

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Spettet 10

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmant 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 utlösas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 bostadslagenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2008-01-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett skattefritt privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en aktiva bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Karin Annika Kristina Berger	Ledamot
Jon Christoffer Glans	Ledamot
Ulf Petrus Håkan Nohre	Ledamot
Karl Jakob Solgren	Ledamot
Mats Borje Peter Ohman	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammantraden.

##### Revisor

Lars-Gunnar Maderud                      Ordinarie Intern

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-19

### Fastighetsfakta

Foreningens fastighet har förvärvat enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Forvarv	Kommun
Spettet 10	1987	Stockholm

Fullvårdesförsäkring finns via Brandkontoret  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Uppvärmning sker via fjärrvärme

Vardeåret är 1983

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 039 m<sup>2</sup>, varav 1 007 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 32 m<sup>2</sup> utgör lokalyta

### Lägenheter och lokaler

Foreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt

Lägenhetsfördelning

2	7	5	1	0	0
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok

Verksamhet i lokalerna	Yta	Loptid
Massage	32 m <sup>2</sup>	2013-12-31

### Gemensamhetsutrymmen

Foreningslokal

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fixa trädgården	2019	
Automatisk portöppnare	2018	
Putsa muren i trädgård	2018	
Radonmätning	2015	Godkänd
Renovering av gemensamhetslokal	2013	
OVK-besiktning	2012	Godkänd
Målning av fönster mot gård	2012	
Ventilationsåtgärder	2011 - 2012	
Planerat underhåll	År	
Byta vissa ventiler, ballöfixer	2021	
Nytt element bottenvåning	2021	
Målning fönster	2021	

## Forvaltning

Foreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

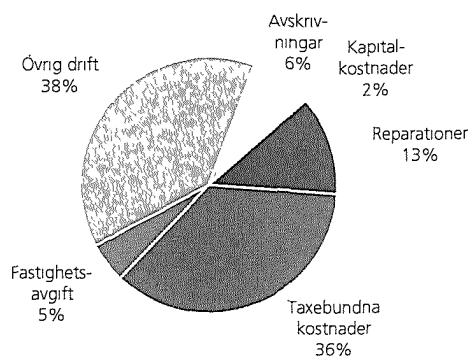
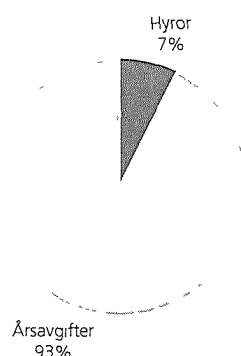
Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Beställs av enskild medlem
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lagenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Foreningens ekonomi

FORÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BORJAN</b>	<b>372 345</b>	<b>334 873</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rorelseintäkter	655 124	654 090
Finansiella intäkter	51	121
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 069
Balkongfond	3 640	3 640
Ökning av kortfristiga skulder	0	41 206
	<b>658 815</b>	<b>701 126</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rorelsekostnader exkl avskrivningar	549 729	589 063
Finansiella kostnader	9 741	9 212
Ökning av kortfristiga fordringar	7 763	0
Minskning av långfristiga skulder	65 380	65 380
Minskning av kortfristiga skulder	48 803	0
	<b>681 417</b>	<b>663 655</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>349 743</b>	<b>372 345</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-22 602</b>	<b>37 471</b>

\*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 bostadslagenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga handlingar under räkenskapsåret

Nya trädgårdsmöbler parasol och en del växter införskaffades

Hissen krånglade vid flera tillfällen och behövde extra underhåll

En del problem med ventiler och ballofaxer uppdagades och åtgärdades delvis, ytterligare åtgärder kommer nästa år

Pg a pandemin kunde vi inte genomföra traditionsenlig vårstadning, ej heller sommarsamkvam eller julsamkvam

## Medlemsinformation

Medlemslagenheter 15 st

Overlåtelser under året 0 st

Overlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Overlåtelseavgift betalas av köpare

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 23

Tillkommande medlemmar 0

Avgående medlemmar 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 23

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	600	600	600	600
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 506	1 485	1 455	1 455
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	413	478	543	609
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	42	33	31
Varmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	124	133	142	141
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	22	23	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	9	9	9	10
Soliditet (%)	91	89	89	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	58	18	-36	83
Nettoomsättning (tkr)	652	652	651	651

