

**Brf Spinnrocken**

**716417 - 9728**

# **Årsredovisning**

**för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020**

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1-3</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>5-6</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>	<b>6</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>7-10</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>11</b>

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spinnrocken får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2020.

## 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1993-11-04 och har sedan kompletterats vid föreningsstämma 2014-10-19 och 2015-06-04 samt bekräftades 2018-06-14.

#### **Fastighet och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Vävskeden 2 bebyggdes 1944 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen äger fastigheten med tomträtt. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 18 lägenheter. Dessutom finns 3 garage, 4 p-platser och två lokaler. Dessa hyrs ut endast internt till medlemmar.

#### **Lägenhetsfördelning:**

7 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 837,8 kvm

#### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-11 bestått av följande:

##### **Ordinarie :**

Wolfgang Falk (ordförande)

Ulf Henriksson (kassör), avgått 2021-04-11

Caroline Hedman (sekreterare), avflyttad

Torbjörn Karlsson

Martin Petersson avflyttad

##### **Suppleant :**

Carina Sagmar övergått som ordinarie

#### **Revisorer**

##### **Ordinarie :**

-

##### **Suppleant :**

-

#### **Valberedning**

##### **Ordinarie :**

Thomas Dahl

##### **Suppleant :**

Joakim Samuelsson

## Renoveringar

Fasad 1987, stambyte 1995, elbyte 2000, installation av bergvärme 2008.

2009: Ny gräsmatta samt trädgårdsgång på bakgården. Kontroll av ventiltion med nya aspiratorer på skorstenar.

2012: Trapphusmålning och installation av fiber.

2013: Genomgång av frånluftsventilation och renovering av ventiler samt byte av källardörr.

2014: Installation av belysning i delar av lägenhetsförråd.

2015: Ny belysningsarmatur med automatik samt ny ytterbelysning fastighetens baksida cykelförråd.

2016: Nya väggar till källarkontor. Skorstensrenovering av tre skorstenspipor. Injustering varmvatten.

2017: Komplettering av nya väggar till källarkontor.

2018: Byte liggande avloppsstam samt utgående avloppsservice.

2019: Byte och uppgradering av cirkulationspump värme.

2020: Komplettering av nya väggar till källarkontor. Installation av ny toalett i källare. Utvändigt staket med låsbar grind på husets baksida.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 51 075 kr, varav 4 203 kr har belastat reparationsfonden.

Efter en brand i början av år 2020 har lägenhet 16 blivit sanerad och totalrenoverad. Den totala kostnaden uppgick till 504 413 kr. Kostnaderna för renoveringen täcktes av försäkringen med 390 628 kr samt av medlem med 113 785 kr, vilket gör att föreningens resultat inte har belastats.

## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 (4) överlåtelse ägt rum. Föreningen har haft 4 st andrahandsuthyrning under året.

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

Föreningen hade vid årets slut 23 (22) medlemmar.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 4 protokollfört sammanträde samt 6 mailsammanträden då medlemsärenden har hanterats.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av styrelsen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i försäkringsbolaget Söderberg och partner.

### Årsavgifter

Stämman 2014 beslöt att årsavgifterna ska indexregleras med förändring av KPI som utgångspunkt.

Beslutet gäller tillsvidare om inte styrelsen eller föreningsstämman beslutar annat.

## Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Från 2015 har föreningens stadgar kompletteras med att en deltagaravgift tas ut av varje medlem/lägenhet för varje tillfälle för vår- eller höststädning och vid föreningsstämmor. Medlem tillgodogör sig en sk. deltagarpott när denne deltar vid städdag och föreningsstämma. Deltagarpotten avräknas från deltagaravgiften.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	632	618	586	587	580
Resultat efter finansiella poster (tkr)	32	-107	-84	-19	-34
Soliditet (%)	70	71	74	94	94
Kassalikviditet (%)	191	159	74	132	73
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	17	18	15	15	19
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	72	58	74	61	54
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	677	659	645	629	621
Lån kronor per kvm yta	991	762	772	0	0

