



# Årsredovisning 2021



## Brf Sporren 4

Org nr 769616-0667

**fastum**

[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 ombyggnad.

**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 kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sporren 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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 1 459 kr per lägenhet för år 2021. 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 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 framtagen 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 2021 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 10 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

Under året har verksamheten påverkats av den pågående pandemin och styrelsen har fått hålla vissa möten digitalt medan vissa projekt har fått läggas på is. Bl a har styrelsen fått skjuta upp den planerade inventeringen av våra nio hyreslägenheter med avseende på behov av upprustning.

Under vissa perioder av lättnader i restriktionerna har det gått att genomföra planerade åtgärder som t ex service på våra fönster. Smärre problem har åtgärdats och skicket på fönstren överlag bedömts som gott. Vi har upphandlat en ny trädgårdsfirma som fått utföra en hel del reparationsarbeten både på grillplatsen och runt våra planteringar vilka för övrigt också har blivit väl omskötta.

En ny snöröjningsfirma har upphandlats för att få bättre villkor och lägre kostnader.

Problemet med råttor som grävt gångar intill husets fasad har åtgärdats genom att gjuta betong längs med väggarna.

Cykelrummet och källarförrådet med trädgårdsutrustning har renoverats, byggts om, målats och upprustats.

Hissen bjuder på återkommande driftavbrott och vi behöver fatta beslut om vi ska byta ut den (olika renoveringsvarianter undersöks också).

I övrigt har styrelsen löpande ombesörjt driften av huset och lägenheterna utifrån de problem och behov som anmälts under året.

## Medlemsinformation

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	2 345	2 328	2 170	2 162
Resultat efter finansiella poster	21	-146	-2 741	-122
Soliditet (%)	58,42	58,44	58,48	63,53
Balansomslutning	38 804	38 755	38 977	40 196
Skuldränta (%)	0,62	0,69	0,76	0,97
Fastighetslån/kvm	4 090	4 144	4 201	3 803
Årsavgifter/kvm	465	465	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**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 047 336	1 762 452	1 184 577	-4 200 613	-145 674	<b>22 648 078</b>
Disposition av föregående års resultat:			-62 440	-83 234	145 674	<b>0</b>
Årets resultat					21 285	<b>21 285</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 047 336</b>	<b>1 762 452</b>	<b>1 122 137</b>	<b>-4 283 847</b>	<b>21 285</b>	<b>22 669 363</b>

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

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 283 847
årets vinst	21 284
	<b>-4 262 563</b>
behandlas så att	
reservering fond yttre underhåll	126 546
ianspråk tas av fond yttre underhåll	-96 250
i ny räkning överföres	-4 292 859
	<b>-4 262 563</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 345 194	2 327 844
Övriga rörelseintäkter		2 380	11 014
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 347 574</b>	<b>2 338 858</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 551 871	-1 545 811
Övriga externa kostnader	4	-155 434	-185 995
Personalkostnader	5	-88 458	-88 327
Avskrivningar		-432 142	-553 271
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 227 906</b>	<b>-2 373 404</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>119 668</b>	<b>-34 546</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 405	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 790	-111 128
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 384</b>	<b>-111 128</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 284</b>	<b>-145 674</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>21 284</b>	<b>-145 674</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	35 531 367	35 951 365
Inventarier, verktyg och installationer	7	20 635	32 779
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 552 002</b>	<b>35 984 144</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 552 002</b>	<b>35 984 144</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 566 460	799 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	91 751	83 055
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 658 211</b>	<b>882 897</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 593 763	1 887 707
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 593 763</b>	<b>1 887 707</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 251 974</b>	<b>2 770 604</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 803 976</b>	<b>38 754 748</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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		1 122 137	1 184 577
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 931 925</b>	<b>26 994 365</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-4 283 847	-4 200 613
Årets resultat		21 284	-145 674
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 262 563</b>	<b>-4 346 287</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 669 362</b>	<b>22 648 078</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	0	9 463 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>9 463 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 674 966	5 405 166
Leverantörsskulder		64 211	63 824
Skatteskulder		7 532	6 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 387 905	1 167 922
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 134 614</b>	<b>6 643 470</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 803 976</b>	<b>38 754 748</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

