

Årsredovisning för  
**Brf Bågspännaren**  
769620-6429

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

Föreningen förvaltas av Valorem Bostadsrättsförvaltning/Wasberg Redovisning AB

Org.nr. 556413-2586

Telefon: 08-20 35 03

Mail: [info@valorem.se](mailto:info@valorem.se)

[www.valorem.se](http://www.valorem.se)

## Förvaltningsberättelse

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

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2013-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 hos Bolagsverket. Föreningens styrelse har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nacka Tollare 1:29	2013	Nacka

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna/Söderberg & Partners. Byggnadernas uppvärmning är bergvärme. Fastighetens adress är Återvägen 1A-D och 3A-D.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 2013 och består av två flerbostadshus. Den totala boarean är 596 kvm.

#### Lägenheter

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt. Varje bostadsrättsinnehavare disponerar två parkeringsplatser med tillhörande eluttag för motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
0.	2	6	0	0

#### Förvaltning

Från 2017-07-01 har ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

#### Avtal med leverantörer

TV/Bredband Telia

Vatten/avlopp Nacka kommun

Sophämtning Nacka kommun

El Boo Energi

**Föreningens ekonomi**

Under året har föreningen fortsatt amortera av sitt lån med 84 000 kr. Föreningens totala lån har minskat successivt sedan 2018. Styrelsen har inga planer på att amorteringen ska upphöra eller ändras under kommande räkenskapsår.

Föreningens lån är placerade hos Danske Bank.

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Årsavgifterna höjdes 2020-04-01 genom beslut av styrelsen med 2%, vilket ger en årsavgift på ca 639 kr/kvm.

Föreningen tillämpar K2-reglerna för mindre företag, enligt BFNAR 2016:10 i Årsredovisningslagen.

Föreningen är efter värdeåret 2013 befriad från fastighetsavgift till och med år 2029, därefter belastas den med hel avgift.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2020**

- En ny underhållsplan som sträcker sig över 30 år framåt har arbetats fram och fastställts i samarbete med utomstående konsult.
  - Extra armaturer har satts upp för att öka säkerhet och trygghet. Tidigare befintliga armaturer har försetts med nya ledlampor med skymningsrelä. Eluttag har placerats i trapporna, och ljusslingor satts upp i trapporna.
  - OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) och rengöring av ventilationskanaler har utförts. Nya luftfilter köpts in av föreningen och installerats av respektive medlem.
  - Energideklaration har gjorts med mycket bra resultat, klass B på skala A-F
  - Samtliga träytor såsom trappor, balkonger och entréer har rengjorts och oljats in av utomstående hantverkare.
  - Föreningen har haft 2st städdagar under vår och höst. Då har bla nya hyllor och redskapshållare satts upp i teknikrummen.
  - 4 träd som var skadade har tagits bort, och den stora eken har beskurets.
  - Utomstående firma har vid 2 tillfällen hjälpt föreningen med diverse trädgårdsskötsel.
- 
- **Planerade händelser efter räkenskapsåret:**
  - Föreningen fortsätter att utöka antalet belysningspunkter på och runt fastigheten.
  - Offerter för rengöring och målning av fasader har påbörjats, och arbetet beräknas påbörjas senast sommaren 2022.
  - Stamspolning ska göras under våren 2021.
  - Genomgång av ytterdörrarnas lås kommer göras under våren 2021.

**MEDLEMSINFORMATION****Medlemmar**

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början 10

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 1

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 1

Antalet medlemmar vid årets slut 10

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Avgift för andrahandsuthyrning på 10% årligen av gällande prisbasbelopp betalas av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

**Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-19 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Anna-Maria Myrin	Ordförande
Joakim Hansson	Ledamot/Vice ordförande
Elin Sundberg	Ledamot/Sekreterare
Mikael Nilsson	Suppleant
Anna Malmberg	Suppleant

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

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

**Valberedning**

Namn	Uppdrag
Anna Almouei	

**Revisorer**

Namn	Uppdrag
Ali Almouei	Internrevisor
Lahja Juujärvi	Revisorssuppleant

**FÖRLAGSINSATSER**

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 596 kvm bostadsrättsbostäder (total).

