

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Linda Gullberg            | Ordförande |
| Moa Maria Karolina Hamner | Ledamot    |
| Matilda Nordling          | Ledamot    |
| Pia Annika Holmberg       | Suppleant  |

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

|               |                  |                        |
|---------------|------------------|------------------------|
| Eric Åhsberg  | Ordinarie Extern | Åhsbergs revisionsbyrå |
| Torbjörn Båth | Ordinarie Intern |                        |

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Hoppspindeln 3       | 2016    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

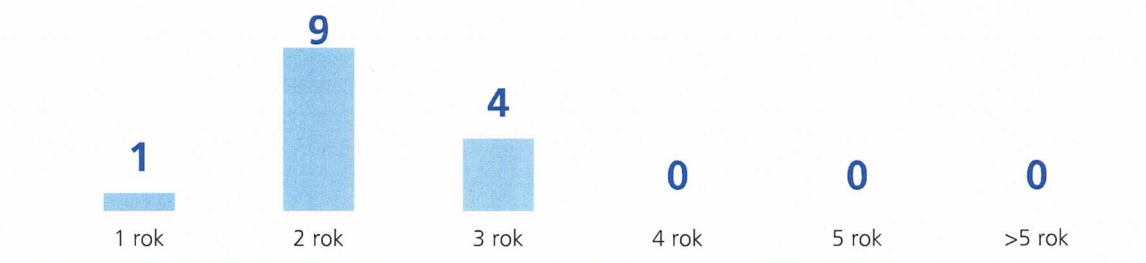
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 610 m<sup>2</sup>, varav 610 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2024.  
Underhållsplanen uppdaterades 2022-05-08.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll            | År   | Kommentar       |
|-----------------------------|------|-----------------|
| renoverat parkeringsplats   | 2021 | utfört          |
| sålt yta på källarplan      | 2021 | utfört          |
| uppgradering av tvättstugan | 2021 | utfört          |
| Fönsterrenovering           | 2021 | Påbörjas April  |
| ev byte av värmesystem      | 2021 | beslut ej taget |
| Planerat underhåll          | År   | Kommentar       |
| sopsortering                | 2022 | v 23            |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                              | Leverantör |
|------------------------------------|------------|
| Ekonomisk samt teknisk förvaltning | SBC        |

### Hållbarhetsinformation

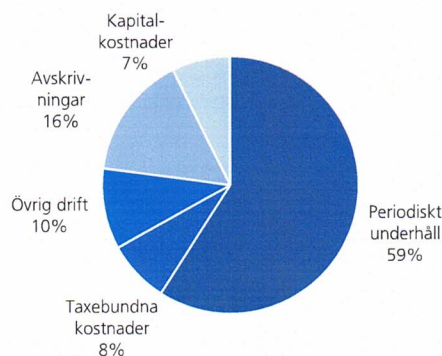
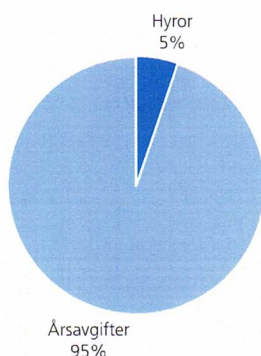
Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning. Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen. Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare. Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

### Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2021              | 2020             |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>2 732 266</b>  | <b>843 573</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelseintäkter                          | 642 514           | 615 475          |
| Finansiella intäkter                     | 402               | 37               |
| Medlemsinsatser                          | 100 000           | 2 210 000        |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                 | 7 656            |
|                                          | <b>742 916</b>    | <b>2 833 168</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 941 031         | 652 679          |
| Finansiella kostnader                    | 182 254           | 182 518          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 1 460             | 19 278           |
| Minskning av långfristiga skulder        | 90 000            | 90 000           |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 24 142            | 0                |
|                                          | <b>2 238 886</b>  | <b>944 475</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 236 296</b>  | <b>2 732 266</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-1 495 970</b> | <b>1 888 693</b> |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

april 2021 utförde vi en fönsterrenovering enligt underhållsplanen, pga röta och att detta krävdes.

senare samma år bytte vi ut värmesystemet i huset enligt underhållsplanen pga att den var till åren och behövdes bytas ut.

Vi köpte in en ny torktumlare under året pga att den gamla gick sönder- vi köpte också in en till tvättmaskin.

Vi renoverade parkeringsplatsen för att kunna hyra ut fler parkeringsplatser och få in pengar till vår brf.

vi sålde även 10kvm yta i källarplanen till styrelseledamot Linda Gullberg- och hon har byggt ut sin lgh och har fått 5rok och därmed mer i hyra.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelser under året: 0 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 998    | 914    | 784    | 762    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 17 037 | 17 184 | 17 332 | 17 822 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 28     | 51     | 7      | 7      |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 221    | 234    | 258    | 232    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 52     | 34     | 27     | 33     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 299    | 299    | 295    | 308    |
| Soliditet (%)                            | 72     | 73     | 72     | 72     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -1 854 | -606   | -489   | -534   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 643    | 615    | 526    | 503    |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 610 m<sup>2</sup> bostäder.



## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 21 849 000                 | 0                        | 0                                                                      | 21 849 000                 |
| Upplåtelseavgifter             | 7 843 230                  | 100 000                  | 0                                                                      | 7 743 230                  |
| Fond för yttre underhåll       | 1 894 715                  | 454 000                  | -60 085                                                                | 1 500 800                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>31 586 945</b>          | <b>554 000</b>           | <b>-60 085</b>                                                         | <b>31 093 030</b>          |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -2 650 493                 | -454 000                 | -546 008                                                               | -1 650 485                 |
| Årets resultat                 | -1 866 777                 | -1 866 777               | 606 093                                                                | -606 093                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-4 517 270</b>          | <b>-2 320 777</b>        | <b>60 085</b>                                                          | <b>-2 256 578</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>27 069 675</b>          | <b>-1 766 777</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>28 836 452</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -1 866 777        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 196 493        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -454 000          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-4 517 270</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

1 468 358  
**-3 048 912**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

|                                                  |       | 2021              | 2020              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 642 512           | 615 475           |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 2                 | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>642 514</b>    | <b>615 475</b>    |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 758 301        | -353 852          |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -170 297          | -286 746          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -12 433           | -12 081           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -386 408          | -386 408          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 327 439</b> | <b>-1 039 087</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-1 684 925</b> | <b>-423 612</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 402               | 37                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -182 254          | -182 518          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-181 852</b>   | <b>-182 481</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-1 866 777</b> | <b>-606 093</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-1 866 777</b> | <b>-606 093</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |          | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Byggnader                                     | Not 8,12 | 36 336 116        | 36 722 524        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>36 336 116</b> | <b>36 722 524</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>36 336 116</b> | <b>36 722 524</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |          |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |          | 667               | 0                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 9    | 1 256 370         | 2 751 481         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |          | <b>1 257 037</b>  | <b>2 751 481</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |          |                   |                   |
| Kassa och bank                                |          | 0                 | 66                |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |          | <b>0</b>          | <b>66</b>         |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>1 257 037</b>  | <b>2 751 547</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |          | <b>37 593 153</b> | <b>39 474 071</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 29 692 230        | 29 592 230        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 1 894 715         | 1 500 800         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>31 586 945</b> | <b>31 093 030</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -2 650 493        | -1 650 485        |
| Årets resultat                                 |           | -1 866 777        | -606 093          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>-4 517 270</b> | <b>-2 256 578</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>27 069 675</b> | <b>28 836 452</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 0                 | 10 392 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>0</b>          | <b>10 392 500</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 10 392 500        | 90 000            |
| Leverantörsskulder                             |           | 15 734            | 43 203            |
| Skatteskulder                                  |           | 40 432            | 39 284            |
| Övriga skulder                                 |           | 4 565             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 70 246            | 72 632            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>10 523 477</b> | <b>245 119</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>37 593 153</b> | <b>39 474 071</b> |



## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2021   | 2020   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 100 år | 100 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                      | 2021           | 2020           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter          | 608 731        | 557 519        |
| Hyror bostäder       | 0              | 15 956         |
| Hyror parkering moms | 14 581         | 0              |
| Hyror parkering      | 19 170         | 42 000         |
| Öresutjämning        | 29             | -1             |
|                      | <b>642 512</b> | <b>615 475</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2021     | 2020     |
|-----------------|----------|----------|
| Övriga intäkter | 2        | 0        |
|                 | <b>2</b> | <b>0</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>    |
|--------------|----------------------------------------|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                |
|              | Städning enligt beställning            | 0                | 3 500          |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 2 320            | 0              |
|              | Gård                                   | 2 512            | 0              |
|              | Serviceavtal                           | 5 700            | 0              |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 2 774            | 0              |
|              |                                        | <b>13 306</b>    | <b>3 500</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                |
|              | Tvättstuga                             | 1 263            | 0              |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 5 169          |
|              | VVS                                    | 0                | 3 080          |
|              | Elinstallationer                       | 1 740            | 0              |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 1 350            | 0              |
|              |                                        | <b>4 353</b>     | <b>8 249</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 43 750         |
|              | Värmeanläggning                        | 286 250          | 0              |
|              | Fönster                                | 833 084          | 16 335         |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 349 024          | 0              |
|              |                                        | <b>1 468 358</b> | <b>60 085</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                |
|              | El                                     | 17 074           | 31 410         |
|              | Värme                                  | 135 003          | 142 864        |
|              | Vatten                                 | 31 478           | 20 761         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 11 876           | 11 600         |
|              |                                        | <b>195 431</b>   | <b>206 635</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                |
|              | Försäkring                             | 14 927           | 13 877         |
|              | Markhyra/vägavgift/avgäld              | 10 375           | 0              |
|              | Tomträttsavgäld                        | 31 125           | 41 500         |
|              |                                        | <b>56 427</b>    | <b>55 377</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>20 426</b>    | <b>20 006</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 758 301</b> | <b>353 852</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 17 813         | 21 125         |
|              | Föreningskostnader              | 450            | 438            |
|              | Förvaltningsarvode              | 37 383         | 84 800         |
|              | Administration                  | 1 807          | 5 628          |
|              | Konsultarvode                   | 112 844        | 174 755        |
|              |                                 | <b>170 297</b> | <b>286 746</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                   |                   |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd.      |                   |                   |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                   |                   |
|              | Styrelse och internrevisor                    | 9 999             | 10 000            |
|              | Sociala kostnader                             | 2 434             | 2 081             |
|              |                                               | <b>12 433</b>     | <b>12 081</b>     |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|              | Byggnad                                       | 386 408           | 386 408           |
|              |                                               | <b>386 408</b>    | <b>386 408</b>    |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER</b>                              | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 38 640 818        | 38 640 818        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>38 640 818</b> | <b>38 640 818</b> |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -1 918 294        | -1 531 885        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -386 408          | -386 408          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-2 304 702</b> | <b>-1 918 294</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>36 336 116</b> | <b>36 722 524</b> |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 6 000 000         | 6 000 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 7 800 000         | 7 800 000         |
|              |                                               | <b>13 800 000</b> | <b>13 800 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 13 800 000        | 13 800 000        |
|              |                                               | <b>13 800 000</b> | <b>13 800 000</b> |
|              | Fastigheten är upplåten med tomträtt.         |                   |                   |
| <b>Not 9</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                      | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|              | Skattekonto                                   | 20 074            | 19 281            |
|              | Klientmedel hos SBC                           | 185 894           | 2 732 200         |
|              | Räntekonto hos SBC                            | 1 050 402         | 0                 |
|              |                                               | <b>1 256 370</b>  | <b>2 751 481</b>  |

| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 1 500 800         | 1 000 000         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 454 000           | 454 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 46 800            |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -60 085           | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>1 894 715</b>  | <b>1 500 800</b>  |

| <b>Not 11</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|               |                                                | <b>2021-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | Danske Bank                                    | 2,000 %           | 1 550 000         | 1 550 000         | 2022-03-31         |
|               | Danske Bank                                    | 1,700 %           | 8 842 500         | 8 932 500         | 2022-03-31         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>10 392 500</b> | <b>10 482 500</b> |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -10 392 500       | -90 000           |                    |
|               |                                                |                   | <b>0</b>          | <b>10 392 500</b> |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 942 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



| <b>Not 12</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 10 640 000        | 10 640 000        |

| <b>Not 13</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden                                             | 10 000            | 10 000            |
|               | Sociala avgifter                                    | 3 142             | 3 142             |
|               | Ränta                                               | 587               | 591               |
|               | Avgifter och hyror                                  | 56 517            | 53 730            |
|               | Entré/Trapphus                                      | 0                 | 5 169             |
|               |                                                     | <b>70 246</b>     | <b>72 632</b>     |

| <b>Not 14</b> | <b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b> |
|---------------|----------------------------------------------|
|               | sopsortering- påbörjat i april               |
|               | cykelställ                                   |

---

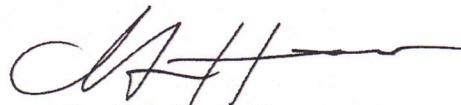
## Styrelsens underskrifter

---

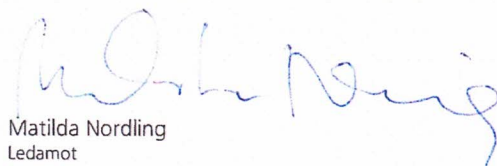
Stockholm den 28/6 2022



Linda Gullberg  
Ordförande

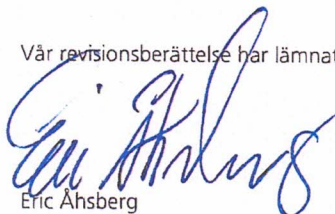


Moa Maria Karolina Hamner  
Ledamot



Matilda Nordling  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 6 - 2022



Eric Åhsberg  
Extern revisor



Torbjörn Båth  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjden  
Org.nr. 769632-8017

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjden för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjdens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar" samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjden enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 bolagets 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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.



Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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 jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### ***Den icke-kvalificerade revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## **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 Spindeln 3 i Hammarbyhöjden för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjden enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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:

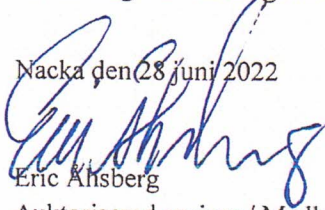
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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.

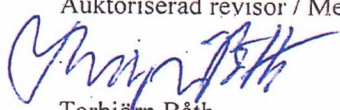
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Nacka den 28 juni 2022



Eric Åhsberg

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR



Torbjörn Båth

Förtroendevald revisor