



# Årsredovisning 2020

Brf Spegeldammen

Org. 769625-8248

# Innehållsförteckning

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

# 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 41 parkeringsplatser i garage, varav 2 MC platser.

### Gemensamma utrymmen

Tillgång finns till ett hobbyrum och 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.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
OVK	2019
Övervakningskameror	2019
Inredning till cykelrum	2019

### 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 Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Bostadsrätterna och Söderberg & Partners). 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 Botema Fastighets AB.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**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.

**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/fastighetskatt**

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. Fastighetskatt 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 23. Antalet medlemmar som utträtt under året är 24. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 128. Under året har 13 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kai Nissén	ledamot/ordf.
Sanny Starborg	ledamot/vice ordf.
Carl Lundborg	ledamot/
Titti Andersson	ledamot
Jacob Wallander	suppleant

Vid föreningsstämma avgick Annika Östberg som suppleant.

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

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

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 8 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.**

##### **Fastighet**

- En lägenhet har sålts på exekutiv auktion via Kronofogdemyndigheten på grund av ej inbetalda avgifter till föreningen.

- Styrelsen har haft en löpande dialog med LSS-boendet som följd av klagomål avseende en stundtals hög ljudnivå. LSS har tagit åt sig av klagomålen och åtgärdat problemet.

- Föreningen har haft besök av en representant från Stockholm Stads miljöförvaltning. Miljöförvaltningen hade några mindre rättelser, men i stort sett var de nöjda hur bostadsföreningen sköts.

- Styrelsen har tagit fram ett förslag på nya stadgar, med utgångspunkt i Bostadsrättsföreningarnas så kallade Mönsterstadgar. Medlemmarna ska få ta ställning till styrelsens förslag under en extrastämma 2021.

- Ett häfte med trivselregler har tagits fram och distribuerats till föreningens medlemmar. Trivselreglerna innehåller info om bl.a. föreningen, fastigheten, sophantering, ekonomi m.m.

- Dokumentation och rutiner för uppföljning av föreningens SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) ska tas fram av styrelsen under våren 2021.

- Föreningen har dessvärre drabbats av inbrott i såväl garage som förråd under året. Händelserna har polisanmälts, och styrelsen har bl.a. låtit montera brytskydd på samtliga entrédörrar som en del i arbetet att motverka liknande händelser framöver.

- Styrelsen håller på att infordra anbud på ett servicekontrakt för hissarna, eftersom nuvarande 5-årskontrakt med Kone avslutas i september 2021.

#### **Ekonomi**

- Föreningens överlikvid på 1,8 mkr har placerats på ett sparkonto hos SBAB med ett års bindningstid.

- Styrelsen har omförhandlat den del av föreningens banklån som förföll i september 2020. Erhållen räntenivå hos Handelsbanken blev 1,0 % med ett års bindningstid.

- Avtalet med RB Ekonomi har sagts upp. Ny ekonomisk förvaltare sedan januari 2021 är Botema Fastighets AB.

#### **Gemensam anläggning**

- Nytt kontrakt med Plantera Med Mera trädgård.

- Nytt kontrakt har träffats med Habitech Byggentreprenad AB, eftersom tidigare entreprenör som utförde snöskottning upphörde med denna tjänst.

- Nytt kontrakt med Circlona AB avseende sopsugshanteringen har träffats efter att avtalet med Envac sades upp.

- Förbättringsåtgärder avseende innegårdens belysning ska genomföras.

**Föreningens resultat** för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019. Föreningens största kostnadspost är räntekostnaderna och de har under året minskat något.

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 negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

**Underhåll och investeringar** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret:

#### **Genomförd åtgärd**

Montering av kameror i entréer  
Montering av brytskydd på entrédörrar  
Montering av brytskydd mot innergård  
Montering av belysning mot innergård

#### **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.

#### **Planerad åtgärd**

Fasadbelysning gatufasad Slättervallsgatan  
Spolning av stammar och avlopp

SS  
h  
TA  
AA

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	221 862 000	132 081 000	411 075	-3 081 939	-1 070 881	350 201 255
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			152 875	-152 875		
Balanseras i ny räkning				-1 070 881	1 070 881	
Årets resultat					-1 509 325	-1 509 325
Belopp vid årets utgång	221 862 000	132 081 000	563 950	-4 305 695	-1 509 325	348 691 930