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	383 240	377 773	377 357	376 349	357 333
Resultat efter finansiella poster	-124 081	-8 297	9 370	-11 620	-53 896
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	639	629	629	629	599
Lån kr/kvm totalyta	8 364	8 505	8 622	8 763	9 228
Soliditet %	64	65	64	64	63

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	9 671 078	-283 814	-8 297
Föregående årsresultat		-8 297	8 297
Årets resultat			-124 081
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 671 078</b>	<b>-292 111</b>	<b>-124 081</b>

## RESULTATDISPOSITION

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-292 111
Årets resultat	-124 082
<b>Totalt</b>	<b>-416 193</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-416 193</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	383 240	377 773
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>383 240</b>	<b>377 773</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drifts - och fastighetskostnader	2	-319 067	-186 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-105 710	-105 710
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-424 777</b>	<b>-292 388</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-41 537</b>	<b>85 385</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-82 544	-93 682
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-82 544</b>	<b>-93 682</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-124 081</b>	<b>-8 297</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-124 081</b>	<b>-8 297</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-124 081</b>	<b>-8 297</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	14 003 751	14 109 461
Summa materiella anläggningstillgångar		14 003 751	14 109 461
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 003 751</b>	<b>14 109 461</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8 544	-
Övriga fordringar		1 704	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	16 120	16 083
Summa kortfristiga fordringar		26 368	16 096
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	6	258 863	395 240
Summa kassa och bank		258 863	395 240
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>285 231</b>	<b>411 336</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 288 982</b>	<b>14 520 797</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		9 671 078	9 671 078
Summa bundet eget kapital		9 671 078	9 671 078
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-292 111	-283 814
Årets resultat		-124 081	-8 297
Summa fritt eget kapital		-416 192	-292 111
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 254 886</b>	<b>9 378 967</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	4 985 000	5 069 000
Summa långfristiga skulder		4 985 000	5 069 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 168	31 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	42 928	41 802
Summa kortfristiga skulder		49 096	72 830
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 288 982</b>	<b>14 520 797</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Fastighetsavgift**

Bostadsrättsföreningar beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

Bostadsrättsföreningar som har fastigheter med värdeår 2012 och senare betalar ingen fastighetsavgift i 15 år, därefter hel avgift.

Brf Bågspännaren har värdeår 2013. Det betyder att föreningen betalar ingen fastighetsavgift fram till år 2029, därefter hel avgift.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<b>Ar</b>
Materiella anläggningstillgångar: -Byggnader	100
Mark skrivs inte av	



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	380 843	375 216
Andrahanduthyrning	1 182	
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 183	2 557
Övriga avgifter och intäkter	32	
<b>Summa</b>	<b>383 240</b>	<b>377 773</b>

### Not 2 Drift - fastighetskostnader

	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>
Fastighetsskötsel	66 077	5 550
Löpande reparationer		25 018
Periodiskt underhåll	63 243	25 350
Fastighetsel	30 130	29 950
Vatten	29 032	29 229
Försäkringspremier	22 098	20 118
Kameral förvaltning (avtal)	23 216	22 540
Övriga förvaltningskostnader	17 186	14 167
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 010	5 188
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 650	2 600
Bankavgifter	2 376	2 500
IT-tjänster	51 369	
Övriga kostnader	9 680	4 468
<b>Summa</b>	<b>319 067</b>	<b>186 678</b>

### Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>
Byggnad och fastighetsförbättringar	105 710	105 710
<b>Summa</b>	<b>105 710</b>	<b>105 710</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 571 000	10 571 000
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	10 571 000	10 571 000
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-961 539	-855 829
-Årets avskrivningar enl plan	-105 710	-105 710
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 067 249	-961 539
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 500 000	4 500 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 003 751</b>	<b>14 109 461</b>
Taxeringsvärde byggnad	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärde mark	3 725 000	3 725 000
<b>Summa</b>	<b>13 325 000</b>	<b>13 325 000</b>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	7 606	6 884
Kameral förvaltning	5 804	5 804
Digital-tv	-	745
Bostadsrätterna, medlemskap	2 710	2 650
<b>Summa</b>	<b>16 120</b>	<b>16 083</b>

#### Not 6 Kassa och bank

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Danske Bank	258 863	395 240
<b>Summa</b>	<b>258 863</b>	<b>395 240</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

<i>Danske Bank</i>	<i>Räntesats % 2020-12-31</i>	<i>Räntesats % 2019-12-31</i>	<i>Slutbet dag</i>	<i>Belopp 2020-12-31</i>	<i>Belopp 2019-12-31</i>
1235-02-06296	1,75%	1,250%	rörlig, 3 mån	4 985 000	5 069 000
<b>Summa</b>				<b>4 985 000</b>	<b>5 069 000</b>

