



# Årsredovisning 2019

## Brf Spegeldammen

Org. 769625-8248

Ta  
a

# Innehållsförteckning

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3  |
| Resultaträkning        | 7  |
| Balansräkning          | 8  |
| Kassaflödesanalys      | 10 |
| Noter                  | 11 |
| Underskrifter          | 15 |

## Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

Ta  
Oss

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

### Föreningens fastighet

Föreningen är innehavare av tomträtten till Tyresta 1 i Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 31 mars 2023. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 82 bostadsrättslägenheter. Den totala byggnadsytan uppgår till 6 455 kvm, varav 6 115 kvm utgör lägenhetsyta och 340 kvm lokalyta. I föreningen finns 44 parkeringsplatser i garage, varav 2 MC platser.

### Gemensamma utrymmen

Tillgång finns till en föreningslokal med övernattningsmöjligheter som delas med grannföreningen Brf Laduviken. I fastigheten finns också cykelrum, barnvagnsrum samt utrymme för källsortering av sopor.

Föreningen har tre uthyrda lokaler samt en uthyrning av utrymme för antennbärare med följande löptid:

| Lokal            | Löptid t.o.m. |
|------------------|---------------|
| Rockin Grill AB  | 2024-02-29    |
| D.N Malkey AB    | 2024-02-29    |
| Stockholm kommun | 2022-09-30    |
| Net4Mobility AB  | 2027-12-31    |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Föreningen har 2017 erhållit 1 562 275 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Tyresta 2 (Brf Laduviken). Gemensamhetsanläggningarna omfattar byggnadskonstruktioner (bildad som Tyresta GA:1) samt gård, föreningslokal samt sopsugsnedkast (bildad som Tyresta GA:3).

Föreningen är vidare delaktig i en gemensamhetsanläggning (bildad som Tyresta GA:2) tillsammans med Tresticklan 1 (Brf Fiskartorpet), Tresticklan 2 (Brf Lill-Jan i Stockholm) och Tyresta 2 (Brf Laduviken). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage.

Föreningen är även delaktig i en gemensamhetsanläggning (GA:4) tillsammans med övriga fastigheter inom Norra Djurgårdsstaden. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsugsanläggning.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med WIAB (Wahlings Installationservice AB). För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 30 januari 2013 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 8 december 2015. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 22 november 2019. Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad.

Ta Sk  
Wk  
P

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Byggnaden färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

### **Medlemsinformation**

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 129 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 20. Antalet medlemmar som utträtt under året är 20. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 129. Under året har 11 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Kai Nissén      | ledamot/ordf.      |
| Sanny Starborg  | ledamot/vice ordf. |
| Carl Lundborg   | ledamot/sekr.      |
| Titti Andersson | ledamot            |
| Anna Östberg    | suppleant          |

Vid föreningsstämman avgick Niklas Bladh som ordinarie ledamot.

Till **revisor** har Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts, med huvudansvarig revisor Per Andersson.

**Valberedningen** består av Stefan Sundelius (sammankallande), Petter Klusell och Lennart Axelsson.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### **Händelser under räkenskapsåret.**

#### **OVK**

Föreningen genomförde under våren 2019 en OVK, obligatorisk ventilationskontroll.

#### **Övervakningskameror**

Enligt beslutet på årsstämman 2019 upphandlade styrelsen montage av övervakningskameror i samtliga entréer mot gård och gator samt i garaget.

#### **Cykelrum**

Antalet cykelplatser i cykelrummet på Slättervallsgatan 5 har utökats. Bland annat har cykelkrokar och 2-våningsställ för cyklar monterats.

#### **Garage**

Avtalet med Q-Park har sagt upp för våra parkeringsplatser per den 1/7-2019. Vår ekonomiska förvaltare RB ekonomi sköter fakturering samt kölista. Ett nytt avtal skrevs med ny städfirma för att garaget ska städas två gånger per år: höst och vår.

