

Årsredovisning

för

Brf Spinnaren

716419-8900

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Spinnaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-09-11.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Spinnrocken 1 bebyggdes 1939 och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 18 lägenheter och 1 lokal. Lokalen är en hyresrätt.

Dessutom finns 5 garage och 5 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

Total bostadsyta: 879 kvm Total lokalyta: 69 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet

Yta kvm

Löptid t.o.m.

Kontor

69

2022-12-01

Föreningen äger fastigheten med tomträtt, nuvarande avtal löper t o m 2023-09-30.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-22 bestått av:

Ordinarie	Sam Hallin Jakob Segerslätt Allan Grandstedt Peeter Aspe
-----------	---

Suppleanter	Gunilla Anderberg
-------------	-------------------

Revisorer

Ordinarie	Susanna Perge
Suppleant	Magnus Johansson

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 2 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Renoveringar

Takrenovering 2004.

Fasadrenovering 2004-2005.

Fönster och balkongrenovering 2005.

Stamrenovering 2005.

Installation av bergvärme 2008.

Injustering bergvärme 2009.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 9 884 kronor.

Inga reparationer enligt underhållsplan har utförts under 2020.

Föreningen har under året amorterat av ett lån på 391 659 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 1 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 (2) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 24 (24) medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Söderberg & Partners.

Föreningen har en hemsida www.brfspinnaren.se

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2020-12-31 uppgår till 823 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021=1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	893	878	852	847
Resultat efter finansiella poster (tkr)	58	-93	-295	43
Soliditet (%)	23	21	22	25
Kassalikviditet (%)	486	499	297	545
Reservering till yttre reparationsfond (tkr)	39	39	39	39
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	324	268	229	190
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	823	823	823	823
Lån kronor per kvm yta	5 441	5 890	5 926	5 778

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 244 247	882 004	267 693	-1 771 583	-92 775
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			56 337	-56 337	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-92 775	92 775
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					58 149
Belopp vid årets utgång	2 244 247	882 004	306 693	-1 920 695	58 149

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 920 695
årets vinst	58 149
	-1 862 546
behandlas så att	
avsättning yttre reparationsfond	56 337
i ny räkning överföres	-1 918 883
	-1 862 546

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	892 602	877 716
Övriga rörelseintäkter		4 489	-4
Summa rörelseintäkter		897 091	877 712
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-421 251	-552 638
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-90 497	-82 761
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-222 784	-226 573
Summa rörelsekostnader		-734 531	-861 972
Rörelseresultat		162 560	15 740
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 411	-108 515
Summa finansiella poster		-104 411	-108 515
Resultat efter finansiella poster		58 149	-92 775
Resultat före skatt		58 149	-92 775
Årets resultat		58 149	-92 775

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 963 822	6 170 395
Inventarier, verktyg och installationer	8	126 989	143 200
Summa materiella anläggningstillgångar		6 090 811	6 313 595
Summa anläggningstillgångar		6 090 811	6 313 595
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		15 000	10 556
Summa varulager		15 000	10 556
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		6 755	0
Övriga fordringar	9	5 822	636 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	27 821	26 021
Summa kortfristiga fordringar		40 398	662 940
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		722 169	280 987
Summa kassa och bank		722 169	280 987
Summa omsättningstillgångar		777 567	954 483
SUMMA TILLGÅNGAR		6 868 378	7 268 078

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 126 251	3 126 251
Yttre reparationsfond		324 030	267 693
Summa bundet eget kapital		3 450 281	3 393 944
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 920 695	-1 771 583
Årets resultat		58 149	-92 775
Summa fritt eget kapital		-1 862 546	-1 864 358
Summa eget kapital		1 587 735	1 529 586
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	5 123 750	5 549 409
Summa långfristiga skulder		5 123 750	5 549 409
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	34 000	34 000
Leverantörsskulder		12 575	20 528
Skatteskulder		4 722	4 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	105 596	130 139
Summa kortfristiga skulder		156 893	189 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 868 378	7 268 078

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	30-40 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Föreningens intäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	107 064	105 384
Hysesintäkter garage	28 800	28 800
Hysesintäkter p-platser	8 400	8 400
Årsavgifter bostäder	723 564	723 564
Rabatter ./.	-8 922	0
Övriga rörelseintäkter	-5	-4
Outhyrt garage, ej momsregistrerade	-12 600	-12 600
Intäkt fakt/krav avgift	360	300
Outhyrt p-platser, ej momsregistrerade	-1 800	0
Kabel-TV och internet	47 736	23 868
Överlåtelseavgift	4 494	0
	897 091	877 712

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	28 600	26 600
Besiktning/serviceavtal	2 282	2 195
Yttre skötsel/snöröjning	4 375	17 989
Fastighetsel	91 713	102 809
Uppvärmning	41 939	83 930
Vatten	26 638	20 828
Sophämtning	9 844	8 439
Fastighetsförsäkring	24 464	22 109
Avgälder, arrenden och avgifter	74 600	65 725
Kabel-TV och internet	73 399	54 035
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	33 512	32 576
	411 366	437 235

Not 4 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	9 884	115 403
	9 884	115 403

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	18 227	7 152
Förvaltningsarvode	44 350	43 510
Övriga externa tjänster	19 311	5 176
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 609	26 923
	90 497	82 761

Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	13 960	13 960
Om/tillbyggnad	184 518	188 307
Bergvärme/Fjärrvärme	24 306	24 306
	222 784	226 573

Om/ tillbyggnad avser fönsterrenovering, balkongrenovering, stamrenovering, skorstenshuvar samt fiber

Not 7 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	1 152 800	1 152 800
Ingående anskaffningsvärde mark	1 047 200	1 047 200
Ingående anskaffningskst om-/tillbyggnad	7 183 217	7 183 217
Skorstenshuvar	34 100	34 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 417 317	9 417 317
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 246 922	-3 036 560
Årets avskrivningar enl plan byggnad	-206 573	-210 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 453 495	-3 246 922
Utgående redovisat värde	5 963 822	6 170 395
Taxeringsvärden byggnader	9 419 000	9 419 000
Taxeringsvärden mark	9 360 000	9 360 000
	18 779 000	18 779 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Fiber	162 113	162 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 113	162 113
Årets avskrivningar	-35 124	-18 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 124	-18 913
Utgående redovisat värde	126 989	143 200

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	5 822	3 966
Avräkning Klientmedel	0	632 953
	5 822	636 919

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	8 421	7 621
Förutbetald tomträttsavgäld	19 400	18 400
	27 821	26 021

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	2,25	2026-10-30	1 598 000	1 615 000
Stadshypotek AB	1,50	2022-09-01	1 559 750	1 576 750
Stadshypotek AB	1,98	2023-09-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB - 3 månader	1,95	Löpande	0	391 659
			5 157 750	5 583 409
Kortfristig del av långfristig skuld			-34 000	-34 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 987 750 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 700 000	6 700 000
	6 700 000	6 700 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Uppl räntekostnad Externt	10 967	12 965
Förskottsbetalda hyror/avgifter	74 972	68 406
Upplupna driftskostnader	0	29 746
Upplupna elavgifter	19 657	19 022
	105 596	130 139

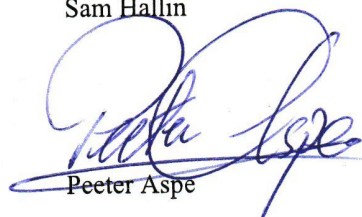
Bromma 2021



Jakob Segerslätt



Sam Hallin



Peeter Aspe

Allan Grandstedt



Min revisionsberättelse har lämnats . 2021-05-31



Susanna Perge
Revisor