

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 216-202205300941-021807.pdf

Storlek: 479129 byte

Hashvärde SHA256:

05a9b3b6a6edad1067744749582500d5601ac066f4ca95229d6917c563ddd22d

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

Kai Arne Nissén

Signerat med BankID 2022-05-30 10:56 Ref: 43e5ca3a-e494-436e-a1bf-17ac9f6153f7

ANNA JOHNSON

Signerat med BankID 2022-05-30 13:28 Ref: a962235d-a0ad-49ad-9a1c-0f51ac2b983e

CARL LUNDBORG

Signerat med BankID 2022-05-30 15:23 Ref: 50741277-3f5b-4ba2-af5b-53043b95fa50

SANNY STARBORG

Signerat med BankID 2022-05-30 16:11 Ref: c960594d-8f59-4d56-95ea-35de3f3a3fee

PER ARNE IVAR ANDERSSON

Signerat med BankID 2022-05-30 18:06 Ref: 0d8e4d35-f9ca-4e83-b1f0-41a2c1cc130f



Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Spegeldammen

769625-8248

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spegeldammen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-09 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningen innehar fastighetsförsäkring samt styrelseförsäkring hos Bostadsrätterna och Söderberg & Partners. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen är innehavare av tomträtten till Tyresta 1 i Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. 2023-03-31. Omförhandling har genomförts under 2021 och resulterat i en ny tomträtsavgäld som uppgår till 1 773 100 kr och som stegvis höjs från mars 2023 till mars 2027 till det slutgiltiga beloppet.

I budgeten för 2022 och kommande år har styrelsen tagit hänsyn till kommande höjningar av tomträtsavgäld och beräknar att kunna finansiera detta dels genom det löpande kassaflödet och dels genom den befintliga överskottslikviditeten som är upparbetad från tidigare år.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016. 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 utgör lokalyta. I föreningen finns 42 parkeringsplatser i garage, varav 4 MC platser. Under 2021 beslutades att antal laddplatser för elbilar skulle utökas med ytterligare 10 st. Installation av platserna genomfördes i januari 2022, vilket gör att totalt 14 garageplatser nu har laddmöjlighet.

I föreningen finns ett hobbyrum och en övernattningslägenhet som hyrs ut till medlemmarna. Dessa delas med grannföreningen Brf Laduviken. I fastigheten finns även cykel- och barnvagnsrum samt utrymme för källsortering av sopor.

Föreningen har tre uthyrda lokaler och hyr även ut ett utrymme för antennbärare. Hyresavtalen har följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
Rockin Grill AB	2024-02-29
D.N Malkey AB	2024-02-29
Stockholms kommun	2022-09-30
Net4Mobility AB	2027-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Under 2017 erhöll föreningen 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.

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.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Botema Fastighets AB. Den tekniska förvaltningen sköts av WIAB (Wahlings Installationservice AB). Utöver det anlitar föreningen ett flertal underentreprenörer som sköter exempelvis städning, sophämtning och hissunderhåll.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd	År
OVK	2019
Övervakningskameror	2019
Inredning till cykelrum	2019

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

-5-årsbesiktning av fastigheten har genomförts, där bl.a. rördragning till vissa av lägenheternas avlopp, fasadglas och balkongplattor till balkonger åtgärdades.

-Styrelsen har låtit montera brytskydd på alla entréportar, såväl mot innergården som mot gatorna.

-Skyltar har satts upp i miljörummet i syfte att förtydliga hantering av sopsortering för medlemmarna.

-En del av automatiken till entrédörrarna på S1 och S5 har bytts ut och sensorerna har kalibrerats i syfte att förbättra automatiken av dörrarna.

-Ny innerbelysning har monterats på innergården.

Underhåll

Under året har normalt löpande underhåll och mindre förbättringar utförts.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsens målsättning är alljämt att bedriva förvaltningen så att hittillsvarande avgiftsnivåer kan behållas eller sänkas något i ett medellångt perspektiv.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 128 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 20. Antalet medlemmar som utträtt under året är 18. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 130. Under året har 11 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-06-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kai Nissen	ledamot/ordf.
Sanny Starborg	ledamot/vice ordf
Carl Lundborg	ledamot
Titti Andersson	ledamot*
Jacob Wallander	suppleant
Anna Johnsson	suppleant

* *Titti Andersson begärde utträde ur styrelsen under februari 2022 pga, flytt till ny bostad.*

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

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.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor Per Andersson.

