



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Spiggen 20



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spiggen 20

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Maria Elisabeth Lidström	Ordförande
Fredrik Kjell Anders Igelström	Ledamot
Magnus Peter Lindblad	Ledamot
Per Fredric Åke Nyström	Ledamot

Jenny Cecilia Hermansen Walther Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

John Kristofer Lundgren Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2020-06-13. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spiggen 20	2004	Stockholm
Spiggen 22-23	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är oljepanna och vattenburen eluppvärmning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2004 - 2007 och består av 1 flerbostadshus och 4 småhus.

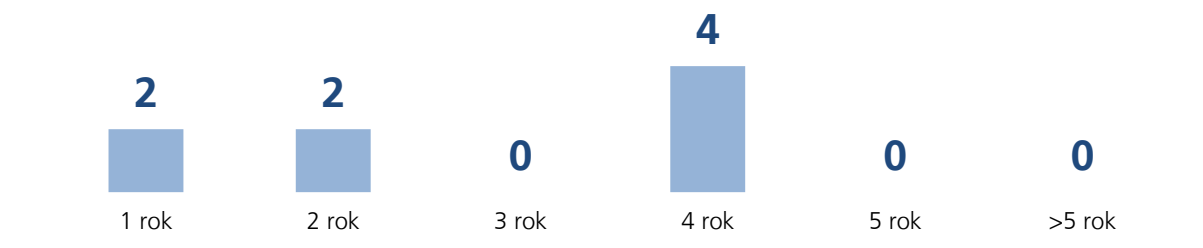
Fastigheternas värdeår är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 596 m², varav 596 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Kommentar

tvättstuga

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Badrumsreparation	2020	badrum i mittenhus
Balkongrenoveringar	2018 - 2019	
Trapprenovering	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Badrumsreparation bromsvägen	2021	När coronasituationen tillåter

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning

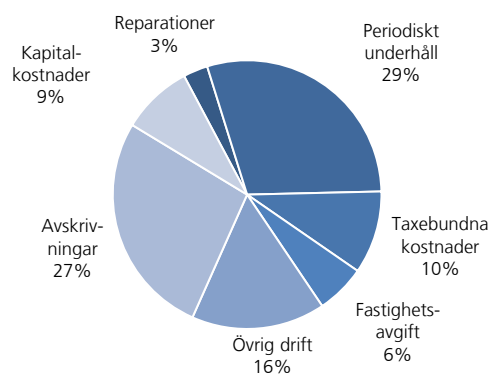
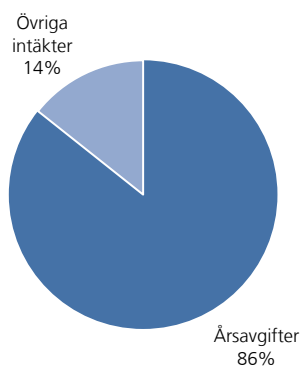
Föreningens ekonomi

Fortsatt god ekonomi i om låga räntor

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	645 166	768 033
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	387 188	487 932
Finansiella intäkter	17	14
Minskning kortfristiga fordringar	47 506	0
Ökning av kortfristiga skulder	29 296	12 978
	464 007	500 924
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	426 714	456 008
Finansiella kostnader	56 356	58 777
Ökning av kortfristiga fordringar	0	49 006
Minskning av långfristiga skulder	0	60 000
	483 070	623 791
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	626 103	645 166
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-19 063	-122 867

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av Tvättstuga i mittenhuset

Badrumsreparation i mittenhuset

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 12 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	557	613	636	662
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 172	10 172	10 272	10 272
Elkostnad/m ² totalyta	62	216	196	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	21	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	99	98	85
Soliditet (%)	53	54	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-275	-206	-56	-200
Nettoomsättning (tkr)	387	488	478	486

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 596 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 228 000	0	0	8 228 000
Fond för yttre underhåll	55 323	55 323	-78 555	78 555
S:a bundet eget kapital	8 283 323	55 323	-78 555	8 306 555
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 013 306	-55 323	-127 185	-830 798
Årets resultat	-274 766	-274 766	205 740	-205 740
S:a ansamlad förlust	-1 288 072	-330 089	78 555	-1 036 538
S:a eget kapital	6 995 251	-274 766	0	7 270 017

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-274 766
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-957 983
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-55 323
summa balanserat resultat	-1 288 072

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	55 323
	-1 232 749

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	387 188	487 932
Summa rörelseintäkter		387 188	487 932
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-363 063	-394 278
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 651	-61 730
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-178 901	-178 901
Summa rörelsekostnader		-605 615	-634 909
RÖRELSERESULTAT		-218 427	-146 977
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 356	-58 777
Summa finansiella poster		-56 339	-58 763
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-274 766	-205 740
ÅRETS RESULTAT		-274 766	-205 740

