

# Årsredovisning 2020

## Brf Sporren 4

Org nr 769616-0667



[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sporren 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 februari 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Spårö 4 i Stockholm kommun den 10 mars 2010. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 39 002 310 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Spårö 4. Markareal för tomten uppgår till 1 794 kvadratmeter. Fastigheten består av 36 st bostadslägenheter, varav 9 med hyresrätt, och 4 lokaler. Lägenhetsytan uppgår till 3 588 kvadratmeter och lokalytan uppgår till 39 kvadratmeter, totalt 3 627 kvadratmeter.

Föreningen disponerar 16 parkeringsplatser samt fyra garage.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa .

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift som är 1 429 kr per lägenhet för år 2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 53 507 000 kr, varav byggnadsvärdet är 29 222 000 kr och markvärde 24 285 000 kr. Värdeår är 1959.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, del av Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning med Driftia.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17 december 2009.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 465 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Beslut tas på årsstämma efter ett förslag från styrelsen.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 1 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Teresa Allzén	Ordförande
	Karolina Arandia	
	Magnus Gunér	
	Joanka Cruz	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden och 1 konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

#### Revisorer

Carina Hedrum  
PBAB Redovisning och Revision AB

#### Valberedning

Lars Arenander sammankallande

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten har präglats av corona-krisen genom att vissa tidigare planerade åtgärder, t ex fönsterinspektionen och ventilationsinställningar, ställts in och skjutits på framtiden. Styrelsen har gått över till digitala möten. Vi har ändå genomfört en stamspolning och en OVK-besiktning. I källaren har vi bytt ut den gamla ljusvakten mot en modernare sådan som har en rörelse- och ljudsensor. Vi har påbörjat renoveringen av cykelrummet och gjort en del åtgärder (bl a säkrat elen och samlat in offerter från byggfirmor). Under 2021 ska cykelrummet få ett ansiktslyft. En ny trädgårdsfirma har upphandlats för att sköta vår uteplats och våra planteringar. Vi har även installerat en större sopsorteringsstation med låsanordningar. Ett helhetsgrepp har tagits kring trapphuset med installation av en porttelefon, anslagstavla med boendelista och dörrskyltning med rätt numrering. Vi har haft återkommande problem med vår gamla hiss och styrelsen samlar in nödvändig information för att medlemmarna under det kommande året ska kunna ta ställning till om vi ska byta ut den.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 39 (40) medlemmar. Under året har fem överlåtelse genomförts. \_ medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 328	2 170	2 162	2 149
Resultat efter finansiella poster	-146	-2 741	-122	44
Soliditet (%)	58,44	58,48	63,53	63,95
Balansomslutning	38 851	38 977	40 196	40 273
Skuldränta (%)	0,69	0,76	0,97	1,06
Fastighetslån/kvm	4 144	4 201	3 803	3 834
Årsavgifter/kvm	465	412	412	412

