



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 bostadsrättsföreningen. 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 Husspindeln nr 1

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14 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

Anil Sharma	Ordförande	
Erik David Christopher Glad	Ledamot	Avgått pga flytt 2021-01-13
Nils Urban Orzolek	Ledamot	
Anna Karin Aronsson	Suppleant	
Ingalill Maria Högman	Suppleant	
José Gamaliel Ernesto Ramirez Acuna	Suppleant	Avgått pga flytt 2021-02-26

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lena Darås	Ordinarie Extern	GreenLight AB
Malin Persson	Suppleant Intern	

Valberedning

Helene Larsson	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-25. Syftet med stämman var att välja en ny extern revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Husspindeln 1	1990	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

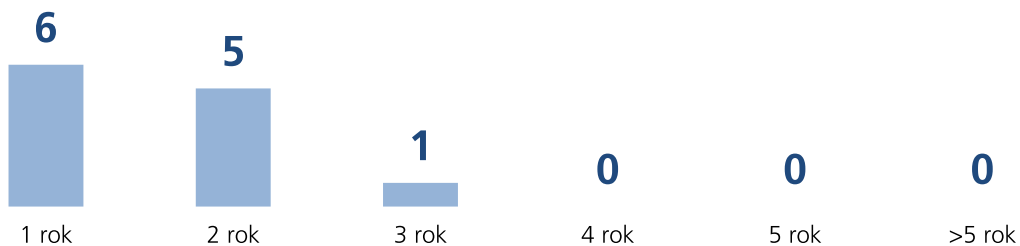
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 645 m², varav 615 m² utgör lägenhetsyta och 30 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	10 m ²	tills vidare
Garage	10 m ²	tills vidare
Förråd	15 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Gym

Cykelrum

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Säkerhetsåtgärder på tak för snöskottning	2020	
Byte av radiatorer i ytterligare lägenheter	2020	
Byte från fjärrvärme till bergvärme	2020	Installerat bergvärme
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster	2021	Installera list- och droppnäsor för att förebygga vattenintrång
Tak	2022	Översyn av tak och byte av takplåtar vid behov
Fönster och trädörrar	2023	Målning av fönster och trädörrar
Ledningsnät avlopp	2024	Översyn av gjutjärnrör och byte vid behov
Tvättstugan	2024	Byte av samtliga maskiner vid behov
Belysning	2025	Byte av elinstallationer och lysrör i de gemensamma utrymmena

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Nabo

Föreningens ekonomi

Översyn av avtal

Under 2020 har styrelsen haft ett extra fokus på föreningens ekonomi och avtal. Styrelsen har bland annat vidtagit följande åtgärder för att balansera föreningens ekonomi på kort och på lång sikt:

- 1) Föreningsstämman beslutade, efter förslag från styrelsen, att det inte betalas ut något styrelsearvode under 2020/2021
- 2) Investera i ett bergvärmesystem för att minska värmekostnaderna
- 3) Omförhandlat räntan på föreningens befintliga lån
- 4) Höjt avgifterna med 5% från och med 2020-10-01
- 5) Anpassat hämtningen av hushållssopor från två till en gång i veckan
- 6) Höjt avgifterna för föreningens fem parkeringsplatser
- 7) Valt en ny revisor med ett lägre arvode

Styrelsen har genom ovan beskrivna åtgärder skapat utrymme i kommande budgetar för att finansiera det planerade underhållet av fastigheten. Föreningen har cirka 100 000 kr att investera i planerat underhåll under 2021. Under 2021 planerar styrelsen att ta bort subventioneringen för TV/bredband med en kostnad av 39 kronor per lägenhet och månad.

Lån

Investeringen av bergvärmesystemet är finansierat med ett lån på 1 000 000 kr. Föreningen har därmed lån på sammanlagt 3 000 000 kr hos Handelsbanken.

