



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

Brf Spånga

718000-0098

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Spånga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Torshälla, Eskilstuna kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 8 augusti 2018.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen. Föreningen har en skadedjursförsäkring i Anticimex.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Anders Ström	Ordförande	vald t.o.m. 2021
Bo Bratt	Vice ordförande	vald t.o.m. 2020
Ingrid Jönsson	Sekreterare	vald t.o.m. 2021
Christer Pettersson	Suppleant	vald t.o.m. 2020
Anna-Stina Palm	Suppleant	vald t.o.m. 2020
Jan-Åke Olsson	Suppleant	vald t.o.m. 2020

Firmatecknare har varit styrelsen eller Bo Bratt, Ingrid Jönsson och Anders Ström, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Tord Eriksson och Ann-Kristin Sjögren med Folke Larsson som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedningen har varit Ulrika Blomkvist och Thomas Cederkvist.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Staren, Grönsparven, Hämplingen, Lövsångaren och Buskskvättan i Eskilstuna kommun med adress Gustav Lindbergs gränd, Georg Sjöströms gränd, Johan Kjellanders gränd och Spångagatan i Torshälla. Husen färdigställdes år 1964 och innehåller 58 bostäder på sammanlagt 4 795 m² samt lokaler för tvättstuga, carportar, värmecentral, bastu med gymavdelning och samlingslokal. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st.	3 rum och kök (inner)
10 st.	3 rum och kök (ytter)
21 st.	4 rum och kök (inner)
15 st.	4 rum och kök (ytter)

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Södermanland avseende ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, Palms Alltjänst avseende gräsklippning och Anders Lantbruk & Entreprenad avseende snörenhållning. Föreningen har även avtal med ESEM.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2019-06-18 av styrelsen och HSB Södermanland. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Under året har föreningen bytt panel på förrådens kortsidor och målning av förråd och mellanväggar har utförts. En fuktskada i golv vardagsrum har åtgärdats på G.Sjöströms gr. 19 p.g.a. för dålig dränering från gavel. I samband med utbyte av paneler i carport på G. Sjöströms gr. 2 har taket riktats upp.

Underhållsspolning av avloppsrör i länga 1-9 på Georg Sjöströms gr. har utförts regelbundet p.g.a. ett bakfall i rören. Arbetet är pågående.

En ny luftvärmepump har installerats i miljöhuset.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan som utgår från fastighetsbesiktningen.

Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 85 varav 58 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Avgifter och hyror

Årsavgifterna för 2019 uppgick till i genomsnitt 656 kr/ m² per lägenhetsyta. Enligt stämmobeslut 2013 ska årsavgifterna höjas med 1% årligen från den 1 januari 2014.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 552 500 kr. Under året har föreningen amorterat 420 000 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	3 145	3 114	3 083	3 053	3 023
Årets resultat, tkr	661	722	792	582	618
Balansomslutning, tkr	22 180	22 020	21 797	21 276	22 043
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	656	649	643	637	630
Driftskostnad, kr/kvm	297	279	306	264	266
Ränta, kr/kvm	54	54	58	101	127
Fond för yttre underhåll, tkr	3 013	3 013	2 666	2 286	1 686
Soliditet (%)	26	24	21	17	14

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	504 614	3 012 698	960 028	721 863	5 199 203
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			721 863	-721 863	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		241 372	-241 372		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-241 372	241 372		0
Årets resultat				661 145	661 145
Belopp vid årets utgång	504 614	3 012 698	1 681 891	661 145	5 860 348

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 681 891
Årets resultat	<u>661 145</u>
	2 343 036

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>2 343 036</u>
	2 343 036

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 149 579	3 126 767
Summa rörelseintäkter		3 149 579	3 126 767
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 423 109	-1 338 814
Övriga externa kostnader	4	-122 275	-113 585
Underhåll enligt plan	5	-241 372	-261 913
Personalkostnader och arvoden	6	-59 818	-62 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-389 835	-375 228
Summa rörelsekostnader		-2 236 408	-2 151 765
Rörelseresultat		913 171	975 001
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 868	6 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 894	-260 083
Summa finansiella poster		-252 026	-253 138
Resultat efter finansiella poster		661 145	721 863
Årets resultat		661 145	721 863

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 246 042	18 759 442
Summa materiella anläggningstillgångar		19 246 042	18 759 442
Summa anläggningstillgångar		19 246 042	18 759 442
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 138
Övriga fordringar		902	902
Avräkningskonto HSB Södermanland		552 350	983 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	104 832	107 458
Summa kortfristiga fordringar		658 084	1 092 972
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	2 274 120	2 165 844
Summa kortfristiga placeringar		2 274 120	2 165 844
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		2 934 204	3 260 816
SUMMA TILLGÅNGAR		22 180 246	22 020 259