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	6 089	6 413	6 374	6 305
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 509	-1 071	-1 220	-1 200
Soliditet, %	84,8	84,3	84,0	83,7
Bokfört väde på fastigheten per kvm boarea kr	66 747	67 321	67 895	68 469
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 108	10 397	10 704	11 010
Lån per kvm boarea och lokalarea kr	9 576	9 849	10 140	10 430
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,13	1,15	1,16	1,18
Fastighetens belåningsgrad, % **	15,1	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.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 305 695
Årets resultat	-1 509 325
	<hr/>
	-5 815 020
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	152 875
I ny räkning överföres	-5 967 895
	<hr/>
	-5 815 020

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.

SS  
h  
10  
RS

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 088 838	6 412 858
Övriga rörelseintäkter	3	544	134 000
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>6 089 382</b>	<b>6 546 858</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 015 174	-3 004 100
Övriga externa kostnader	5	-183 919	-209 207
Personalkostnader	6	-146 413	-138 227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 541 373	-3 519 261
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-6 886 879</b>	<b>-6 870 795</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-797 497</b>	<b>-323 937</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		203	0
Räntekostnader		-712 031	-746 944
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-711 828</b>	<b>-746 944</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 509 325</b>	<b>-1 070 881</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 509 325</b>	<b>-1 070 881</b>



## BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och tomträtt	7	408 155 221	411 666 810
Inventarier, verktyg och installationer	8	140 149	48 362
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>408 295 370</b>	<b>411 715 172</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>408 295 370</b>	<b>411 715 172</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10 033	11 870
Övriga fordringar	9	231 626	117 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	463 760	514 215
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>705 419</b>	<b>643 401</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 800 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 800 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>478 747</b>	<b>2 914 841</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 984 166</b>	<b>3 558 242</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>411 279 536</b>	<b>415 273 414</b>



## BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	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		563 950	411 075
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>354 506 950</b>	<b>354 354 075</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 305 695	-3 081 939
Årets resultat		-1 509 325	-1 070 881
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 815 020</b>	<b>-4 152 820</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>348 691 930</b>	<b>350 201 255</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12,15	0	61 810 000
Övriga långfristiga skulder	13	2 300	201 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 300</b>	<b>62 011 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	12,15	61 810 000	1 768 000
Leverantörsskulder		110 974	195 483
Aktuell skatteskuld		239 290	243 480
Övriga kortfristiga skulder		10 934	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	414 108	853 796
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>62 585 306</b>	<b>3 060 759</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>411 279 536</b>	<b>415 273 414</b>

SS  
10  
k  
17

## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-797 497	-323 937
Avskrivningar	3 541 373	3 519 261
Erhållen ränta mm	203	0
Erlagd ränta	-712 031	-746 944
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 032 048</b>	<b>2 448 380</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 837	504 284
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-63 855	153 751
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-84 509	16 627
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder och depositioner	-632 044	144 096
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 253 477</b>	<b>3 267 138</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-121 571	-30 935
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-121 571</b>	<b>-30 935</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-1 768 000	-2 047 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 768 000</b>	<b>-2 047 600</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-636 094</b>	<b>1 188 603</b>
Likvida medel vid årets början	2 914 841	1 726 237
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 278 747</b>	<b>2 914 841</b>

I likvida medel i kassaflödesanalysen ingår förutom posten kassa/bank även posten kortfristiga placeringar.

Att föreningens kassaflöde är negativt beror till stor del på att föreningens avier avseende januari 2021 i år förfaller under 2021 istället för 2020 som vart fallet tidigare år. Detta medför att cirka 420tkr kommer att komma in på föreningens konto i början av 2021 istället för 2020. Därutöver har föreningen betalt tillbaka depositioner motsvarande 200tkr under 2020 till restaurangerna som hyr lokaler i föreningen.

