



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Spinnsidan 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spinnsidan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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

Patrick Victor Kaveh Holvander	Ordförande
Erik Anton Asplin	Ledamot
Bengt Sven Ove Jonsson	Ledamot
Agneta Landquist Hamling	Ledamot
Niklas Eric Pontus Lundström	Ledamot

Ada Cristina Leon Bakal	Suppleant
Khashaiar Noushin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Anton Asplin, Agneta Landquist Hamling, Ada Cristina Leon Bakal och Khashaiar Noushin.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Claes Anders Karlén

Ordinarie Extern

Moore Allegretto AB

Valberedning

Maria Bäcklin

Sammanställande

Veronica Karlebo

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

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.

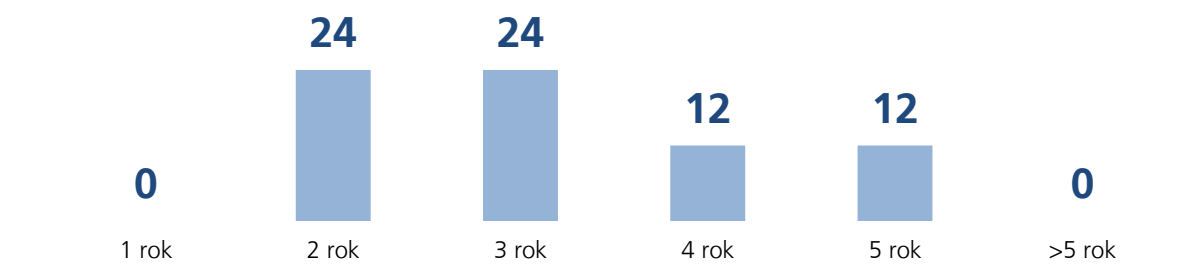
Värdeåret är 1978.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2077.

Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-06.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Hissbesiktning	2018	Hissbesiktningar i Sverige AB
OVK	2018	Utfört av NKG
Åtgärder av brister Hissen	2018	Hissen El Mek Verkstad AB
VA - Vattenledningar, markåtgärder	2018 - 2019	NKG
VA - Avloppsledningar, markåtgärder	2018 - 2019	NKG
Byte av dörrlistor	2018	Skanska
Renovering av betong på loftgångar	2018	Skanska
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
OVK	2021	Preliminärt enligt underhållsplan
Hissar - Byte hisslinor	2021	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
Astra Städ	Ansvarar för fastighetens lokalsvård
Växthuset Utveckling AB	Vinterväghållning
BB Gruppen	Port telefoni
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

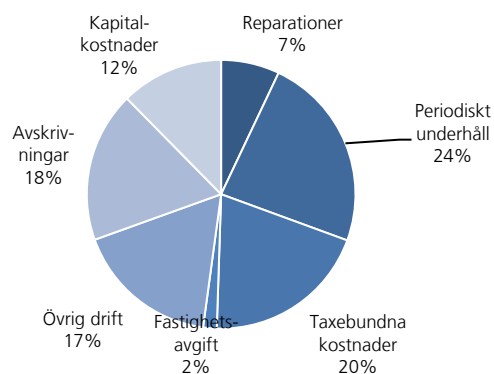
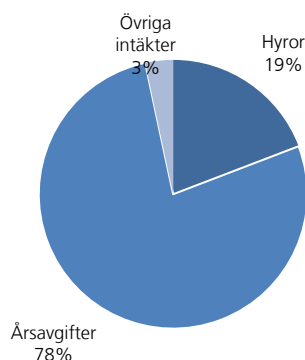
Under året så har en extraamortering om 500tkr gjorts på föreningens lån, styrelsens plan är att fortsatt amortera för likvider som kommit in från tidigare försäljningar av bostadsrätter.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 034 765	4 849 993
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 654 035	4 571 659
Finansiella intäkter	10 021	140
Minskning kortfristiga fordringar	154 017	207 965
Medlemsinsatser	2 200 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	89 747	34 057
	7 107 821	4 813 822
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 911 829	2 737 626
Finansiella kostnader	875 413	891 423
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
	6 287 242	3 629 050
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 855 344	6 034 765
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	820 579	1 184 772

*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 1 429 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	658	672	671	650
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 320	1 304	1 241	1 247
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 850	8 942	8 942	8 935
Elkostnad/m ² totalyta	16	19	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	110	114	119	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	67	32	20	67
Kapitalkostnader/m ² totalyta	144	147	144	178
Soliditet (%)	39	39	40	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 403	-346	-233	-424
Nettoomsättning (tkr)	4 604	4 571	4 543	4 542

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	27 421 668	405 493	0	27 016 175
Upplåtelseavgifter	14 637 961	1 794 507	0	12 843 454
Fond för yttre underhåll	1 110 250	288 492	0	821 758
S:a bundet eget kapital	43 169 879	2 488 492	0	40 681 387
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 604 284	-288 492	-345 598	-7 970 194
Årets resultat	-2 403 369	-2 403 369	345 598	-345 598
S:a ansamlad förlust	-11 007 652	-2 691 861	0	-8 315 792
S:a eget kapital	32 162 227	-203 369	0	32 365 595

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 403 369
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 315 792
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-288 492</u>
summa balanserat resultat	-11 007 653

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>1 110 250</u>
att i ny räkning överförs	-9 897 403

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 603 810	4 570 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 225	1 046
Summa rörelseintäkter		4 654 035	4 571 659
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 560 967	-2 456 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 549	-163 353
Personalkostnader	Not 6	-148 313	-118 148
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 280 184	-1 288 348
Summa rörelsekostnader		-6 192 012	-4 025 974
RÖRELSERESULTAT		-1 537 977	545 685
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 021	140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-875 413	-891 423
Summa finansiella poster		-865 392	-891 283
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 403 369	-345 598
ÅRETS RESULTAT		-2 403 369	-345 598

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	74 555 457	75 821 136
Inventarier	Not 9	12 574	27 079
Summa materiella anläggningstillgångar		74 568 032	75 848 215
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 568 032	75 848 215
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		175	160 857
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 377 628	3 160 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	6 669	0
Summa kortfristiga fordringar		2 384 472	3 321 733
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 492 969	2 889 146
Summa kassa och bank		4 492 969	2 889 146
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 877 441	6 210 879
SUMMA TILLGÅNGAR		81 445 472	82 059 094

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 059 629	39 859 629
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 110 250	821 758
Summa bundet eget kapital		43 169 879	40 681 387
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 604 284	-7 970 194
Årets resultat		-2 403 369	-345 598
Summa fritt eget kapital		-11 007 652	-8 315 792
SUMMA EGET KAPITAL		32 162 227	32 365 595
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	33 500 000	49 000 000
Summa långfristiga skulder		33 500 000	49 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 000 000	0
Leverantörsskulder		248 794	157 007
Skatteskulder		6 090	2 346
Övriga skulder		52 646	8 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	475 716	525 436
Summa kortfristiga skulder		15 783 246	693 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 445 472	82 059 094

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2020	2019
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	2020	2019
	Årsavgifter	3 605 715	3 681 190
	Hyror bostäder	529 749	592 041
	Hyror lokaler momspliktiga	249 324	176 394
	Hyror lokaler	0	1 113
	Hyror parkering	106 650	107 400
	Hyror förråd	7 028	12 411
	Bredbandsintäkter	117 000	0
	Hyesrabatt	-11 666	0
	Öresutjämning	10	63
		4 603 810	4 570 613

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	49 375	0
	Övriga intäkter	850	1 046
		50 225	1 046

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 588	44 873
	Fastighetsskötsel beställning	20 715	25 290
	Fastighetsskötsel gård beställning	37 925	0
	Snöröjning/sandning	27 979	79 507
	Städning entreprenad	107 891	121 692
	Städning enligt beställning	2 151	7 386
	Hissbesiktning	3 662	3 550
	Myndighetstillsyn	0	12 455
	Gemensamma utrymmen	2 415	0
	Gård	14 631	2 837
	Serviceavtal	23 430	17 562
	Förbrukningsmateriel	8 858	30 087
	Teleport/hissanläggning	6 681	6 681
	Störningsjour och larm	7 454	0
	Fordon	1 170	0
		314 552	351 918
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 488	0
	Brf Lägenheter	43 449	50 281
	Gemensamma utrymmen	23 730	1 076
	Tvättstuga	3 063	8 045
	Sophantering/återvinning	6 383	0
	Källare	18 228	0
	Entré/trapphus	21 238	3 906
	Lås	22 006	26 458
	VVS	59 089	131 167
	Ventilation	23 630	3 438
	Elinstallationer	30 195	42 007
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	27 431	4 577
	Bredband	0	14 471
	Hiss	29 386	12 590
	Tak	68 997	0
	Balkonger/altaner	0	981
	Mark/gård/utemiljö	39 401	65 263
	Skador/klotter/skadegörelse	19 673	4 979
	Vattenskada	51 322	0
		500 709	369 237
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	119 668	0
	Entré/trapphus	244 118	0
	Installationer	74 481	0
	VVS	110 027	0
	Elinstallationer	438 291	0
	Mark/gård/utemiljö	678 611	0
		1 665 197	0

Taxebundna kostnader		
El	99 456	114 815
Värme	664 925	689 901
Vatten	403 881	192 736
Sophämtning/renhållning	238 143	117 148
Grovsopor	0	5 692
	1 406 404	1 120 294
Övriga driftkostnader		
Försäkring	50 194	49 343
Självrisk	38 000	0
Tomträttsavgäld	369 675	354 975
Kabel-TV	24 235	21 831
Bredband	77 473	77 743
	559 577	503 892
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	114 528	110 784
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 560 967	2 456 125

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	725
	Juridiska åtgärder	0	4 813
	Inkassering avgift/hyra	1 350	850
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	16 000
	Föreningskostnader	18 163	2 050
	Förvaltningsarvode	91 466	90 053
	Administration	40 725	6 797
	Korttidsinventarier	0	18 595
	Konsultarvode	29 266	16 571
	Tidningar facklitteratur	0	450
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 580	6 450
		202 549	163 353

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 429	92 199
	Sociala kostnader	27 884	25 949
		148 313	118 148

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	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. svagströ K3	7 218	7 218
	Hissar K3	79 924	79 924
	Utemiljö allmänt K3	45 819	45 819
	Markinventarier	0	5 168
	Inventarier	14 505	17 501
		1 280 184	1 288 348
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 028 006	85 028 006
	Utgående anskaffningsvärde	85 028 006	85 028 006
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 206 870	-7 936 023
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 265 679	-1 270 847
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 472 549	-9 206 870
	Planenligt restvärde vid årets slut	74 555 457	75 821 136
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 713	145 713
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	145 713	145 713
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-118 634	-101 134
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 505	-17 501
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-133 139	-118 635
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 574	27 078

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	15 253	15 257		
	Klientmedel hos SBC	2 362 375	3 145 619		
		2 377 628	3 160 876		
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
	Bredband	6 669	0		
		6 669	0		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	821 758	533 266		
	Reservering enligt stadgar	288 492	288 492		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	1 110 250	821 758		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	1,730 %	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	3 000 000	2025-01-24
	Swedbank	1,410 %	5 000 000	5 000 000	2021-08-25
	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	1,740 %	10 000 000	10 000 000	2021-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut		48 500 000	49 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 000 000	0	
			33 500 000	49 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 500 000 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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Extern revisor	17 216	17 162
	Arvoden	0	55 800
	Sociala avgifter	0	16 500
	Ränta	108 335	103 808
	Avgifter och hyror	350 165	332 166
		475 716	525 436

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

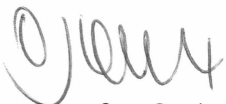
ÄLVSJÖ den 10 / 5 2021



Patrick Victor Kaveh Holvander
Ordförande



Erik Anton Asplin
Ledamot



Bengt Sven Ove Jonsson
Ledamot



Agneta Landquist Hamling
Ledamot



Niklas Eric Pontus Lundström
Ledamot

Min

~~Vår~~ revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2021



Håkan Claes Anders Karlén
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spinnsidan 1
Org.nr 769606-7847

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinnsidan 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-06-21 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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 föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 mina 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 jag 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spinnsidan 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 maj 2021



Anders Karlén
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se