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		504 614	504 614
Fond för yttre underhåll		3 012 698	3 012 698
Summa bundet eget kapital		3 517 312	3 517 312
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 681 891	960 028
Årets resultat		661 145	721 863
Summa fritt eget kapital		2 343 036	1 681 891
Summa eget kapital		5 860 348	5 199 204
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	12 077 500	10 477 500
Summa långfristiga skulder		12 077 500	10 477 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	3 475 000	5 495 000
Leverantörsskulder		141 127	150 522
Aktuella skatteskulder		226 414	123 116
Övriga skulder	14	142 217	210 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	257 640	364 707
Summa kortfristiga skulder		4 242 398	6 343 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 180 246	22 020 259

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 64 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget skattemässigt underskott.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	3 145 284	3 114 288
Övriga intäkter	4 295	12 479
Summa nettoomsättning	3 149 579	3 126 767

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 232	1 232
Löpande underhåll	89 890	34 088
Elavgifter	28 268	28 390
Uppvärmningsavgifter	462 328	470 114
Vatten och avlopp	138 348	137 182
Sophämtning	137 937	130 445
Försäkringar	97 633	89 998
Kabel-TV/bredband	29 688	29 671
Fastighetsskötsel	75 394	58 592
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	341 162	341 158
Övriga kostnader	20 229	17 945
Summa driftskostnader	1 423 109	1 338 815

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	67 392	64 472
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	9 912	9 568
Övriga förvaltningskostnader	1 300	700
Konsultarvoden	0	16 250
Bankkostnader	720	720
Möteskostnader	5 200	6 914
Fritidsverksamhet	1 132	755
Överlåtelseavgift	5 763	3 396
Pantförskrivningsavgift	1 861	910
Kreditupplysning	135	540
Kontorsmaterial och trycksaker	0	1 614
Datakommunikation	4 997	7 746
Teknisk förvaltning	23 638	0
Inkassokostnader	225	0
Summa övriga externa kostnader	122 275	113 585

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	241 372	261 913
Summa underhåll enligt plan	241 372	261 913

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	40 000	40 000
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Sociala avgifter	10 321	12 181
Övriga personalkostnader	4 497	5 044
Summa personalkostnader och arvoden	59 818	62 225

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1963.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	22 138 614	22 138 614
Ingående anskaffningsvärde mark	3 215 806	3 215 806
Årets investeringar	876 435	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 230 855	25 354 420
Ingående avskrivningar	-6 594 978	-6 219 750
Årets avskrivningar	-389 835	-375 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 984 813	-6 594 978
Utgående redovisat värde	19 246 042	18 759 442
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 900 000	31 900 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 588 000	13 588 000
Totalt taxeringsvärde	45 488 000	45 488 000

Fastighetsbeteckningar: Staren 1, Lövsångaren 1, Hämplingen 1, Grönspårven 1

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 832	107 458
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 832	107 458

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga placeringar, SBAB	2 274 120	2 165 844
Summa kortfristiga placeringar	2 274 120	2 165 844

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	2 000	2 000
Summa kassa och bank	2 000	2 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Sparbanken Rekarne	1,71	2021-09-01	2 422 500	2 482 500
Sparbanken Rekarne	1,50	2023-09-01	5 075 000	5 175 000
Sparbanken Rekarne	1,39	2020-09-01	3 195 000	3 335 000
Swedbank Hypotek AB	1,76	2022-02-25	4 860 000	4 980 000
			15 552 500	15 972 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			- 3 055 000	- 5 075 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-420 000	-420 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			12 077 500	10 477 500

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-1 680 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	13 452 500

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	22 440 600	22 440 600
Summa ställda säkerheter	22 440 600	22 440 600

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	3 475 000	5 495 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 475 000	5 495 000

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	13 500	0
Lagstadgade sociala avgifter	10 321	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	118 396	210 210
Summa övriga kortfristiga skulder	142 217	210 210

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	210 210	216 559
Uttag under året	-91 814	-6 349
Utgående värde	118 396	210 210

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	27 682	30 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 638	101 907
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	123 145	231 926
Avtalsplacerade betalningar	4 175	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257 640	364 707

Torshälla den 14 / 3 2020



Anders Ström



Bo Bratt



Ingrid Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2020



Ann-Kristin Sjögren
Av föreningen vald revisor



Tord Eriksson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spånga, org.nr 718000-0098

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spånga för år 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Spånga för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Torshälla den 31/3 2020



Ann-Kristin Sjögren, av föreningen vald revisor



Tord Eriksson, av föreningen vald revisor