#### **Trädgård**

Då vi inte var nöjda med vår tidigare trädgårdsentreprenör sades kontraktet upp per den 1/7-2019. Ett nytt avtal har skrivits med trädgårdsfirma för skötsel av trädgård, sandning och snöskottning.

#### **Sänkt avgift**

Tack vare ett lågt ränteläge och omförhandlade avtal med entreprenörer har föreningen sänkt avgifterna från och med 2020-01-01 som följer:

- Bostadsrättsavgifterna sänks med 5 procent.
- Garageavgifterna har sänkts till:
  - 1750 kr per månad för ordinarie plats.
  - 2250 kr per månad för elplats.

#### **Omförhandlat lån**

Styrelsen har omförhandlat det lån som löpte ut i september 2019 med Handelsbanken och ändrat amorteringen till 520 000 kr per år. Den

nya räntesatsen har resulterat i en sänkt räntekostnad för föreningen.

#### ***Twist med restauranger löst***

Twisten med restaurangerna Texas Longhorn och Rockin' Grill som startade sin verksamhet under våren 2018 har genom förlikning lösts under 2019. Förlikningen innebär att samtliga deponerade hyror betalats åter till föreningen och ett nytt 5-årshyresavtal har tecknats med båda restaurangerna.

**Föreningens resultat** för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I

kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

#### ***Planerat underhållsbehov***

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras med ett årligt belopp motsvarande 25/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

| Planerad åtgärd                      | År   | Kostnad/Kkr. |
|--------------------------------------|------|--------------|
| Löpande driftkostnader enligt budget | 2020 |              |

## **Förändring Eget kapital**

|                            | Inbetalda insatser | Upplåtelseavgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Total       |
|----------------------------|--------------------|--------------------|------------|---------------------|----------------|-------------|
| Belopp vid årets ingång    | 221 862 000        | 132 081 000        | 258 200    | -1 708 987          | -1 220 078     | 351 272 136 |
| Resultatdisp enl stämman:  |                    |                    |            |                     |                |             |
| Avsättning till yttre fond |                    |                    | 152 875    | -152 875            |                |             |
| Balanseras i ny räkning    |                    |                    |            | -1 220 078          | 1 220 078      |             |
| Årets resultat             |                    |                    |            |                     | -1 070 881     | -1 070 881  |
| Belopp vid årets utgång    | 221 862 000        | 132 081 000        | 411 075    | -3 081 939          | -1 070 881     | 350 201 255 |

## **Flerårsöversikt**

|                                               | 2019   | 2018   | 2017   |
|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr                          | 6 413  | 6 374  | 6 305  |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr        | -1 071 | -1 220 | -1 200 |
| Soliditet, %                                  | 84,3   | 84,0   | 83,7   |
| Bokfört väde på fastigheten per kvm boarea kr | 67 321 | 67 895 | 68 469 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr               | 10 397 | 10 704 | 11 010 |
| Lån per kvm boarea och lokalarea kr           | 9 849  | 10 140 | 10 430 |
| Genomsnittlig skuldränta, % *                 | 1,15   | 1,16   | 1,18   |
| Fastighetens belåningsgrad, % **              | 15,4   | 15,8   | 16,1   |

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

*Handwritten notes and signatures:*  
 12 88 b  
 (Signature)  
 (Signature)

## Resultatdisposition

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: |            |
| Balanserat resultat                              | -3 081 939 |
| Årets resultat                                   | -1 070 881 |
|                                                  | <hr/>      |
|                                                  | -4 152 820 |
| Styrelsen föreslår att:                          |            |
| Till yttre fond avsätts                          | 152 875    |
| I ny räkning överföres                           | -4 305 695 |
|                                                  | <hr/>      |
|                                                  | -4 152 820 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