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Skudränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	24 047 336	1 762 452	1 058 031	-1 333 127	-2 740 940	<b>22 793 752</b>
Disposition av föregående års resultat:			126 546	-2 867 486	2 740 940	<b>0</b>
Årets resultat					-145 674	<b>-145 674</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 047 336</b>	<b>1 762 452</b>	<b>1 184 577</b>	<b>-4 200 613</b>	<b>-145 674</b>	<b>22 648 078</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 200 613
årets förlust	-145 674
	<b>-4 346 287</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	126 546
ianspråkta av fond yttre underhåll	-188 986
i ny räkning överföres	-4 283 847
	<b>-4 346 287</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 327 844	2 169 643
Övriga rörelseintäkter		11 014	2 326
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 338 858</b>	<b>2 171 969</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 545 811	-4 103 034
Övriga externa kostnader	4	-185 995	-146 806
Personalkostnader	5	-88 327	-85 272
Avskrivningar		-553 271	-456 681
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 373 404</b>	<b>-4 791 793</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-34 546</b>	<b>-2 619 824</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 128	-122 787
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 128</b>	<b>-121 116</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-145 674</b>	<b>-2 740 940</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-145 674</b>	<b>-2 740 940</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	35 951 365	36 467 953
Inventarier, verktyg och installationer	7	32 779	69 462
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 984 144</b>	<b>36 537 415</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 984 144</b>	<b>36 537 415</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	799 842	208 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	83 055	77 999
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>882 897</b>	<b>286 189</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 887 707	2 154 389
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 887 707</b>	<b>2 154 389</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 770 604</b>	<b>2 440 578</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 754 748</b>	<b>38 977 993</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		24 047 336	24 047 336
Upplåtelseavgifter		1 762 452	1 762 452
Fond för yttre underhåll		1 184 577	1 058 031
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 994 365</b>	<b>26 867 819</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-4 200 613	-1 333 127
Årets resultat		-145 674	-2 740 940
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 346 287</b>	<b>-4 074 067</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 648 078</b>	<b>22 793 752</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 463 200	14 976 050
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 463 200</b>	<b>14 976 050</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 405 166	99 288
Leverantörsskulder		63 824	75 369
Skatteskulder		6 558	64 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 167 922	969 340
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 643 470</b>	<b>1 208 191</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 754 748</b>	<b>38 977 993</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och standardförbättringar	100 år
Fjärrvärme	50 år
Markarbeten	20 år
Inventarier	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 254 408	1 110 228
Hyror bostäder	965 016	953 925
Hyror lokaler	45 168	44 638
Övriga hyresintäkter	1 680	1 680
P-plats och garage	61 572	59 572
Outhyrda garage och p-platser	0	-400
	<b>2 327 844</b>	<b>2 169 643</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	39 796	40 967
Trädgårdsskötsel	62 539	0
Städkostnader	29 628	29 313
Hyra av entrémattor	5 439	6 097
Snöröjning/sandning	16 977	39 188
Serviceavtal	12 500	0
Hisservice/besiktning	4 962	1 833
Portar	5 235	0
Reparationer	42 073	147 437
Hissreparationer	79 984	82 119
Planerat underhåll	188 986	2 818 816
Fastighetsel	28 819	34 947
Uppvärmning	408 258	428 807
Vatten och avlopp	200 000	100 000
Avfallshantering	70 427	75 756
Försäkringskostnader	60 206	53 740
Tomträttsavgäld	205 600	176 158
Förhandlingsersättning samt hyressättningsavgift	1 251	5 251
Kabel-tv	9 833	7 261
Bredband	63 432	51 660
Förbrukningsinventarier	7 564	1 206
Förbrukningsmaterial	2 302	1 493
Övriga kostnader	0	985
	<b>1 545 811</b>	<b>4 103 034</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	3 070	50 652
Fastighetsavgift	50 652	3 070
Datorkommunikation	1 337	1 337
Porto och kontorsmaterial	2 360	3 221
Föreningsgemensamma kostnader	25 005	3 468
Revisionsarvode	20 125	16 625
Ekonomisk förvaltning	59 287	59 279
Upprättande av energidekl	11 188	0
Serviceavg till branschorgan	3 000	1 500
Bankkostnader	1 750	1 964
Medlems-/föreningsavgifter	5 100	5 030
Gåvor	389	0
Övriga poster	2 732	660
	<b>185 995</b>	<b>146 806</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	69 735	67 361
Sociala avgifter	18 592	17 911
	<b>88 327</b>	<b>85 272</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 541 851	40 541 851
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 541 851</b>	<b>40 541 851</b>
Ingående avskrivningar	-4 073 898	-3 653 900
Årets avskrivningar	-516 588	-419 998
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 590 486</b>	<b>-4 073 898</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 951 365</b>	<b>36 467 953</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	366 834	366 834
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>366 834</b>	<b>366 834</b>
Ingående avskrivningar	-297 372	-260 689
Årets avskrivningar	-36 683	-36 683
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-334 055</b>	<b>-297 372</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 779</b>	<b>69 462</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	195	170
Avräkningskonto förvaltare	799 647	208 020
	<b>799 842</b>	<b>208 190</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bostadsrätterna	5 230	5 130
Datakommunikation	11 772	11 772
Kabel-TV	2 466	2 428
Fastighetsförsäkring	10 187	9 269
Tomträttsavgäld	53 400	49 400
	<b>83 055</b>	<b>77 999</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,55	2021-01-29	5 211 766	5 225 338
Stadshypotek	0,77	2022-12-01	9 656 600	9 850 000
			<b>14 868 366</b>	<b>15 075 338</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			5 405 166	99 288

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 206 972

Lån som förfaller inom ett år: 5 198 194

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	11 133	14 942
Fastighetsel	2 573	2 112
Fjärrvärme	53 629	53 762
Sophantering	9 732	11 699
Vatten/Avfall	900 000	700 000
Förutbetalda avgifter och hyror	190 854	186 824
	<b>1 167 921</b>	<b>969 339</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

Farsta

Karolina Arandia

Teresa Allzén

Magnus Gunér

Joanka Cruz

Vår revisionsberättelse har lämnats

PBAB Redovisning och Revision AB

Carina Hedrum  
Revisor