	2021	2020
Årsavgifter	1 258 291	1 254 408
Hyror bostäder	977 679	965 016
Hyror lokaler	45 972	45 168
Övriga hyresintäkter	1 680	1 680
P-plats och garage	61 572	61 572
	<b>2 345 194</b>	<b>2 327 844</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	39 941	39 796
Trädgårdsskötsel	72 286	62 539
Städkostnader	30 396	29 628
Hyra av entrémattor	5 525	5 439
Snöröjning/sandning	48 431	16 977
Serviceavtal	0	12 500
Hisservice/besiktning	5 233	4 962
Portar	2 250	5 235
Besiktningsskostnader	6 273	0
Reparationer	49 637	42 073
Hissreparationer	16 300	79 984
Planerat underhåll	96 250	188 986
Fastighetsel	38 856	28 819
Uppvärmning	454 768	408 258
Vatten och avlopp	200 000	200 000
Avfallshantering	70 289	70 427
Försäkringskostnader	65 192	60 206
Självrisker	41 435	0
Tomträttsavgäld	221 650	205 600
Förhandlingsersättning samt hyressättningsavgift	5 626	1 251
Kabel-tv	9 866	9 833

Bredband	59 703	63 432
Förbrukningsinventarier	8 583	7 564
Förbrukningsmaterial	3 381	2 302
	<b>1 551 871</b>	<b>1 545 811</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	3 070	3 070
Fastighetsavgift	52 956	50 652
Datorkommunikation	1 496	1 337
Porto och kontorsmaterial	549	2 360
Föreningsgemensamma kostnader	1 682	25 005
Revisionsarvode	20 125	20 125
Ekonomisk förvaltning	63 302	59 287
Upprättande av energidekl	0	11 188
Serviceavg till branschorgan	1 500	3 000
Bankkostnader	1 752	1 750
Medlems-/föreningsavgifter	5 230	5 100
Gåvor	0	389
Övriga poster	3 772	2 732
	<b>155 434</b>	<b>185 995</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	70 949	69 735
Sociala avgifter	17 509	18 592
	<b>88 458</b>	<b>88 327</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-4 590 486	-4 073 898
Årets avskrivningar	-419 998	-516 588
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 010 484</b>	<b>-4 590 486</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 531 367</b>	<b>35 951 365</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	366 834	366 834
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>366 834</b>	<b>366 834</b>
Ingående avskrivningar	-334 055	-297 372
Årets avskrivningar	-12 144	-36 683
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-346 199</b>	<b>-334 055</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 635</b>	<b>32 779</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	193	195
Avräkningskonto förvaltare	1 566 267	799 647
	<b>1 566 460</b>	<b>799 842</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bostadsrätterna	5 290	5 230
Datakommunikation	15 501	11 772
Kabel-TV	2 534	2 466
Fastighetsförsäkring	11 001	10 187
Tomträttsavgäld	57 425	53 400
	<b>91 751</b>	<b>83 055</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,51	2022-01-31	5 211 766	5 211 766
Stadshypotek	0,77	2022-12-01	9 463 200	9 656 600
			<b>14 674 966</b>	<b>14 868 366</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			14 674 966	5 405 166

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: 14 674 966  
Varav amortering i kortfristig del: 193 400 kr  
Beräknad låneskuld om 5 år : 13 707 966 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	10 724	11 133
Fastighetsel	5 478	2 573
Fjärrvärme	63 256	53 629
Sophantering	10 733	9 732
Vatten/Avfall	1 100 000	900 000
Förutbetalda avgifter och hyror	183 313	190 854
Marksskötsel	14 400	0
	<b>1 387 904</b>	<b>1 167 921</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
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

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**JOANKA DEL CARMEN CRUZ SERRANO (SSN-validerad)**

Styrelseledamot

Serienummer: 19670715xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2022-05-26 10:27:55 UTC



**Magnus Gunér (SSN-validerad)**

Styrelseledamot

Serienummer: 19460312xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2022-05-26 11:17:22 UTC



**TERESA ALLZÉN (SSN-validerad)**

Styrelseledamot

Serienummer: 19570902xxxx

IP: 192.176.xxx.xxx

2022-05-29 19:15:19 UTC



**Carina Maria Elisabet Hedrum (SSN-validerad)**

Revisor

Serienummer: 19710803xxxx

IP: 40.112.xxx.xxx

2022-05-30 15:43:57 UTC



Penneo dokumentnyc-kei: Z4JL8-006N0-AZ84M-AH7EE-82CP6-F5SOC

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>