88  
10  
m

## RESULTATRÄKNING

|                                                   |     | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
|                                                   | Not |                          |                          |
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 6 412 858                | 6 374 442                |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 134 000                  | 0                        |
| <b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>              |     | <b>6 546 858</b>         | <b>6 374 442</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                          |                          |
| Driftkostnader                                    | 4   | -3 004 100               | -2 897 559               |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -209 207                 | -291 095                 |
| Personalkostnader                                 | 6   | -138 227                 | -114 365                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -3 519 261               | -3 518 377               |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                  |     | <b>-6 870 795</b>        | <b>-6 821 396</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-323 937</b>          | <b>-446 954</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                          |                          |
| Räntekostnader                                    |     | -746 944                 | -773 124                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-746 944</b>          | <b>-773 124</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-1 070 881</b>        | <b>-1 220 078</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-1 070 881</b>        | <b>-1 220 078</b>        |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SS", "P", and "Ga".

## BALANSRÄKNING

|                                               |     | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
|                                               | Not |                    |                    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnader och tomträtt                        | 7   | 411 666 810        | 415 178 399        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8   | 48 362             | 25 099             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>411 715 172</b> | <b>415 203 498</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>411 715 172</b> | <b>415 203 498</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kundfordringar                                |     | 11 870             | 516 154            |
| Övriga fordringar                             | 9   | 117 316            | 262 010            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10  | 514 215            | 523 272            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>643 401</b>     | <b>1 301 436</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     | <b>2 914 841</b>   | <b>1 726 237</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>3 558 242</b>   | <b>3 027 673</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>415 273 414</b> | <b>418 231 171</b> |

## BALANSRÄKNING

|                                              |       | 2019-12-31  | 2018-12-31  |
|----------------------------------------------|-------|-------------|-------------|
|                                              | Not   |             |             |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |       |             |             |
| <b>Eget kapital</b>                          |       |             |             |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |       |             |             |
| Medlemsinsatser                              |       | 353 943 000 | 353 943 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |       | 411 075     | 258 200     |
| Summa bundet eget kapital                    |       | 354 354 075 | 354 201 200 |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |       |             |             |
| Balanserat resultat                          |       | -3 081 939  | -1 708 987  |
| Årets resultat                               |       | -1 070 881  | -1 220 078  |
| Summa fritt eget kapital                     |       | -4 152 820  | -2 929 065  |
| Summa eget kapital                           |       | 350 201 255 | 351 272 135 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |       |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11,14 | 61 810 000  | 63 578 000  |
| Övriga långfristiga skulder                  | 12    | 201 400     | 375 000     |
| Summa långfristiga skulder                   |       | 62 011 400  | 63 953 000  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |       |             |             |
| Kortfristig del av långfristiga skulder      | 11,14 | 1 768 000   | 1 874 000   |
| Leverantörsskulder                           |       | 195 483     | 178 856     |
| Aktuell skatteskuld                          |       | 243 480     | 299 160     |
| Övriga kortfristiga skulder                  |       | 0           | 13 248      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13    | 853 796     | 640 772     |
| Summa kortfristiga skulder                   |       | 3 060 759   | 3 006 036   |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |       | 415 273 414 | 418 231 171 |



## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                         | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | -323 937                 | -446 954                 |
| Avskrivningar                                                                           | 3 519 261                | 3 518 377                |
| Erlagd ränta                                                                            | -746 944                 | -773 124                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 448 380</b>         | <b>2 298 299</b>         |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                | 504 284                  | -85 897                  |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                    | 153 751                  | -263 960                 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            | 16 627                   | 101 606                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                          | 144 096                  | -20 790                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>3 267 138</b>         | <b>2 029 258</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |                          |                          |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer                                      | -30 935                  | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>-30 935</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                          |                          |
| Amortering långfristiga lån                                                             | -2 047 600               | -1 874 000               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-2 047 600</b>        | <b>-1 874 000</b>        |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                      | <b>1 188 603</b>         | <b>155 258</b>           |
| Likvida medel vid årets början                                                          | 1 726 237                | 1 570 980                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>2 914 841</b>         | <b>1 726 237</b>         |