Beräknad amortering är 84 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 4 565 000 kr

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

varav pantbrev	5 500 000	5 500 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	32 428	31 268
Upplupen ränta		347
Bokslut och Årsredovisning	10 500	10 187
<b>Summa</b>	<b>42 928</b>	<b>41 802</b>

Brf Bågspännaren

769620-6429

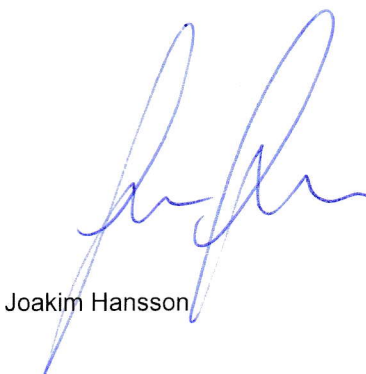
11

## Underskrifter

Saltsjö-Boo den 13 april 2024



Anna-Maria Myrin



Joakim Hansson



Elin Sundberg

Min revisionsberättelse har lämnats den

2021-05-04



Ali Amouei  
Internrevisor

# Revisionsberättelse – 2020-01-01 till 2020-12-31

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Bågspännaren (Org.nr.: 769620-6429)

Härmed är årsredovisningen, räkenskaperna och förvaltningen för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31 granskade, av medlemsrevisorerna.

## Styrelsens förpliktelser

Styrelsen bär ansvar för att:

- Upprätta en årsredovisning för det gångna räkenskapsåret
- Åta sig allmän och teknisk förvaltning, samt tillhörande underhåll av föreningens egendom - framför allt anläggningar, mark, vegetation och faciliteter – såtillvida att objekten har vårdats/omhändertagits på ett tillfredsställande sätt
- Årsredovisningslagen appliceras vid bildning av årsredovisningen

## Medlemsrevisorernas förpliktelser

Medlemsrevisorerna bär ansvar för att:

- Fastställa ett summerat uttalande om årsredovisningen och förvaltningen under relevant räkenskapsår

Revisionen har utförts i konformitet med etablerat god, Svensk revisionssed; följaktligen har revisionen implementerats enligt bästa förmåga – inom sedvanligt rimliga ramar för vad som förväntas av medlemsrevisorerna – och med skälig – dock ej absolut – visshet, för att gardera mot eventuellt signifikativa felaktigheter.

En revision av detta slag inbegriper en granskning av selekterade revisionsbevis om belopp och andra relevanta uppgifter ur den berörda årsredovisningen. Det hör till medlemsrevisorernas gottfinnande att avgöra vilka handlingar som skall vidtas, till exempel i samband med en riskbedömning kring signifikativa felaktigheter i årsredovisningen, må de vara resultat av regelrätta fel eller utav suspekta avvikelser.

Vid detta moment tar medlemsrevisorerna hänsyn till den interngranskning som hör samman med föreningens process vid upprättande av årsredovisningen, med syftet att utarbeta granskningsåtgärder som är lämpliga i att återspegla en rättvisande bild av föreningens interna granskningsprocesser, utan att bilda något uttalat omdöme kring sagda processer.

En revision inkluderar även en utvärdering av lämpligheten i redovisningsprinciperna som har tillämpats, samt rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, såväl som en utvärdering av årsredovisningens presentation, i sin helhet.

Medlemsrevisorerna anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för medlemsrevisorernas summerade uttalanden.

## Summa summarum commentariolus

Det är enligt medlemsrevisorers uppfattning att årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en – i de bredaste av signifikativa aspekter – rättvisande bild av föreningens finansiella ställning, per den 31:a December 2020 och av dess finansiella resultat för året, enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är likaså förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Revisionsberättelsen kategoriseras härmed som ren och medlemsrevisorn har inte heller några andra anmärkningar att delge till styrelsen; således fordras inget yttrande via revisionspromemoria.

Medlemsrevisorn tillstyrker härmed att årsstämman etablerar resultat- och balansräkningen, samt beviljar ansvarsfrihet – för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31 – till entitetens (Org.nr.: 769620-6429) styrelseledamöter.

Saltsjö-Boo, den 4:e Maj, 2021



Medlemsrevisorers/Internrevisorers namn: Ali Amouei



Revisorssuppleants namn: Lahja Juujärvi