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 007 m<sup>2</sup> bostäder och 32 m<sup>2</sup> lokaler

## Forändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Forändring under året	Disposition av foregående års resultat enl stammans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	24 000	0	0	24 000
Fond för yttre underhåll	2 498 050	105 234	-47 389	2 440 205
Balkongfond	44 381	3 640	0	40 741
<b>S a bundet eget kapital</b>	<b>2 566 431</b>	<b>108 874</b>	<b>-47 389</b>	<b>2 504 946</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 403 897	-105 234	65 484	2 443 647
Årets resultat	57 864	57 864	-18 095	18 095
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 461 761</b>	<b>-47 370</b>	<b>47 389</b>	<b>2 461 742</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 028 191</b>	<b>61 504</b>	<b>0</b>	<b>4 966 688</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstammans förfogande står följande medel

årets resultat	57 864
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 509 131
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 234
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 461 761</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

<b>att i ny rakning överfors</b>	<b>2 461 761</b>
----------------------------------	------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RORELSEINTAKTER			
Nettoomsättning	Not 2	652 184	651 500
Ovriga rorelseintakter	Not 3	2 940	2 590
<b>Summa rorelseintakter</b>		<b>655 124</b>	<b>654 090</b>
RORELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-464 790	-493 469
Ovriga externa kostnader	Not 5	-66 543	-83 768
Personalkostnader	Not 6	-18 396	-11 826
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-37 841	-37 841
<b>Summa rorelsekostnader</b>		<b>-587 570</b>	<b>-626 904</b>
<b>RORELSERESULTAT</b>		<b>67 554</b>	<b>27 186</b>
FINANSIELLA POSTER			
Ovriga rantointakter och liknande resultatposter		51	121
Rantekostnader och liknande resultatposter		-9 741	-9 212
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-9 690</b>	<b>-9 091</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>57 864</b>	<b>18 095</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>57 864</b>	<b>18 095</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLAGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8,13	5 142 174	5 180 015
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 142 174</b>	<b>5 180 015</b>
<b>SUMMA ANLAGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 142 174</b>	<b>5 180 015</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1
Ovriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	385 704	400 542
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>385 704</b>	<b>400 543</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	40	40
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>385 744</b>	<b>400 583</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 527 918</b>	<b>5 580 597</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		24 000	24 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 498 050	2 440 205
Balkongfond		44 381	40 741
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 566 431</b>	<b>2 504 946</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 403 897	2 443 647
Årets resultat		57 864	18 095
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 461 761</b>	<b>2 461 742</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 028 191</b>	<b>4 966 688</b>
AVSÄTTNINGAR			
Ovriga fonder	Not 11	-2 664	-2 664
		<b>-2 664</b>	<b>-2 664</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	416 357	481 737
Leverantörsskulder		35 152	87 535
Skatteskulder		8 596	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intakter	Not 13	42 286	47 301
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>502 391</b>	<b>616 573</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 527 918</b>	<b>5 580 597</b>



## 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)

Forenklingsregeln gallande periodiseringar har tillämpats

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Forslag till anspråkstagande 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

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

Avskrivningar	2020	2019
Tvättstuga	15 år	15 år
Balkong/terrass	10 år	10 år
Byggnad	200 år	200 år
Varmeanläggning	30 år	30 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	603 964	603 964
	Hyrer lokaler	48 186	47 508
	Oresutjämnning	34	28
		<b>652 184</b>	<b>651 500</b>