Valberedning

Valberedningen består av Lennart Axelsson (sammankallande) och Johan Nordlund.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16. Två extrastämmor har därutöver genomförts; 2021-04-07 resp. 2021-11-24.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Resultatet för år 2021 är sämre än resultatet för 2020. Föreningens största kostnadspost är räntekostnaderna vilka har minskat något under året då föreningen omförhandlat sina lån.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditetsflöde, vilket även innefattar investerings- samt finansieringsaktiviteter i form av lån och upplåtelser, är positivt. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes 2020-01-01 med 5% och har varit oförändrade sedan dess. För närvarande finns inga planer på att förändra årsavgifterna.

Lån

Föreningen har tre lån hos Handelsbanken om 60 142 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8.

Styrelsen har omförhandlat föreningens banklån (klassificerade som gröna lån), vilket inneburit en avsevärt lägre låneränta, och därmed sänkta kostnader för föreningen.

Budget

Styrelsen har tagit fram en långsiktig ekonomisk plan, vilken bl.a. inkluderar en förhöjd tomträttsavgäld.

- Föreningen har en överlikvid på 1,8 mkr hos SBAB på ett fasträntekonto. Omplacering sker vartefter bindningstiden löper ut.
- Inga större investeringar eller avgiftshöjningar är planerade för kommande år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 091	6 089	6 413	6 374	6 305
Resultat efter finansiella poster	-1 611	-1 509	-1 071	-1 220	-1 200
Soliditet (%)	85,00	84,80	84,30	84,00	83,70
Bokfört värde på fast. per kvm boarea kr	66 172	66 747	67 321	67 895	68 469
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 835	10 108	10 397	10 704	11 010
Lån per kvm boarea och lokalarea, kr	9 317	9 576	9 849	10 140	10 430
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,04	1,13	1,15	1,16	1,18
Fastighetens belåningsgrad, % **	14,86	15,10	15,40	15,80	16,10

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	221 862 000	132 081 000	563 950	-4 305 695	-1 509 325	348 691 930
Disp av föreg års resultat				-1 509 325	1 509 325	0
Förändring under året			152 875	-152 875	-1 611 332	-1 611 332
Belopp vid årets utgång	221 862 000	132 081 000	716 825	-5 967 895	-1 611 332	347 080 598

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-5 967 895
Avsättning till fond för yttre UH	-152 875
årets förlust	-1 611 332
	-7 732 102
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 732 102
	-7 732 102

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 091 306	6 088 838
Övriga rörelseintäkter	3	0	544
Summa rörelseintäkter		6 091 306	6 089 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 293 406	-3 015 174
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-205 024	-183 919
Personalkostnader	6	-46 056	-146 413
Avskrivningar		-3 545 785	-3 541 373
Summa rörelsekostnader		-7 090 271	-6 886 879
Rörelseresultat		-998 965	-797 497
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 942	203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-624 309	-712 031
Summa finansiella poster		-612 367	-711 828
Resultat efter finansiella poster		-1 611 332	-1 509 325
Årets resultat		-1 611 332	-1 509 325