Teknisk förvaltning av fastigheten

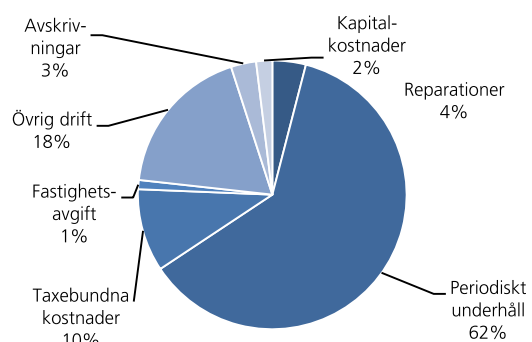
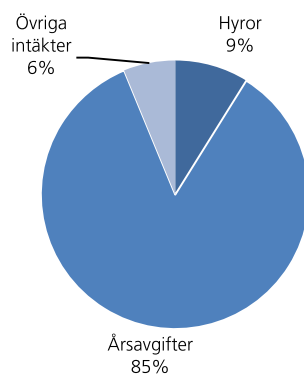
Under 2020 tecknade styrelsen ett avtal för teknisk förvaltning med Nabolaget AB. Den tekniska förvaltningen syftar till att regelbundet se över fastighetens behov av underhåll och bistå styrelsen med underlag och kompetens kring tekniska frågor i fastigheten. Målet är att öka kompetensen ska bidra till effektiva lösningar som gynnar föreningen och dess medlemmar. Avtalet börja gälla 2021.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-10-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	595 383	636 925
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	488 415	478 111
Finansiella intäkter	0	-1
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 069
Ökning av långfristiga skulder	1 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	53 533
	1 488 415	534 712
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 562 995	547 613
Finansiella kostnader	31 763	28 641
Ökning av kortfristiga fordringar	6 117	0
Minskning av kortfristiga skulder	57 416	0
	1 658 290	576 254
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	425 507	595 383
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-169 875	-41 542

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Installation av bergvärme

Under 2020 genomfördes ett stort underhållsarbete i fastigheten när föreningen bytte från fjärrvärme till bergvärme. Arbetet utfördes i november och december. Arbetet utfördes av företaget Senergi AB som borrade tre hål på baksidan av fastigheten. Målet med att installera ett bergvärmesystem är att halva kostnaderna för uppvärmningen av fastigheten.

Digitalisering

Styrelsen har digitaliserat föreningens underhållsplan som är från 2009. Målsättningen var att styrelsen ska kunna få en överblick och kunna planera och dokumentera fastighetens underhåll på ett enkelt och överskådligt sätt.

Under de senaste åren har styrelsen arbetat med föreningens pantbrev. Det är ett arbete som avslutades 2020 när de gamla pantbrevens intecknades mot nya, digitala pantbrev.

Föreningsaktiviteter

Under året genomfördes två städdagar med ett högt deltagande från föreningens medlemmar. Under städdagen i oktober hjälptes vi bland annat åt att köra skräp till återvinningsstationen.

Styrelsen har under året köpt in ny gräsklippare till föreningen, då den gamla var trasig. Ett av målen är att medlemmarna enklare ska kunna engagera sig och bidra till vår gemensamma utemiljö.

Under året beslutade styrelsen att införa Huskurage, som är en gemensam policy för hur vi gemensamt kan förebygga och agera vid våld i nära relationer.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	674	666	666	666
Hyror/m ² hyresrättsyta	321	316	309	303
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 878	3 252	3 252	3 252
Elkostnad/m ² totalyta	23	23	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	190	203	203	200
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	31	30	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	44	38	38
Soliditet (%)	56	70	71	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 156	-148	-290	-47
Nettoomsättning (tkr)	487	478	476	474

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 615 m² bostäder och 30 m² lokaler.

