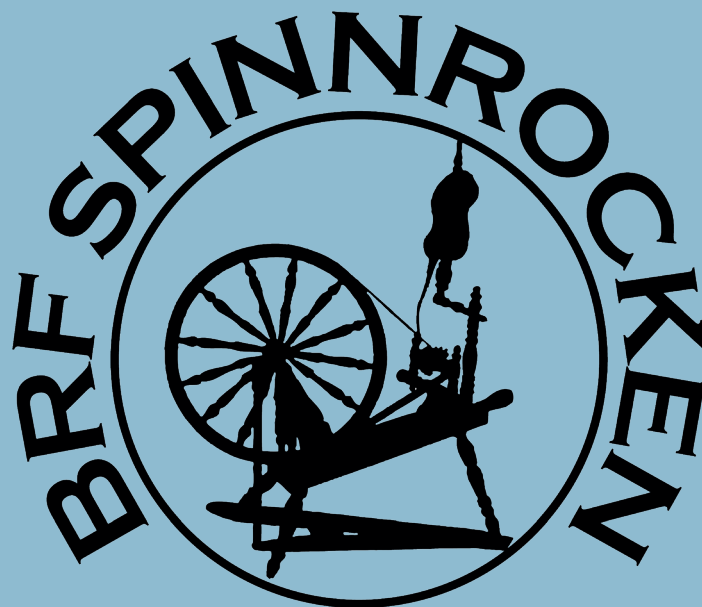


Årsredovisning 2020



Brf Spinnrocken

Org nr 716419-3232

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Spinnrocken i Järfälla, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 fastighet

Föreningen äger fastigheterna Jakobsberg 2:2679, 2:317, 2:2681 och 2:2682 i Järfälla kommun. Byggnaderna uppfördes 1989. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 19 974 kvm. Taxeringsvärdet är 133 355 tkr varav byggnadsvärdet är 95 067 tkr och markvärdet 38 288 tkr.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med totalt 138 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 10 750 kvm. I fastigheten finns också två lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 118 kvm. Föreningen disponerar 146 parkeringsplatser varav 58 i garage.

Fastighetsadresser

Slöjdvägen 10 och 26
Ekedalsvägen 7 A-D, 13 A-D och 15 A-D

Därtill finns lokaler på adresserna Slöjdvägen 12 och Ekedalsvägen 7 A.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med EFS AB om teknisk förvaltning.

Trappstädning har enligt avtal ombesörjts J. Entreprenad AB. Markskötsel och vinterväghållning har ombesörjts av Malms Trädgårdsanläggningar AB.

Underhållsavtal finns för fasta installationer med:

El & Hiss teknik AB för hissar
Entema AB för tvättutrustning
ENEX AB för undercentraler

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 14.

Under året har föreningen amorterat 879 140 kr (804 140) enligt plan.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och fastighetsavgift som för 2020 uppgår till 1 429 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Byggnaderna har värdeår 1989.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2020. Styrelsen har budgeterat för oförändrade årsavgifter år 2021. Genomsnittlig årsavgift är 770 kr/kvm.

Gruppanslutning till Telia AB betalas av föreningen.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens framtida fastighetsunderhåll bör enligt underhållsplanen från 2016 göras med 1 114 600 kr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen skrev avtal med Projektledarna AB gällande upphandling av takrenovering. Flera intressenter anmälde intresse för att helrenovera våra tak. Valet föll slutligen på Ahlins Plåt AB. Takprojektet påbörjades vid halvårsskiftet 2020 och hade slutförandedatum utsatt till sista april 2021.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 180 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 18 st samt antalet avgående medlemmar 19 st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 179 medlemmar.

Av föreningens 138 bostadsrättslägenheter har 14 st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 14 st. I samband med överlåtelse görs tillsyn av lägenheten. Vid årets slut var inte någon lägenhet uthyrd i andra hand.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman den 28 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ola Grahn	Ledamot	Ordförande
Per Andersson	Ledamot	
Olof Clementz	Ledamot	
Emma Söreskog	Ledamot	Avgått 20-12-15
Carina Magnusson	Ledamot	Tillträtt 20-12-15
Anna Jäder	Suppleant	
Suzan Tutak	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening av Ola Grahn, Emma Söreskog och Olof Clementz.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 749 852	10 340 030	3 475 791	-7 478 578	-966 322	21 120 773
Ökning av insatskapital	49 286	847 714				897 000
Disposition av föregående års resultat:			723 207	-1 689 529	966 322	0
Årets resultat					470 245	470 245
Belopp vid årets utgång	15 799 138	11 187 744	4 198 998	-9 168 107	470 245	22 488 018

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 168 107
årets vinst	470 245
	-8 697 862

behandlas så att

reservering för yttre underhåll	1 114 600
ianspråkta av fond för yttre underhåll	-940 294
i ny räkning överföres	-8 872 168
	-8 697 862