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Enligt BFNAR 2016:10 ses byggnad och tomträtt som en avskrivningsenhet med en gemensam bedömd nyttjandeperiod. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

#### *Avskrivningsprinciper*

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Byggnad 120 år

#### *Föreningens fond för yttre underhåll*

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Nettoomsättning                      | 2019             | 2018             |
|-------|--------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                 | 4 134 203        | 4 134 204        |
|       | Årsavgifter, IT-kommunikation och TV | 198 240          | 207 360          |
|       | Årsavgifter, varmvattenförbrukning   | 130 227          | 121 206          |
|       | Hysesintäkter, lokaler               | 807 282          | 808 921          |
|       | Hysesintäkter, garage                | 1 017 391        | 985 606          |
|       | Fastighetsskatt, lokaler             | 92 679           | 76 241           |
|       | Övernattningslägenhet                | 27 727           | 28 826           |
|       | Övriga intäkter                      | 5 109            | 12 078           |
|       | <b>Summa nettoomsättning</b>         | <b>6 412 858</b> | <b>6 374 442</b> |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2019           | 2018     |
|-------|-------------------------------------|----------------|----------|
|       | Försäkringsersättning               | 134 000        | 0        |
|       | <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>134 000</b> | <b>0</b> |

| Not 4 | Driftkostnader              | 2019             | 2018             |
|-------|-----------------------------|------------------|------------------|
|       | Fastighetsel                | 152 842          | 142 352          |
|       | Uppvärmning                 | 416 667          | 411 730          |
|       | Vatten/avlopp               | 101 404          | 98 265           |
|       | Försäkringspremier          | 30 217           | 28 682           |
|       | Tomträttsavgäld             | 1 422 644        | 1 422 644        |
|       | Fastighetsskatt             | 93 900           | 149 580          |
|       | IT-kommunikation och TV     | 196 420          | 199 693          |
|       | Parkerings tjänst           | 26 131           | 61 604           |
|       | Fastighetsskötsel och städ  | 109 982          | 184 501          |
|       | Gemensamhetsanläggningar    | 246 586          | 132 805          |
|       | Reparationer                | 40 576           | 10 550           |
|       | OVK                         | 56 712           | 0                |
|       | Övriga driftkostnader       | 110 019          | 55 153           |
|       | <b>Summa driftkostnader</b> | <b>3 004 100</b> | <b>2 897 559</b> |

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2019           | 2018           |
|-------|---------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Revisionsarvode                       | 38 953         | 49 308         |
|       | Ekonomisk förvaltning                 | 94 399         | 81 107         |
|       | Advokatkostnader                      | 38 500         | 138 100        |
|       | Övriga externa kostnader              | 37 355         | 22 580         |
|       | <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>209 207</b> | <b>291 095</b> |

ms ss  
Ga Al

## NOTER

| Not 6 | Personalkostnader              | 2019           | 2018           |
|-------|--------------------------------|----------------|----------------|
|       | Styrelsearvoden                | 107 929        | 88 625         |
|       | Sociala avgifter               | 30 298         | 25 740         |
|       | <b>Summa personalkostnader</b> | <b>138 227</b> | <b>114 365</b> |

### Noter till balansräkningen

| Not 7 | Byggnader och tomträtt                   | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-------|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde               | 423 083 000        | 423 083 000        |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 423 083 000        | 423 083 000        |
|       | Ingående avskrivningar                   | -7 904 601         | -4 393 012         |
|       | Årets avskrivningar                      | -3 511 589         | -3 511 589         |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar      | -11 416 190        | -7 904 601         |
|       | <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>411 666 810</b> | <b>415 178 399</b> |
|       | Redovisat värde byggnader och tomträtt   | 411 666 810        | 415 178 399        |
|       | <b>Summa redovisat värde</b>             | <b>411 666 810</b> | <b>415 178 399</b> |
|       | <i>Taxeringsvärdets fördelning</i>       |                    |                    |
|       | Taxeringsvärde byggnader                 | 181 800 000        | 151 000 000        |
|       | Taxeringsvärde mark                      | 149 590 000        | 86 958 000         |