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	6 054 825	0	0	6 054 825
Upplåtelseavgifter	987 175	0	0	987 175
Fond för yttre underhåll	1 043 856	232 000	-32 156	844 012
S:a bundet eget kapital	8 085 856	232 000	-32 156	7 886 012
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 106 367	-232 000	-115 988	-2 758 378
Årets resultat	-1 156 343	-1 156 343	148 144	-148 144
S:a ansamlad förlust	-4 262 710	-1 388 343	32 156	-2 906 523
S:a eget kapital	3 823 146	-1 156 343	0	4 979 489

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 156 343
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 874 367
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-232 000</u>
summa balanserat resultat	-4 262 710

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>1 043 856</u>
-3 218 854

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	486 821	478 101
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 594	10
Summa rörelseintäkter		488 415	478 111
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 365 490	-353 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 397	-134 894
Personalkostnader	Not 6	-61 108	-58 926
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-50 000	-50 000
Summa rörelsekostnader		-1 612 995	-597 613
RÖRELSERESULTAT		-1 124 580	-119 502
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 763	-28 641
Summa finansiella poster		-31 763	-28 642
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 156 343	-148 144
ÅRETS RESULTAT		-1 156 343	-148 144

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 400 000	6 450 000
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 400 000	6 450 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 400 000	6 450 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	486 332	650 091
Summa kortfristiga fordringar		486 332	650 091
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		486 332	650 091
SUMMA TILLGÅNGAR		6 886 332	7 100 090

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 042 000	7 042 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 043 856	844 012
Summa bundet eget kapital		8 085 856	7 886 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 106 367	-2 758 378
Årets resultat		-1 156 343	-148 144
Summa fritt eget kapital		-4 262 709	-2 906 523
SUMMA EGET KAPITAL		3 823 147	4 979 489
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	2 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		19 656	74 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	43 529	46 386
Summa kortfristiga skulder		63 185	120 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 886 332	7 100 090

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	145 år	145 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	414 603	409 484
Hyror lokaler	6 413	6 311
Hyror parkering	13 000	10 200
Hyror garage	16 800	16 100
Hyror förråd	7 200	7 200
Kabel-TV intäkter	28 800	28 800
Öresutjämning	5	6
	486 821	478 101

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 594	10
	1 594	10

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 806
	Snöröjning/sandning	7 375	0
	Städning entreprenad	10 800	10 800
	Myndighetstillsyn	15 240	8 625
	Gemensamma utrymmen	998	0
	Gård	1 770	5 137
	Förbrukningsmateriel	727	1 097
	Fordon	250	0
		37 160	31 465
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	395	0
	Tvättstuga	3 769	0
	Lås	0	1 500
	VVS	17 700	22 471
	Elinstallationer	0	13 750
	Vattenskada	44 617	0
		66 481	37 721
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	1 013 793	0
	Tak	0	32 156
		1 013 793	32 156
	Taxebundna kostnader		
	El	14 562	14 725
	Värme	122 794	130 649
	Vatten	15 616	19 858
	Sophämtning/renhållning	11 118	9 570
		164 090	174 802
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 128	17 436
	Tomträttsavgäld	42 600	42 600
		65 728	60 036
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 238	17 614
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 365 490	353 794
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	692	134
	Tele- och datakommunikation	32 755	35 676
	Juridiska åtgärder	438	3 438
	Revisionsarvode extern revisor	29 988	25 000
	Föreningskostnader	1 938	3 059
	Fritids- och trivselkostnader	523	434
	Förvaltningsarvode	51 160	50 382
	Administration	1 950	2 080
	Korttidsinventarier	0	1 244
	Konsultarvode	12 863	9 447
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 090	4 000
		136 397	134 894