Not 3	ÖVRIGA ÖREELSEINTAKTER	2020	2019
	Forsäkringsersättning	2 940	2 590
		<b>2 940</b>	<b>2 590</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetssktsel entreprenad	16 500	17 500
	Stadning entreprenad	33 403	29 256
	Stadning enligt beställning	0	1 376
	Hissbesiktning	2 679	3 077
	Gård	12 843	17 974
	Serviceavtal	9 641	9 300
	Forbrukningsmateriel	972	97
		<b>76 037</b>	<b>78 579</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	5 142	0
	Entré/trapphus	9 989	0
	Lås	4 550	2 261
	VVS	48 266	0
	Hiss	6 806	52 364
		<b>74 752</b>	<b>54 625</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	47 389
		<b>0</b>	<b>47 389</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	43 261	43 377
	Varme	128 674	138 494
	Vatten	25 837	23 322
	Sophamtning/renhållning	17 457	11 605
		<b>215 229</b>	<b>216 798</b>
	<b>Ovriga driftkostnader</b>		
	Forsäkring	43 155	41 844
	Kabel-TV	25 974	25 422
		<b>69 129</b>	<b>67 266</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>29 644</b>	<b>28 812</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>464 790</b>	<b>493 469</b>

<b>Not 5</b>	<b>OVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Hysesforluster	1	0
	Foreningskostnader	438	2 544
	Styrelseomkostnader	313	2 391
	Fritids- och trivselkostnader	602	379
	Forvaltningsarvode	60 620	59 700
	Administration	239	700
	Korttidsinventarier	0	11 334
	Konsultarvode	0	2 480
	Bostadsrätterna Sverige Ek For	4 330	4 240
		<b>66 543</b>	<b>83 768</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>			
Foreningen har inte haft någon anställd			
<b>Följande ersättningar har utgått</b>			
	Styrelse och internrevisor	14 000	9 000
	Sociala kostnader	4 396	2 826
		<b>18 396</b>	<b>11 826</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	25 695	25 695
	Forbättringar	12 146	12 146
		<b>37 841</b>	<b>37 841</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvarden</b>			
	Vid årets början	6 022 763	6 022 763
	<b>Utgående anskaffningsvarde</b>	<b>6 022 763</b>	<b>6 022 763</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-842 748	-804 907
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 841	-37 841
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-880 589</b>	<b>-842 748</b>
	<b>Planenligt restvarde vid årets slut</b>	<b>5 142 174</b>	<b>5 180 015</b>
<b>Taxeringsvarde</b>			
	Taxeringsvarde byggnad	12 838 000	12 838 000
	Taxeringsvarde mark	22 240 000	22 240 000
		<b>35 078 000</b>	<b>35 078 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvarde</b>			
	Bostäder	34 400 000	34 400 000
	Lokaler	678 000	678 000
		<b>35 078 000</b>	<b>35 078 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>OVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	10 216	1 620
	Skattefordran	25 785	26 617
	Klientmedel hos SBC	349 703	372 305
		<b>385 704</b>	<b>400 542</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FOR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 440 205	2 428 721
	Reservering enligt stadgar	105 234	105 234
	Reservering enligt stammobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stammobeslut	-47 389	-93 750
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 498 050</b>	<b>2 440 205</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FONDER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ovriga fonder</b>		
	Vid årets början	-2 664	-2 664
	<b>Vid årets slut</b>	<b>-2 664</b>	<b>-2 664</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Rantesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	2,300 %	45 000	90 000	2021-03-29
	Handelsbanken	1,950 %	155 454	156 010	2021-03-04
	Handelsbanken	2,050 %	37 500	52 500	2021-01-20
	Handelsbanken	2,150 %	100 000	100 000	2021-03-09
	Handelsbanken	1,950 %	78 403	83 227	2021-03-04
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>416 357</b>	<b>481 737</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-416 357	-66 492	
			<b>0</b>	<b>546 561</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 89 457 kr

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

<b>Not 13</b>	<b>STALLDA SAKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	1 160 000	1 160 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FORUTBETALDA INTAKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ranta	606	611
	Avgifter och hyror	41 680	46 690
		<b>42 286</b>	<b>47 301</b>

**Not 15** VASENTLIGA HANDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Under 2021 planeras

- fonstermålning

Mindre arbeten

- byta ventiler i kallaren

- byta ballofixer i de lägenheter som fortfarande har gamla ballofixer

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedoma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2021



Karin Annika Kristina Berger  
Ledamot



Jon Christoffer Glans  
Ledamot



Ulf Petrus Håkan Nohre  
Ledamot



Karl Jakob Solgren  
Ledamot

Mats Börje Peter Öhman  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2021



Lars-Gunnar Maderud  
Intern revisor