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	8 990 025	8 907 072
Hysesintäkter		2 272	568
Övriga rörelseintäkter	3	332 197	356 911
Nettoomsättning		9 324 494	9 264 551
Föreningens kostnader			
Reparationer		-560 032	-730 633
Planerat underhåll		-940 294	-460 300
Driftskostnader	4	-3 860 174	-4 018 190
Administrationskostnader	5	-402 440	-460 142
Personalkostnader	6	-339 415	-323 593
Fastighetskostnads/fastighetsavgift		-228 752	-222 402
Avskrivningar		-1 589 879	-3 014 821
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-7 920 986	-9 230 081
Rörelseresultat		1 403 508	34 470
Finansiella poster			
Räntekostnader på fastighetslån		-933 262	-991 051
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-9 741
Summa finansiella poster		-933 262	-1 000 792
Resultat efter finansiella poster		470 246	-966 322
Årets resultat		470 246	-966 322

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	106 431 343	106 987 383
Pågående arbete	9	9 555 208	8 044
Inventarier, verktyg och installationer	8	881 652	1 049 554
Summa materiella anläggningstillgångar		116 868 203	108 044 981
Summa anläggningstillgångar		116 868 203	108 044 981
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 799	0
Skattefordringar		2 391	9 567
Övriga kortfristiga fordringar	10	75	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	347 391	362 393
Avräkningskonto förvaltare	12	4 807 624	1 918 849
Summa kortfristiga fordringar		5 161 280	2 291 009
<i>Kassa och bank</i>	12	27 358	10 209
Summa omsättningstillgångar		5 188 638	2 301 218
SUMMA TILLGÅNGAR		122 056 841	110 346 199

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 799 138	15 749 852
Upplåtelseavgifter		10 288 553	9 440 839
Kapitaltillskott		899 191	899 191
Fond för yttre underhåll		4 198 998	3 475 791
Summa bundet eget kapital		31 185 880	29 565 673
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 168 107	-7 478 578
Årets resultat		470 245	-966 322
Summa ansamlad förlust		-8 697 862	-8 444 900
Summa eget kapital		22 488 018	21 120 773
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	13	3 019 587	2 959 632
Skulder till kreditinstitut	14, 17	37 109 760	83 423 068
Summa långfristiga skulder		40 129 347	86 382 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	55 238 308	804 140
Leverantörsskulder		3 128 540	942 104
Fond för inre underhåll		1 667	1 667
Övriga kortfristiga skulder	15	76 837	72 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	994 124	1 022 161
Summa kortfristiga skulder		59 439 476	2 842 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 056 841	110 346 199

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		470 246	-966 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 589 879	3 014 821
Förändring skatteskuld/fordran		7 176	11 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 067 301	2 059 945
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-3 799	22
Förändring av kortfristiga fordringar		14 928	179 562
Förändring av leverantörsskulder		2 186 436	729 429
Förändring av kortfristiga skulder		-23 655	-6 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 241 211	2 962 826
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 413 103	-1 792 377
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		897 000	0
Förändring av långfristiga skulder		8 180 815	-866 175
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 077 815	-866 175
Årets kassaflöde		2 905 923	304 274
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 929 058	1 624 785
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	12	4 834 981	1 929 059

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas värde i modell.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Avskrivningsplan</u>	<u>%</u>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,9
Ombyggnader, lägenheter	Rak	0,84
Ombyggnader, bergvärme	Rak	2,5
Ombyggnader, bastu	Rak	10
Inventarier, installationer	Rak	10-20

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Låneskulder

Föreningen har utnyttjad checkkredit som förfaller inom ett år och därmed är kortfristig. Då föreningen avser att utnyttja den längre än 12 månader har man valt att klassificera den som långfristig.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	8 296 159	8 282 208
Hysesintäkter, lokaler	67 476	72 384
Hysesintäkter, parkering	592 450	588 837
Avgift andrahandsupplåtelse	9 888	0
Övriga intäkter	97 617	26 391
Hyses- och avgiftsbortfall	-73 566	-62 748
	8 990 024	8 907 072

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Elavgifter	260 587	313 757
Övriga intäkter	71 611	43 154
	332 198	356 911

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel/trädgårdsskötsel	880 853	769 911
Städkostnader	200 827	442 892
Snöröjning/sandning	37 354	103 233
Hissar, service och besiktning	18 969	19 177
Övriga serviceavtal och besiktningkostnader	158 900	111 290
El	1 315 160	1 373 263
Vatten och avlopp	392 748	494 183
Avfallshantering	200 330	128 114
Försäkringskostnader	108 540	96 911
Kabel-tv	51 087	106 508
Bredband	400 592	346 819
Förbrukningsinventarier	87 610	21 883
Förbrukningsmaterial	7 203	2 817
Övriga kostnader	0	1 189
	3 860 173	4 018 190

Not 5 Administrationskostnader

	2020	2019
Hemsida	11 025	441
Föreningsgemensamma kostnader	1 041	23 729
Revisionsarvode	32 250	22 563
Ekonomisk förvaltning	137 982	143 250
Konsultarvoden	23 063	0
Juridisk konsultation	50 750	144 340
Övriga poster	146 330	125 819
	402 441	460 142