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	44 838
	Sociala kostnader	14 608	14 088
		61 108	58 926
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	50 000	50 000
		50 000	50 000
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 259 000	7 259 000
	Utgående anskaffningsvärde	7 259 000	7 259 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-809 000	-759 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-50 000	-50 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-859 000	-809 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 400 000	6 450 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 109 000	6 109 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
		13 909 000	13 909 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 800 000	13 800 000
	Lokaler	109 000	109 000
		13 909 000	13 909 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	136 875	136 875		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	136 875	136 875		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-136 875	-136 875		
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-136 875	-136 875		
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0		
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	22 745	22 745		
	Skattefordran	31 339	31 963		
	Klientmedel hos SBC	201 410	271 286		
	Placeringskonto hos SBC	224 097	324 097		
	Fordringar kreditfakturor	6 741	0		
		486 332	650 091		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	844 012	780 500		
	Reservering enligt stadgar	232 000	232 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-32 156	-168 488		
	Vid årets slut	1 043 856	844 012		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	2 000 000	2 000 000	2023-09-01
	Handelsbanken	1,200 %	1 000 000	0	2023-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		3 000 000	2 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			3 000 000	2 000 000	

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	5 504 000	2 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	0	4 992
	Ränta	1 800	2 137
	Avgifter och hyror	41 729	39 257
		43 529	46 386

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation av bergvärme

Den 14 januari 2021 överlämnade entreprenören bergvärmesystemet till föreningen.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 8 apr. 2021

Anil Sharma
Ordförande



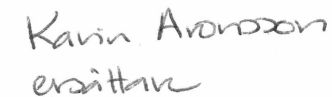
Erik David Christopher Glad
Ledamot



Nils Urban Orzolek
Ledamot



Karin Aronsson
ersättare



Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2021



Lena Darås
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Husspindeln nr 1, 716419-9676.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Husspindeln nr 1 för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, i den form de återgivits i styrelsens protokoll och återspeglas i årsredovisningen, för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och finansiella ställning. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar resultatet enligt styrelsens förslag. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 april 2021



Lena Darås

Green Light AB

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	429 000	414 603	409 000
Hyror lokaler	6 413	6 413	6 000
Hyror parkering	18 000	13 000	18 000
Hyror garage	16 800	16 800	16 800
Hyror förråd	7 200	7 200	7 000
Kabel-TV intäkter	28 000	28 800	28 000
Öresutjämning	0	5	0
Övriga intäkter	0	1 594	0
	505 413	488 415	484 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-8 000	-7 375	0
Städning entreprenad	-10 800	-10 800	-10 800
Myndighetstillsyn	0	-15 240	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-998	-500
Gård	-3 000	-1 770	-2 000
Serviceavtal	0	0	-4 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-727	-1 500
Fordon	0	-250	0
	-24 800	-37 160	-18 800
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	-395	-29 000
Tvättstuga	-1 000	-3 769	0
Lås	-500	0	0
VVS	0	-17 700	0
Vattenskada	0	-44 617	0
	-21 500	-66 481	-29 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	-255 000
Värmeanläggning	0	-1 013 793	0
	-100 000	-1 013 793	-255 000
Taxebundna kostnader			
El	-16 000	-14 562	-14 000
Värme	-70 000	-122 794	-136 000
Vatten	-20 000	-15 616	-20 000
Sophämtning/renhållning	-5 100	-11 118	-10 000
	-111 100	-164 090	-180 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-23 128	-16 000
Tomträttsavgäld	-42 600	-42 600	-43 000
	-66 600	-65 728	-59 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-18 000	-18 238	-17 625
	-18 000	-18 238	-17 625

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-692	-500
Tele- och datakommunikation	-33 000	-32 755	-33 000
Juridiska åtgärder	-1 000	-438	-1 000
Förvaltning	17 500	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-29 988	-25 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 938	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-523	-1 000
Förvaltningsarvode	-52 000	-51 160	-49 000
Administration	-2 000	-1 950	-1 000
Konsultarvode	0	-12 863	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-4 090	-4 000
	-88 500	-136 397	-119 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	-46 500	-46 000
Arbetsgivaravgifter	0	-14 608	-15 000
	0	-61 108	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-51 000	-50 000	-50 000
	-51 000	-50 000	-50 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-481 500	-1 612 995	-789 925
RÖRELSERESULTAT	23 913	-1 124 580	-305 125
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-35 700	-31 763	-25 000
	-35 700	-31 763	-25 000
RESULTAT	-11 787	-1 156 343	-330 125

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 omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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