	52 344
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 570	4 470
Övriga externa kostnader	5 035	5 569
Summa	158 476	209 800

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har beviljats.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Löner till anställda	47 143	34 284
Summa	57 143	44 284
Sociala avgifter	14 805	11 482
Summa	71 948	55 766

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	277 454	281 790
Markanläggningar	-	9 028
Summa	277 454	290 818

Not 10 Byggnader och mark

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	27 402 366	27 402 366
-Mark	9 781 476	9 781 476
-Markanläggningar	90 280	90 280
	<u>37 274 122</u>	<u>37 274 122</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 37 274 122	 37 274 122
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 127 675	-2 845 885
-Markanläggningar	-90 280	-81 252
	<u>-3 217 955</u>	<u>-2 927 137</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-277 454	-281 790
-Årets avskrivning på markanläggning	-	-9 028
	<u>-277 454</u>	<u>-290 818</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -3 495 409	 -3 217 955
 Redovisat värde	 33 778 714	 34 056 168
 <i>Varav</i>		
Byggnader	23 997 238	24 274 692
Mark	9 781 476	9 781 476
 Taxeringsvärden		
Bostäder	48 200 000	48 200 000
Lokaler	30 000 000	30 000 000
Totalt taxeringsvärde	78 200 000	78 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>40 400 000</i>	<i>40 400 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	9 356	9 356
	<u>9 356</u>	<u>9 356</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 <u>9 356</u>	 <u>9 356</u>
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 356	-9 356
	<u>-9 356</u>	<u>-9 356</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 <u>-9 356</u>	 <u>-9 356</u>
 Redovisat värde	 -	 -

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	54 016	45 439
Summa	54 016	45 439

Not 13 Kassa och bank

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Transaktionskonto Handelsbanken	1 957 378	1 480 584
Summa	1 957 378	1 480 584

Not 14 Förfall fastighetslån

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 800 000	8 200 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	7 000 000	7 000 000
Summa	11 800 000	15 200 000

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	11 800 000	15 200 000
Summa	11 800 000	15 200 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,78 %	2028-01-30	7 000 000	-	-	7 000 000
Stadshypotek	1,50 %	2022-02-25	3 800 000	-	-	3 800 000
Stadshypotek	1,50 %	2022-03-02	1 000 000	-	-	1 000 000
Stadshypotek		Löst	700 000		700 000	-
Stadshypotek		Löst	2 700 000		2 700 000	-
Summa			15 200 000	-	3 400 000	11 800 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	13 142	13 142
Upplupna räntekostnader	17 092	21 575
Förutbetalda intäkter	243 801	232 667
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna driftskostnader	535 665	77 780
Summa	830 700	366 164

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

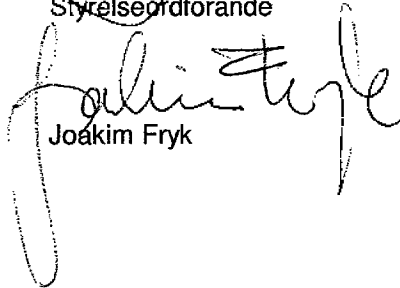
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	20 775 000	20 775 000
Summa ställda säkerheter	20 775 000	20 775 000

Underskrifter

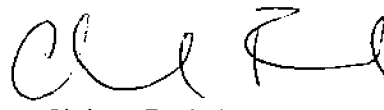
Stockholm, 2022-0426




Bengt Tjäder
Styrelseordförande



Joakim Fryk




Christer Rexholt



Marie Sjöstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-0428
Baker Tilly Stockholm



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spettet 1

Org.nr 769609-6804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spettet 1 för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Brf Spettet 1 för räkenskapsåret 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 april 2022

Baker Tilly Stockholm KB



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