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	12 580 831	12 735 943
Inventarier	Not 8	5 055	28 844
Summa materiella anläggningstillgångar		12 585 886	12 764 787
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 585 886	12 764 787
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	172 941	214 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	23 740
Summa kortfristiga fordringar		172 941	238 110
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		459 247	460 647
Summa kassa och bank		459 247	460 647
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		632 188	698 757
SUMMA TILLGÅNGAR		13 218 074	13 463 544

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 228 000	8 228 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	55 323	78 555
Summa bundet eget kapital		8 283 323	8 306 555
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 013 306	-830 798
Årets resultat		-274 766	-205 740
Summa fritt eget kapital		-1 288 072	-1 036 538
SUMMA EGET KAPITAL		6 995 251	7 270 017
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 124 794	6 062 397
Summa långfristiga skulder		12 124 794	6 062 397
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	-6 062 397	0
Leverantörsskulder		70 958	14 400
Skatteskulder		39 112	66 488
Övriga skulder		18 277	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	32 079	50 242
Summa kortfristiga skulder		-5 901 971	131 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 218 074	13 463 544

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	68 år	68 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	331 745	365 598
Elintäkter	0	122 344
Elintäkter moms	55 470	0
Öresutjämning	-27	-10
	387 188	487 932

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Sotning	0	2 790
	Myndighetstillsyn	14 875	0
	Gård	0	218
	Förbrukningsmateriel	1 023	0
	Fordon	1 123	195
		17 021	3 203
	Reparationer		
	VVS	2 744	3 625
	Värmeanläggning/undercentral	0	14 096
	Elinstallationer	3 144	0
	Tak	4 325	10 535
	Vattenskada	9 492	0
		19 705	28 256
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	26 223	9 120
	VVS	168 693	0
	Balkonger/altaner	0	135 711
		194 916	144 831
	Taxebundna kostnader		
	El	36 714	129 010
	Vatten	17 574	16 737
	Sophämtning/renhållning	11 933	11 753
		66 221	157 500
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 088	22 784
		26 088	22 784
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 112	37 704
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	363 063	394 278

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	56 088	55 664
	Administration	1 600	2 160
	Konsultarvode	2 815	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 710	2 650
		63 651	61 730

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	155 112	155 112
	Inventarier	23 789	23 789
		178 901	178 901
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 408 975	14 408 975
	Utgående anskaffningsvärde	14 408 975	14 408 975
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 673 032	-1 517 920
	Årets avskrivningar enligt plan	-155 112	-155 112
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 828 144	-1 673 032
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 580 831	12 735 943
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 806 430	3 806 430
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 516 000	10 516 000
	Taxeringsvärde mark	7 925 000	7 925 000
		18 441 000	18 441 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 441 000	18 441 000
		18 441 000	18 441 000
Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	237 888	237 888
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	237 888	237 888
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-209 044	-185 255
	Årets avskrivningar enligt plan	-23 789	-23 789
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-232 833	-209 044
	Redovisat restvärde vid årets slut	5 055	28 844
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	3	28 787
	Momsavräkning	6 082	0
	Klientmedel hos SBC	166 856	184 519
	Fordringar	0	1 064
		172 941	214 370

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Upplupna elintäkter	0	23 740	
		0	23 740	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	78 555	65 098	
	Reservering enligt stadgar	55 323	55 323	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-78 555	-41 866	
	Vid årets slut	55 323	78 555	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB 0,730 %	6 062 397	6 062 397	2021-07-28
	Summa skulder till kreditinstitut	6 062 397	6 062 397	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	6 062 397	0	
		12 124 794	6 062 397	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 062 397 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 528 000	6 528 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	4 408	4 205
	Ränta	8 433	8 655
	Avgifter och hyror	19 238	31 856
	Värmeanläggning	0	5 526
		32 079	50 242

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Badrumsreparation Bromsvägen.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

ÄLVSJÖ den 22 / 5 2021

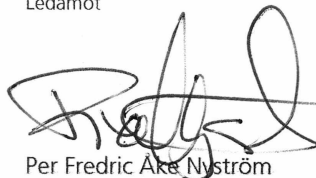


Maria Elisabeth Lidström
Ordförande



Fredrik Kjell Anders Igelström
Ledamot

Magnus Peter Lindblad
Ledamot



Per Fredric Åke Nyström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 05 2021



John Kristofer Lundgren
Intern revisor

Revisionsberättelse 2020

BRF Spiggen 20

Organisationsnummer 769615-0833

Rapport om årsredovisningen

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar:

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av revisionen. Revisionen utförs för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

De revisionsbevis som inhämtats anses vara tillräckliga och ändamålsenliga som grund för revisionen.

Uttalanden

Enligt revisorns 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Utöver revisionen av årsredovisningen har även styrelsens förvaltning reviderats för Spiggen 20 för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ledamöter har enligt revisorns uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Revisorn tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Älvsjö 2021-05-21



Kristofer Lundgren

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se