| Not 8 | Inventarier, verktyg och installationer         | 2019-12-31     | 2018-12-31    |
|-------|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde                      | 33 938         | 33 938        |
|       | Inköp                                           | 30 935         | 0             |
|       | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>64 873</b>  | <b>33 938</b> |
|       | Ingående avskrivningar                          | -8 839         | -2 051        |
|       | Årets avskrivningar                             | -7 672         | -6 788        |
|       | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-16 511</b> | <b>-8 839</b> |
|       | <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>48 362</b>  | <b>25 099</b> |

*Ta SS*  
*CE*

## NOTER

|              |                                |                   |                   |
|--------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 9</b> | <b>Övriga fordringar</b>       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|              | Fordran Entreprenör            | 47 955            | 47 955            |
|              | Övriga kortfristiga fordringar | 69 361            | 29 556            |
|              | Fordran kredit JM              | 0                 | 184 499           |
|              | <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>117 316</b>    | <b>262 010</b>    |

|               |                                                           |                   |                   |
|---------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 10</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Varmvattenförbrukning                                     | 59 111            | 48 629            |
|               | Tomträttsavgäld                                           | 355 661           | 355 661           |
|               | Försäkringspremier                                        | 5 012             | 4 655             |
|               | Övriga upplupna intäkter                                  | 19 867            | 93 823            |
|               | Övriga förutbetalda kostnader                             | 74 564            | 20 504            |
|               | <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>514 215</b>    | <b>523 272</b>    |

|               |                                   |                   |                   |
|---------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 11</b> | <b>Långfristiga skulder</b>       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Amortering inom 2 till 5 år       | 7 072 000         | 7 496 000         |
|               | Amortering efter 5 år             | 54 738 000        | 56 082 000        |
|               | <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>61 810 000</b> | <b>63 578 000</b> |

| Kreditgivare                      | Villkorsändring | Ränta % | Amortering<br>2020 | Skuld per<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| Stadshypotek                      | 2021-12-30      | 1,10    | 520 000            | 21 322 000              |
| Stadshypotek                      | 2020-09-30      | 1,16    | 624 000            | 21 128 000              |
| Stadshypotek                      | 2021-09-30      | 1,17    | 624 000            | 21 128 000              |
| <b>Summa</b>                      |                 |         | <b>1 768 000</b>   | <b>63 578 000</b>       |
| <b>Avgår kortfristig del</b>      |                 |         |                    | <b>1 768 000</b>        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |                 |         |                    | <b>61 810 000</b>       |

|               |                                    |                   |                   |
|---------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 12</b> | <b>Övriga långfristiga skulder</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Mottagna depositioner              | 201 400           | 375 000           |
|               | <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>201 400</b>    | <b>375 000</b>    |

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## NOTER

| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|----------------------------------------------------|------------|------------|
|        | Uppvärmning                                        | 50 866     | 53 984     |
|        | Styrelsearvode, inkl sociala avgifter              | 96 994     | 74 745     |
|        | Förutbetalda avgifter                              | 576 721    | 340 725    |
|        | Gemensamhetsanläggningar                           | 63 780     | 11 836     |
|        | Övriga upplupna kostnader                          | 65 435     | 159 482    |
|        | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 853 796    | 640 772    |

### Övriga noter

| Not 14 | Ställda säkerheter       | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|--------------------------|------------|------------|
|        | Fastighetsinteckningar   | 69 200 000 | 69 200 000 |
|        | Summa ställda säkerheter | 69 200 000 | 69 200 000 |

Stockholm den 2020-05-12



Kai Nissén



Sanny Sandberg



Carl Lundborg



Titti Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spegeldammen, org.nr 769625-8248

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spegeldammen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker

12

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 fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Spegeldammen för år 2019 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 revisionssed 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.

128

### ***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 15 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor