

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 1

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 2018 och 2077.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-15 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

Ada León Bakal	Ordförande
Ove Jonsson	Ledamot
Agneta Landquist Hamling	Ledamot
Niklas Lundström	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Ove Jonsson och Niklas Lundström.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Karlén

Ordinarie Extern

Allegretto

Valberedning

Henrik Jönsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spinnsidan 1	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

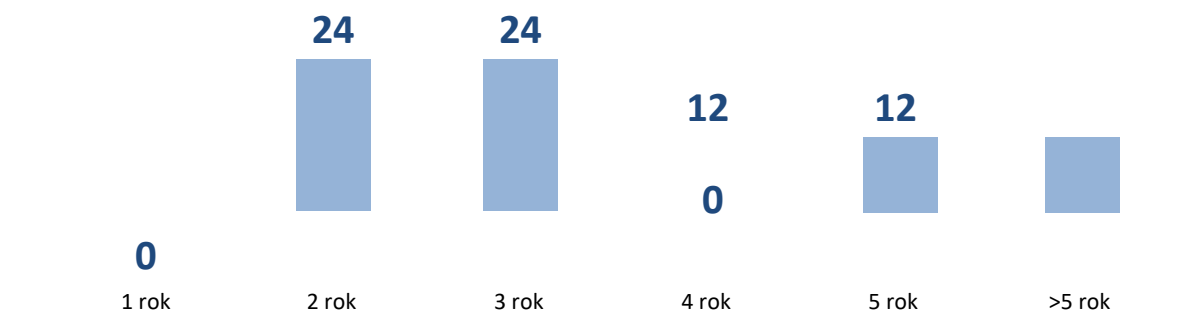
Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 3 flerbostadshus. Värdeåret är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 070 m², varav 5 916 m² utgör boyta och 154 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hedwig AB	173 m ²	2022-12-20

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2077. Underhållsplanen uppdaterades December 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Nordvalvet AB
Infodring stammar	2021	Interspool
Målning källare och trapphus	2020	AB OTimblads Målerifirma
Belysning i trapphus/loftgångar/källare	2020	MeraElvision AB
Asfaltering	2020	Asfaltsläggarna AB
Gården	2020	Växthuset Utveckling AB
Cykelställ och plattläggning	2020	NKG
Antagande av nya stadgar	2019	
Energideklaration	2019	Franskabukten AB
Åtgärder av brister Hissen	2018	Hissen El Mek Verkstad AB
Hissbesiktning	2018	Hissbesiktningar i Sverige AB
VA - Vattenledningar, markåtgärder	2018 - 2019	NKG
VA - Avloppsledningar, markåtgärder	2018 - 2019	NKG
Renovering av betong på loftgångar	2018	Skanska
Byte av dörrlistor	2018	Skanska
OVK	2018	Utfört av NKG
Underhållspolning av stammar	2018	GG Högtryckstjänst & Rörinspektion AB
Fasadrenovering	2017	Skanska
Inglasning av balkonger	2017	Sakkes Balkongkonsult
Byte av plåtar	2017	Skanska
Nya staket	2017	Växthuset Utveckling AB
Byte av Värmecentral	2017	Vattenfall
Indragning av fiberbredband	2016	Fiber genom Stockholm Stadsnät 200mb till samtliga medlemmar
Byte av fönster	2016	Byte till 3-glas fönster genom Skanska
Underhåll av hyresrätter (ytskikt)	2016	NKG
Renovering av ytterdörrar	2016	Monterat om samtliga dörrar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar - Byte hisslinor	2022	Preliminärt enligt underhållsplan
Avlopp - Stamspolning, hela fastigheten	2023	Preliminärt enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
NKG Tryggfastighet AB	Teknisk förvaltare
Astro Städ	Ansvarar för fastighetens lokalvård
Växthuset Utveckling AB	Vinterväghållning
BB Gruppen	Porttelefoni
Ragn-Sells AB	Sophämtning
Aimo Park	Parkering
ComHem	TV

Stockholms Stadsnät AB	Bredband
Stockholm Exergi	Värme
Vattenfall AB	El
Stockholm Vatten AB	Vatten
Hissen AB	Hissbesiktning

Föreningens ekonomi

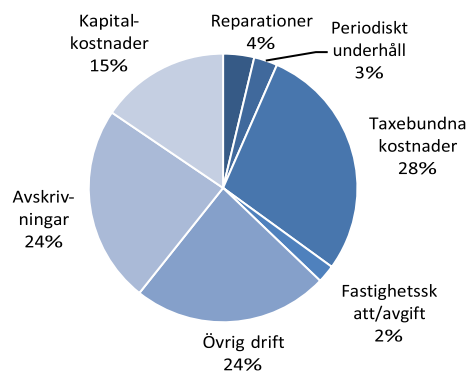
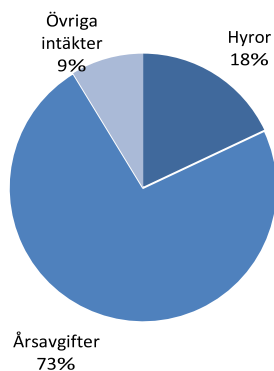
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 855 344	6 034 765
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter		
	4 933 846	4 654 035
Finansiella intäkter	305	10 021
Minskning kortfristiga fordringar	1 853	154 017
Medlemsinsatser	0	2 200 000
Ökning av kortfristiga skulder	822 355	89 747
	5 758 360	7 107 821
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 258 085	4 911 829
Finansiella kostnader	834 124	875 413
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 842 542	0
Minskning av långfristiga skulder	100 000	500 000
	6 034 751	6 287 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 578 952	6 855 344
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-276 392	820 579

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 97

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	660	658	672	671
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 307	1 320	1 304	1 241
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 832	8 850	8 942	8 942
Elkostnad/m ² totalyta	22	16	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	118	110	114	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	71	67	32	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	137	144	147	144
Soliditet (%)	39	39	39	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-432	-2 403	-346	-233
Nettoomsättning (tkr)	4 620	4 604	4 571	4 543

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 916 m² bostäder och 154 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

Disposition av	Disposition av		
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
föregående års resultat enl			

			stämmans beslut	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	27 421 668	0	0	27 421 668
Upplåtelseavgifter	14 637 961	0	0	14 637 961
Fond för yttre underhåll	288 492	288 492	-1 110 250	1 110 250
S:a bundet eget kapital	42 348 121	288 492	-1 110 250	43 169 879
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-10 185 894	-288 492	-1 293 119	-8 604 284
Årets resultat	-432 023	-432 023	2 403 369	-2 403 369
S:a ansamlad förlust	-10 617 918	-720 515	1 110 250	-11 007 652
S:a eget kapital	31 730 203	-432 023	0	32 162 227

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-432 023
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 897 403
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-288 492
summa balanserat resultat	-10 617 918
disposition: Styrelsen föreslår följande av fond för yttre underhåll ianspråk tas	150 705
att i ny räkning överförs	-10 467 213

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 620 164	4 603 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	313 682	50 225
Summa rörelseintäkter		4 933 846	4 654 035
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 960 455	-4 560 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 519	-202 549
Personalkostnader	Not 6	-101 111	-148 313
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 273 966	-1 280 184
Summa rörelsekostnader		-4 532 051	-6 192 012
RÖRELSERESULTAT		401 795	-1 537 977
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		305	10 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-834 124	-875 413
Summa finansiella poster		-833 819	-865 392
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-432 023	-2 403 369
ÅRETS RESULTAT		-432 023	-2 403 369

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	75 132 321	74 555 457
Inventarier	Not 9	4 287	12 574
Summa materiella anläggningstillgångar		75 136 608	74 568 032

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 136 608	74 568 032
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			175
Avgifts- och hyresfordringar		0	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 082 991	2 377 628
Förutbetalda kostnader och upplupna	Not	0	6 669
11 intäkter			
Summa kortfristiga fordringar		5 082 991	2 384 472
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 516 205	4 492 969
Summa kassa och bank		1 516 205	4 492 969
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 599 196	6 877 441
SUMMA TILLGÅNGAR		81 735 804	81 445 472

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 059 629	42 059 629
Fond för yttre underhåll	Not 12	288 492	1 110 250
Summa bundet eget kapital		42 348 121	43 169 879
Fritt eget kapital Balanserat			
resultat		-10 185 894	-8 604 284
Årets resultat		-432 023	-2 403 369
Summa fritt eget kapital		-10 617 918	-11 007 652
SUMMA EGET KAPITAL		31 730 203	32 162 227
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	32 400 000	33 500 000

Summa långfristiga skulder		32 400 000	33 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER	Not 13,14	16 000 000	15 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder		1 056 801	248 794
Skatteskulder		8 250	6 090
Övriga skulder		26 704	52 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	513 846	475 716
Summa kortfristiga skulder		17 605 600	15 783 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 735 804	81 445 472

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 belåning 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
Stomme och grund K3	100	100
Stomkomplett. för. K3	50	50
Fastighetsel K3	10	10
Hissar K3	20	20
Luftbehandlingssyst. K3	50	50
Stamledningar VA K3	50	50
Fönster/dörrar, port K3	40-60	40-60
Yttertak K3	60	60
Utemiljö allmänt K3	10	10

Fasad /balkonger	40	40
Inventarier	10	10
Markinventarier	10	10

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	3 615 802	3 605 715
	Hyror bostäder	521 276	529 749
	Hyror lokaler momspliktiga	250 000	249 324
	Hyror parkering	108 200	106 650
	Hyror förråd	8 111	7 028
	Bredbandsintäkter	116 850	117 000
	Hysesrabatt	0	-11 666
	Öresutjämnning	-74	10
		4 620 164	4 603 810

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	275 682	49 375
	Försäkringsersättning	38 000	0
	Övriga intäkter	0	850
		313 682	50 225
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 588	49 588
	Fastighetsskötsel beställning	19 277	20 715
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	37 943	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 530	37 925
	Snöröjning/sandning	82 868	27 979
	Städning entreprenad	123 574	107 891
	Städning enligt beställning	11 800	2 151
	Mattvätt/Hyrmattor	560	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	60 584	0
	Hissbesiktning	4 110	3 662
	Gemensamma utrymmen	0	2 415
	Gård	0	14 631
	Serviceavtal	16 469	23 430
	Förbrukningsmateriel	578	8 858
	Teleport/hissanläggning	6 681	6 681
	Störningsjour och larm	0	7 454
	Fordon	0	1 170
		419 562	314 552
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 488
	Brf Lägenheter	0	43 449
	Förskola	3 408	0
	Gemensamma utrymmen	0	23 730
	Tvättstuga	0	3 063
	Sophantering/återvinning	1 071	6 383
	Källare	1 084	18 228
	Entré/trapphus	0	21 238
	Lås	15 956	22 006
	VVS	9 185	59 089
	Ventilation	38 537	23 630
	Elinstallationer	28 273	30 195
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	404	27 431
	Hiss	51 988	29 386

Tak	0	68 997
Fasad	9 332	0
Mark/gård/utemiljö	25 025	39 401
Garage/parkering	2 072	0
Skador/klotter/skadegörelse	13 855	19 673
Vattenskada	0	51 322
	200 190	500 709
Periodiskt underhåll		
Byggnad	150 706	119 668
Entré/trapphus	0	244 118
Installationer	0	74 481
VVS	0	110 027
Elinstallationer	0	438 291
Mark/gård/utemiljö	0	678 611
	150 706	1 665 197
Taxebundna kostnader		
El	132 571	99 456
Värme	717 282	664 925
Vatten	431 494	403 881
Sophämtning/renhållning	245 127	238 143
	1 526 475	1 406 404
Övriga driftkostnader		
Försäkring	51 655	50 194
Självrisk	0	38 000
Tomträttsavgäld	384 400	369 675
Kabel-TV	26 638	24 235
Bredband	84 141	77 473
	546 834	559 577
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	116 688	114 528
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 960 455	4 560 967
Not 5	2021	2020
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Juridiska åtgärder	50 568	0
Inkassering avgift/hyra	2 313	1 350
Revisionsarvode extern revisor	14 946	15 000
Föreningskostnader	10 711	18 163
Förvaltningsarvode	93 458	91 466
Administration	8 224	40 725
Konsultarvode	9 650	29 266

	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 650	6 580
		196 519	202 549
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	81 502	120 429
	Sociala kostnader	19 609	27 884
		101 111	148 313
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	264 025	264 025
	Yttertak K3	37 200	37 200
	Fasader/balkonger K3	238 573	238 573
	Fönster/dörrar och portar K3	104 002	104 002
	Stomkomplettering förening K3	83 873	83 873
	Stamledningar VA K3	315 251	315 251
	Värmesystem K3	20 171	20 171
	Luftbehandlingssystem K3	69 623	69 623
	Fastighetsel inkl. svagström K3	7 218	7 218
	Hissar K3	79 924	79 924
	Utemiljö allmänt K3	45 819	45 819
	Inventarier	8 287	14 505
		1 273 966	1 280 184
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 028 006	85 028 006
	Nyanskaffningar	1 842 542	0
	Utgående anskaffningsvärde	86 870 548	85 028 006
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 472 549	-9 206 870
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 265 679	-1 265 679
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 738 228	-10 472 549

	Planenligt restvärde vid årets slut	75 132 321	74 555 457
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	56 757 000	56 757 000
	Taxeringsvärde mark	39 407 000	39 407 000
		96 164 000	96 164 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	95 000 000	95 000 000
	Lokaler	1 164 000	1 164 000
		96 164 000	96 164 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 713	145 713
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	145 713	145 713
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-133 139	-118 634
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 287	-14 505
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-141 426	-133 139
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 287	12 574
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	15 253	15 253
	Klientmedel hos SBC	4 012 535	2 362 375
	Fordringar	4 991	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		5 082 991	2 377 628
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Bredband	0	6 669
		0	6 669

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 110 250	821 758
	Reservering enligt stadgar	288 492	288 492
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 110 250	0
	Vid årets slut	288 492	1 110 250

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkorsändringsdag
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Swedbank	1,731 %	6 000 000	6 000 000	2022-01-25
	Swedbank	1,720 %	5 000 000	5 000 000	2025-01-24
	Swedbank	1,120 %	2 500 000	2 500 000	2025-01-24
	Swedbank	0,371 %	4 900 000	5 000 000	2023-08-25
	Swedbank	2,130 %	10 000 000	10 000 000	2024-12-20
	Swedbank	1,990 %	10 000 000	10 000 000	2022-12-22
	Swedbank	0,511 %	10 000 000	10 000 000	2023-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut		48 400 000	48 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 000 000	-15 000 000	
			32 400 000	33 500 000	

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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Extern revisor	17 216	17 216
	Ränta	130 725	108 335
	Avgifter och hyror	365 905	350 165
		513 846	475 716

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Ada León Bakal
Ordförande

Agneta Landquist Hamling
Ledamot

Ove Jonsson
Ledamot

Niklas Lundström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Anders Karlén
Auktoriserad revisor

Detta
signerats genom



dokumentet har
digitala

signeringstjänsten GetAccept. Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.