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

7

404 643 632

408 155 221

Inventarier, verktyg och installationer

7

105 953

140 149

Summa materiella anläggningstillgångar

404 749 585

408 295 370

Summa anläggningstillgångar

404 749 585

408 295 370

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

29 345

10 033

Övriga fordringar

76 724

231 626

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

477 488

463 760

Summa kortfristiga fordringar

583 557

705 419

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

0

1 800 000

Summa kortfristiga placeringar

0

1 800 000

Kassa och bank

Kassa och bank

2 978 433

478 746

Summa kassa och bank

2 978 433

478 746

Summa omsättningstillgångar

3 561 990

2 984 165

SUMMA TILLGÅNGAR

408 311 575

411 279 535

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

353 943 000

353 943 000

Fond för yttre underhåll

716 825

563 950

Summa bundet eget kapital

354 659 825

354 506 950

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-5 967 895

-4 305 695

Årets resultat

-1 611 332

-1 509 325

Summa ansamlad förlust

-7 579 227

-5 815 020

Summa eget kapital

347 080 598

348 691 930

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

59 294 000

0

Övriga skulder

9

2 300

2 300

Summa långfristiga skulder

59 296 300

2 300

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

848 000

61 810 000

Leverantörsskulder

250 996

110 974

Skatteskulder

74 074

239 290

Övriga skulder

69 290

10 934

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

692 317

414 107

Summa kortfristiga skulder

1 934 677

62 585 305

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

408 311 575

411 279 535

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 611 332

-1 509 325

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 545 785

3 541 373

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 934 453

2 032 048

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-19 312

1 837

Förändring av kortfristiga fordringar

141 174

-63 856

Förändring av leverantörsskulder

140 022

-84 509

Förändring av kortfristiga skulder och deposition

171 350

-632 044

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 367 687

1 253 476

Investeringsverksamheten

Förvärv av inventarier, verktyg och installationer

0

-121 571

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-121 571

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 668 000

-1 768 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 668 000

-1 768 000

Årets kassaflöde

699 687

-636 095

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 278 746

2 914 841

Likvida medel vid årets slut

2 978 433

2 278 746

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Från och med 2021 finns inga kortfristiga placeringen med i likvida medel under kassaflödesanalysen.

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.

Avskrivningsprinciper

Byggnaden 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.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	120
Inventarier, verktyg och installationer	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 927 392	3 927 143
Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	198 240	198 233
Årsavgifter, varmvattenförbrukning	106 912	124 819
Hysesintäkter, lokaler	842 915	820 589
Hysesintäkter, garage	887 911	883 000
Fastighetsskatt, lokaler	92 676	92 676
Övernattningslägenhet	19 234	23 105
Övriga intäkter	16 025	19 272
	6 091 305	6 088 837

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Försäkringsersättningar	0	544
	0	544

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsel	-212 665	-127 701
Uppvärmning	-451 663	-416 451
Vatten/avlopp	-156 790	-152 700
Försäkringspremier	-49 412	-37 053
Tomträttsavgäld	-1 422 637	-1 422 644
Fastighetsskatt	-161 900	-229 900
IT-kommunikation och TV	-197 939	-196 235
Fastighetsskötsel och städ	-113 441	-109 931
Gemensamhetsanläggningar	-201 329	-206 862
Reparationer	-131 093	-52 582
Övriga driftkostnader	-194 537	-63 116
	-3 293 406	-3 015 175

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	-38 699	-31 996
Ekonomisk förvaltning	-134 257	-102 584
Advokatkostnader	0	-13 935
Övriga externa kostnader	-32 068	-35 404
	-205 024	-183 919

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	-42 696	-116 250
Sociala avgifter	-3 360	-30 163
	-46 056	-146 413

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	423 083 000	423 083 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	423 083 000	423 083 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-14 927 779	-11 416 190
Årets avskrivningar enligt plan	-3 511 589	-3 511 589
Utgående avskrivning enligt plan	-18 439 368	-14 927 779
Planenligt restvärde vid årets slut	404 643 632	408 155 221
Taxeringsvärde		
Byggnad	188 600 000	188 600 000
Mark	149 590 000	149 590 000
	338 190 000	338 190 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	322 000 000	322 000 000
Lokaler	16 190 000	16 190 000
	338 190 000	338 190 000
Akkumulerade anskaffningsvärden Inventarier, verktyg och installationer		
Vid årets början	186 444	186 444
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	186 444	186 444
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-46 295	-16 511
Årets avskrivningar enligt plan	-34 196	-29 784
Utgående avskrivning enligt plan	-80 491	-46 295
Planenligt restvärde vid årets slut	105 953	140 149
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och tomträtt	404 643 632	408 155 221
Inventarier, verktyg och installationer	105 953	140 149
	404 749 585	408 295 370

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,620	2026-09-30	19 930 000	20 504 000
Stadshypotek	0,620	2026-09-30	19 930 000	20 504 000
Stadshypotek	0,780	2026-12-30	20 282 000	20 802 000
			60 142 000	61 810 000
Kortfristig del av långfristig skuld			848 000	61 810 000

Not 9 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Hysesdeposition	2 300	2 300
	2 300	2 300

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	69 200 000	69 200 000
	69 200 000	69 200 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- 10 stycken extra laddplatser har installerats i garaget (januari 2022).
- Stamspolning av samtliga lägenheter (januari 2022).
- OVK (april 2022).

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kai Nissen

Sanny Starborg

Carl Lundborg

Anna Johnsson
Suppleant i ledamots ställe

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Per Andersson
Auktoriserad revisor