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelse- och mötesarvoden	210 500	250 800
Revisionsarvode intern revisor	0	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	60 188	0
Sociala avgifter	68 727	67 793
	339 415	323 593

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	129 625 569	127 833 192
Inköp	865 937	1 792 377
Försäljningar/utrangeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	130 491 506	129 625 569
Ingående avskrivningar	-27 464 186	-24 606 511
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-1 421 977	-2 857 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 886 163	-27 464 186
Ingående anskaffningsvärde mark	4 826 000	4 826 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 826 000	4 826 000
Utgående redovisat värde	106 431 343	106 987 383
Taxeringsvärden byggnader	95 067 000	95 067 000
Taxeringsvärden mark	38 288 000	38 288 000
	133 355 000	133 355 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	130 200 000	130 200 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	3 155 000	3 155 000
	133 355 000	133 355 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 578 190	1 546 465
Inköp		31 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 578 190	1 578 190
Ingående avskrivningar	-528 636	-371 490
Årets avskrivningar	-167 902	-157 146
Utgående ackumulerade avskrivningar	-696 538	-528 636
Utgående redovisat värde	881 652	1 049 554

Not 9 Pågående arbeten

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		0
Inköp	9 555 208	8 044
	9 555 208	8 044

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	75	0
Momsfordran	0	200
	75	200

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	108 540	108 540
Förutbetald kabel-tv	25 888	25 553
Förutbetald internet	28 800	29 316
Förutbetald ekonomisk förvaltning	38 030	36 938
Förutbetald städning	0	5 224
Övriga förutbetalda kostnader	12 900	17 842
Upplupna intäkter	133 233	138 979
	347 391	362 392

Not 12 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto Fastum	4 807 624	1 918 849
Handkassa	20 260	3 111
	4 827 884	1 921 960

Not 13 Checkräkningskredit

Föreningen har utnyttjad checkkredit som förfaller inom ett år och är därmed kortfristig. Då föreningen avser att utnyttja den längre än 12 månader har man valt att klassificera den som långfristig.

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	3 019 587	2 959 632

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotid inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att klassificera dessa som långfristiga, eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långsiktig karaktär.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,919	2021-01-31	2 000 000	2 000 000
Swedbank	1,04	2022-01-25	9 000 000	9 000 000
Swedbank	1,00	2022-02-25	7 014 500	7 014 500
Swedbank	1,00	2022-02-25	5 548 260	5 612 400
Stadshypotek	1,060	2021-03-01	16 783 202	16 983 202
Stadshypotek	1,060	2021-04-30	5 760 000	5 920 000
Stadshypotek	1,060	2021-03-01	8 250 106	8 490 106
Stadshypotek	1,060	2021-03-30	13 445 000	13 585 000
Stadshypotek	1,400	2020-06-01	0	15 622 000
SBAB	0,63	2023-05-09	15 547 000	0
SBAB	0,47	2021-09-01	4 000 000	0
SBAB	0,53	2021-11-25	3 000 000	0
SBAB	0,53	2021-12-23	2 000 000	0
			92 348 068	84 227 208
Kortfristig del av långfristig skuld			55 238 308	804 140

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 740 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 54 498 308 kr

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalskatt	32 520	30 870
Arbetsgivaravgifter	30 114	28 555
Momsskuld	4 053	3 079
Övriga kortfristiga skulder	10 150	10 150
	76 837	72 654

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	63 080	98 989
Beräknat revisionsarvode	24 000	24 000
Upplupna elkostnader	124 446	152 652
Upplupna städkostnader	19 531	0
Förutbetalda hyror/avgifter	757 841	746 521
Upplupna avgifter	5 225	0
	994 123	1 022 162

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	101 178 000	101 178 000
	101 178 000	101 178 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Järfälla

Ola Grahn
Ordförande

Carina Magnusson

Per Andersson

Olof Clementz

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Marcus Wikberg
Auktoriserad revisor
Grant Thornton

Per Kronlid
Revisor
Föreningsvald revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Spinnrocken_I_Järfälla.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-10 14:52:45

Dokumentet är undertecknat av:

 Olov Karl Gunnar Clementz (19420610XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-07 12:51:37
 Mats Ola Ingemar Grahn (19550813XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-07 14:15:23
 Carina Magnusson (19650920XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-07 17:26:13
 MARCUS WIKBERG (19851004XXXX) Revisor	2021-05-10 14:52:45
 PER KRONLID (19520208XXXX) Föreningsrevisor	2021-05-07 15:39:56
 Per Johan Lennart Andersson (19670608XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-09 18:18:47



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Spinnrocken_I_Järfälla.pdf (445821 byte)

47FA0CBC454CCA8F548C1A3B7988BEACC29A5738FF4F8A794C94A6ACD540D0E065C0EAE443200DBE919A
1E159F92C0C5B8A6D7435D36177047FC9D7034AB7888

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support