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	-394 677
årets resultat	32 334
årets avsättning reparationsfond enligt stadgarna	-17 402
årets ianspråkstagande av reparationsfond	4 203
<b>disponeras så att</b>	
<b>i ny räkning överföres</b>	<b>-375 542</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2020	2019
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	632 177	617 855
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>632 177</b>	<b>617 855</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3, 4	-390 416	-430 215
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	5	-88 232	-74 131
Personalkostnader	6	-26 410	-17 587
Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-83 289	-189 989
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-588 347</b>	<b>-711 921</b>
<b>Röreslresultat</b>		<b>43 830</b>	<b>-94 066</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 496	-13 155
<b>Resultat före skatt</b>		<b>32 334</b>	<b>-107 221</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>32 334</b>	<b>-107 221</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 884 703	2 750 365
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	24 669	39 094
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 909 372</b>	<b>2 789 459</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 909 372</b>	<b>2 789 459</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		6 238	2 823
Skattefordran		-	
Övriga fordringar		8 556	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	45 381	27 206
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>60 175</b>	<b>30 063</b>
Kassa och bank		155 396	173 728
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>215 571</b>	<b>203 791</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 124 943</b>	<b>2 993 250</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<i>Not</i>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		2 498 302	2 498 302
Reparationsfond		71 666	58 467
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 569 968</b>	<b>2 556 769</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-407 876	-287 455
Årets resultat		32 334	-107 221
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-375 542</b>	<b>-394 677</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 194 426</b>	<b>2 162 092</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån		830 000	638 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		27 786	41 725
Skatteskuld		1 693	1 191
Övriga skulder	11	16 110	99 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	54 929	50 826
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>100 518</b>	<b>193 158</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 124 943</b>	<b>2 993 250</b>

Ställda säkerheter  
Ansvarsförbindelser

inga  
inga

inga  
inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

##### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1944.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

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.

##### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering till reparationsfonden har skett under året med 17 402 kronor och ianspråktagande med 4 203 kronor.

##### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader (anskaffat värde)	200 år (67 år)
Om- och tillbyggnader före 2014 (anskaffat värde)	200 år (33 år)
Om- och tillbyggnader efter 2014	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

##### Nyckeltalsdefinitioner

###### Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

###### Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

###### Soliditet (%)

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

###### Kassalikviditet (%)

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



	<u>år 2020</u>	<u>år 2019</u>	<u>år 2018</u>
<b>Not 2 Föreningens intäkter</b>			
Hysesintäkter - garage	26 607	26 148	20 412
Hysesintäkter - p-platser	14 400	14 400	11 226
Hysesintäkter - lokaler	11 142	10 938	7 337
Årsavgifter bostäder	566 941	551 988	540 504
Fakturerade kostnader	11 593	13 091	3 642
Övriga rörelseintäkter	1 494	1 290	3 245
	<b>632 177</b>	<b>617 855</b>	<b>586 366</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>			
Fastighetsel	143 441	133 928	167 136
Vatten	21 103	20 697	22 551
Sophämtning	7 087	7 637	8 963
Sotning, snöröjning, trappstädning, trädgårdsskötsel	11 385	3 117	16 154
Fastighetsförsäkring	27 837	25 611	24 042
Avgälder, arrenden och avgifter	58 000	58 000	58 000
Kabel-TV	10 396	10 363	10 297
Internet	32 670	38 385	35 640
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	27 422	26 486	26 372
	<b>339 341</b>	<b>324 224</b>	<b>369 155</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>			
Löpande reparationer	51 075	105 991	42 646
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	-	-	1 752
	<b>51 075</b>	<b>105 991</b>	<b>44 398</b>
<b>Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader</b>			
Administration, kontor, och övrigt	20 727	21 020	17 982
Revisionsarvode	7 000	1 200	900
Förvaltningsarvode	48 229	47 831	56 017
Medlemsärenden	12 276	4 080	2 428
	<b>88 232</b>	<b>74 131</b>	<b>77 327</b>
<b>Not 6 Anställda och personalkostnader</b>			
Löner till lokalvårdare	5 750	6 625	3 000
Lön till övriga	2 750	-	-
Lagstadgade sociala avgifter	5 910	3 962	-
Styrelse- och mötesarvoden	12 000	7 000	7 000
	<b>26 410</b>	<b>17 587</b>	<b>10 000</b>

	<u>år 2020</u>	<u>år 2019</u>	<u>år 2018</u>
<b>Not 7 Avskrivningar</b>			
Byggnad	3 334	9 996	9 996
Om- och tillbyggnad	56 514	111 192	86 868
Anläggningar	9 016	56 676	56 676
Maskiner	1 461	1 461	1 461
Inventarier	12 964	10 664	8 992
	<b>83 289</b>	<b>189 989</b>	<b>163 993</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>			
Ingående anskaffningsvärde byggnad	666 700	666 700	666 700
Ingående anskaffningsvärde om- och tillbyggnad	5 133 948	5 123 590	4 312 595
Anförskaffat under året	203 202	10 358	810 995
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 003 850</b>	<b>5 800 648</b>	<b>5 790 290</b>
Ingående avskrivning enligt plan	-3 383 583	-3 205 719	-3 052 179
Årets avskrivning byggnad	-3 334	-9 996	-9 996
Årets avskrivningar om- och tillbyggnad	-65 530	-167 868	-143 544
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 452 447</b>	<b>-3 383 583</b>	<b>-3 205 719</b>
<b>Utgående redovisat värde byggander</b>	<b>2 551 403</b>	<b>2 417 065</b>	<b>2 584 571</b>
Utgående bokfört värde mark	333 300	333 300	333 300
<b>Utgående redovisat värde byggander och mark</b>	<b>2 884 703</b>	<b>2 750 365</b>	<b>2 917 871</b>
Taxeringsvärden byggnader	7 970 000	7 970 000	6 746 000
Taxeringsvärden mark	8 200 000	8 200 000	5 000 000
	<b>16 170 000</b>	<b>16 170 000</b>	<b>11 746 000</b>
<b>Not 9 Maskiner och inventarier</b>			
Ingående anskaffningsvärden	511 788	500 286	491 928
Anförskaffat under året	0	11 502	8 358
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>511 788</b>	<b>511 788</b>	<b>500 286</b>
Ingående avskrivning enligt plan	-472 694	-460 569	-450 116
Årets avskrivningar	-14 425	-12 125	-10 453
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-487 119</b>	<b>-472 694</b>	<b>-460 569</b>
<b>Utgående redovisat värde maskiner och inventarier</b>	<b>24 669</b>	<b>39 094</b>	<b>39 717</b>

	<u>år 2020</u>	<u>år 2019</u>	<u>år 2018</u>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			
Förutbetald tomträttsavgäld	14 500	-	-
Förutbetald försäkringspremie	9 583	8 672	8 266
Förutbetalda kostnader för it och kabel-TV	5 478	2 970	8 173
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	15 820	15 564	14 577
	<b>45 381</b>	<b>27 206</b>	<b>31 016</b>

### Not 11 Övriga skulder

Källskatter	6 150	4 087	3 270
Avräkning skattekontot	-	-	4 952
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	5 910	3 962	3 100
Övriga kortfristiga skulder	4 050	91 367	7 121
	<b>16 110</b>	<b>99 416</b>	<b>18 443</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda hyror och avgifter	47 929	50 826	49 753
-------------------------------------	--------	--------	--------

### Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 783 331	714 971	58 467	-287 455	0
Årets ianspråktakande			-4 203	4 203	
Årets reservering			17 402	-17 402	
Disposition av föreg. års resultat				-107 221	0
Årets resultat					32 334
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 783 331</b>	<b>714 971</b>	<b>71 666</b>	<b>-407 876</b>	<b>32 334</b>

**Underskrifter**


Stockholm 2021 - 05 - 23

  
Wolfgang Falk

  
Torbjörn Karlsson

  
Carina Sagmar

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 06 - 21

  
Halvard Målquist

## ***Revisionsberättelse***

Till föreningsstämman i BRF Spinnrocken org.nr 716417-9728

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spinnrocken för år 2020

### ***Styrelsens ansvar för årsredovisningen***

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Spinnrocken för år 2020

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 juni 2021

Ackurat Lag & Ekonomi AB



Halvard Målqvist

Revisor