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

#### *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.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

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 till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	3 927 143	4 134 203
	Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	198 233	198 240
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	124 819	130 227
	Hysesintäkter, lokaler	820 588	807 282
	Hysesintäkter, garage	883 000	1 017 391
	Fastighetsskatt, lokaler	92 676	92 679
	Övernattningsslägenhet	23 105	27 727
	Övriga intäkter	19 274	5 109
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 088 838</b>	<b>6 412 858</b>

SS  
Ka  
pp

## NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Försäkringsersättning	544	134 000
	Summa övriga rörelseintäkter	544	134 000

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsel	127 701	152 842
	Uppvärmning	416 451	416 667
	Vatten/avlopp*	152 700	101 404
	Försäkringspremier	37 053	30 217
	Tomträttsavgäld	1 422 644	1 422 644
	Fastighetsskatt**	229 900	93 900
	IT-kommunikation och TV	196 235	196 420
	Parkerings tjänst	0	26 131
	Fastighetsskötsel och städ	109 931	109 982
	Gemensamhetsanläggningar	206 862	246 586
	Reparationer	52 582	40 576
	OVK	0	56 712
	Övriga driftkostnader	63 115	110 019
	Summa driftkostnader	3 015 174	3 004 100

\*Den förhöjda VA kostnaden beror på att föreningen under året fått en förhöjd faktura från Stockholm Vatten AB på avräkning mellan preliminär förbrukning och faktiskt förbrukning för perioden maj 2017 till januari 2020

\*\*Den beräknade fastighetsskatten i bokslutet 2019 var 93 900. Slutskattebeskedet från skatteverket avseende 2019 som inkom under 2020 visade på att föreningens faktiska fastighetsskatt för 2019 var 161 900. Mellanskillnaden om 68 000 har därför belastat 2020 års resultat

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionsarvode	31 996	38 953
	Ekonomisk förvaltning	102 584	94 399
	Advokatkostnader	13 935	38 500
	Övriga externa kostnader	35 404	37 355
	Summa personalkostnader	183 919	209 207

88 a  
u  
1a  
PB

## NOTER

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	116 250	107 929
	Sociala avgifter	30 163	30 298
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>146 413</b>	<b>138 227</b>

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och tomträtt	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	423 083 000	423 083 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	423 083 000	423 083 000
	Ingående avskrivningar	-11 416 190	-7 904 601
	Årets avskrivningar	-3 511 589	-3 511 589
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 927 779	-11 416 190
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>408 155 221</b>	<b>411 666 810</b>
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	408 155 221	411 666 810
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>408 155 221</b>	<b>411 666 810</b>
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnader	188 600 000	181 800 000
	Taxeringsvärde mark	149 590 000	149 590 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	64 873	33 938
	Inköp	121 571	30 935
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>186 444</b>	<b>64 873</b>
	Ingående avskrivningar	-16 511	-8 839
	Årets avskrivningar	-29 784	-7 672
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 295	-16 511
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>140 149</b>	<b>48 362</b>

SS  
Ga  
A  
no

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fordran Entreprenör	0	47 955
	Övriga kortfristiga fordringar	231 626	69 361
	<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>231 626</b>	<b>117 316</b>

<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Varmvattenförbrukning	49 200	59 111
	Tomträttsavgäld	355 661	355 661
	Försäkringspremier	6 178	5 012
	Övriga upplupna intäkter	3 131	19 867
	Övriga förutbetalda kostnader	49 590	74 564
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>463 760</b>	<b>514 215</b>

<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Placeringskonto SBAB	1 800 000	0
	<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 800 000</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	0	7 072 000
	Amortering efter 5 år	0	54 738 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>61 810 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek AB	2021-09-30	1,00		20 504 000
Stadshypotek AB	2021-09-30	1,17		20 504 000
Stadshypotek AB	2021-12-30	1,10		20 802 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>61 810 000</b>
<b>Kortfristig del av långfristiga skulder:</b>				
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				-61 810 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>0</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Mottagna depositioner	2 300	201 400
	<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 300</b>	<b>201 400</b>

SS  
Ga  
14

## NOTER

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Uppvärmning	50 500	50 866
	Styrelsearvode, inkl sociala avgifter	96 994	96 994
	Förutbetalda avgifter	150 263	576 721
	Gemensamhetsanläggningar	41 108	63 780
	Övriga upplupna kostnader	75 243	65 435
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	414 108	853 796

### Övriga noter

Not 15	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	69 200 000	69 200 000
	Summa ställda säkerheter	69 200 000	69 200 000

Stockholm den 2021-04-26

Kai Nissén

Sanny Starborg

Carl Lundborg

Titti Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2021.  
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 2020.

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 2020 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

*RS*



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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

AD

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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 3 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor