

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattenspindeln 2

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 2057. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2003-09-22 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

Saga Stiebel	Ordförande
Johanna Margareta Cargioli	Ledamot
Johan Niclas Larsson	Ledamot
Mats Tomas Åström	Ledamot

Sofia Anna Karolina Jönsson	Suppleant
Tommy Mattias Hagerlund	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mattias Hagerlund	Ordinarie Intern
-------------------	------------------

Valberedning

Malin Hultman
Fred Åkerman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattenspindeln 2	2004	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

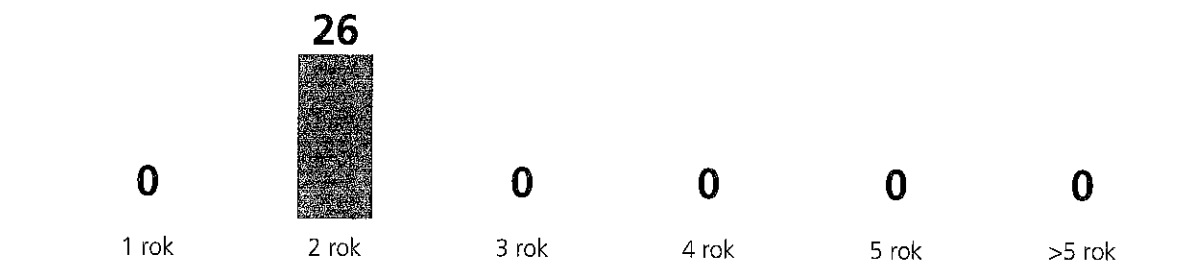
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 096 m², varav 1 096 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Tvättstuga

Cykelförråd

Gård med grillplats

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2057.
Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2020	
Energideklaration	2019	
Takblästring och takmålning	2019	
Renovering av bastu	2019	
Montering av taksäkerhet	2018	Gångbrygga och snörasskydd
Underhåll/Målning tak	2018	Besiktning genomförd 2016
Sanering och isolering av krypvind	2017	
Renovering av entrétrappor	2013	
Anläggning av nytt fristående sopskåp	2013	
Väremjustering	2011	
Underhåll/Målning tak	2009	
Relining av avloppsstammar	2007	
Rörstambyte	2005	Delvis rörstambyte, enbart synliga delar. Invattenledningar till lägenheter utbytta i sin helhet. I port 26 är hela avloppsstammen från toaletter utbytt 2007 (dock ej kök).
Elstambyte	2005	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad	2021	Målning av husgrunden
Inventering av stammar	2021	Inventering av stammarna ska göras för att kunna planera in ett stambyte längre fram i tiden
Fönster	2022	Målning, renovering
Trapphusen	2022	Målning, renovering
Taknocken	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

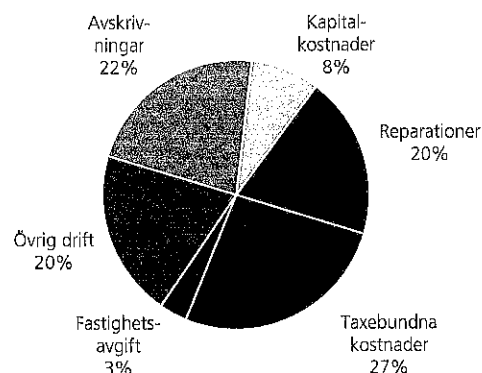
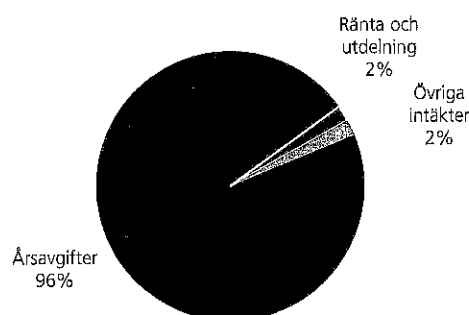
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband och kabel-TV	Com Hem
Underhållsplanering	Fastum

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 718 827	1 523 849
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	928 560	951 459
Finansiella intäkter	18 084	148
Minskning kortfristiga fordringar	3 550 395	0
Ökning av kortfristiga skulder	19 470	26 672
	4 516 509	978 279
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	778 692	640 140
Finansiella kostnader	93 644	123 292
Ökning av kortfristiga fordringar	0	861
Minskning av långfristiga skulder	4 389 564	19 008
	5 261 900	783 301
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	973 436	1 718 827
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-745 391	194 978

*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

Styrelsen beslutade under året att betala av 2 av de 3 befintliga banklån på fastigheten som ett resultat av den goda kassalikviditet som förekommer i föreningen.

Under året genomfördes en OVK-besiktning av samtliga lägenheter i fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	831	863	923	923
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 258	6 263	6 281	6 297
Elkostnad/m ² totalyta	23	23	24	24
Värmekostnad/m ² totalyta	189	198	199	197
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	21	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	85	112	110	117
Soliditet (%)	85	68	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-166	-59	-51	19
Nettoomsättning (tkr)	929	950	1 021	1 026

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 096 m² bostäder.

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	13 888 944	0	0	13 888 944
Upplåtelseavgifter	3 539 665	0	0	3 539 665
Fond för yttre underhåll	158 011	74 400	-95 625	179 236
S:a bundet eget kapital	17 586 620	74 400	-95 625	17 607 845
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 379 368	-74 400	36 630	-2 341 599
Årets resultat	-172 862	-172 862	58 995	-58 995
S:a ansamlad förlust	-2 552 230	-247 262	95 625	-2 400 593
S:a eget kapital	15 034 390	-172 862	0	15 207 252

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-172 862
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 304 969
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 400
summa balanserat resultat	-2 552 231

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 552 231
----------------------------------	-------------------

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	928 560	950 459
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 000
Summa rörelseintäkter		928 560	951 459

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-689 997	-558 333
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 651	-81 807
Personalkostnader	Not 6	-13 142	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-247 170	-247 170
Summa rörelsekostnader		-1 018 960	-887 310

RÖRELSERESULTAT

-90 400 **64 149**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 084	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 644	-123 292
Summa finansiella poster		-75 560	-123 144

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-165 960 **-58 995**

SKATT

Statlig inkomstskatt		-6 902	0
		-6 902	0

ÅRETS RESULTAT

-172 862 **-58 995**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	16 701 822	16 946 604
Maskiner	Not 9	6 565	8 953
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 708 387	16 955 557
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 708 387	16 955 557
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	37
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	973 825	1 720 081
Summa kortfristiga fordringar		973 825	1 720 118
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		0	3 549 493
		0	3 549 493
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		973 825	5 269 611
SUMMA TILLGÅNGAR		17 682 213	22 225 169

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 428 609	17 428 609
Fond för yttre underhåll	Not 13	158 011	179 236
Summa bundet eget kapital		17 586 620	17 607 845
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 379 368	-2 341 599
Årets resultat		-172 862	-58 995
Summa fritt eget kapital		-2 552 230	-2 400 593
SUMMA EGET KAPITAL		15 034 390	15 207 252
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 450 008	2 475 004
Summa långfristiga skulder		2 450 008	2 475 004
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	24 996	4 389 564
Leverantörsskulder		73 936	66 755
Skatteskulder		4 355	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	94 528	86 594
Summa kortfristiga skulder		197 815	4 542 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 682 213	22 225 169

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Stambyte	15-50 år	15-50 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	910 794	945 793
Avgift andrahandsuthyrning	17 717	4 650
Öresutjämning	49	16
	928 560	950 459

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	1 000
	0	1 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 563	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 563	0
	Gård	1 250	4 954
	Serviceavtal	11 875	11 625
	Förbrukningsmateriel	1 353	2 295
	Fordon	195	228
		30 799	19 102
	Reparationer		
	Tvättstuga	31 951	7 867
	Lås	2 850	0
	VVS	172 401	5 620
	Ventilation	5 959	0
	Elinstallationer	0	4 928
	Fönster	3 613	0
	Mark/gård/utemiljö	0	3 988
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 000
		216 774	27 403
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	95 625
		0	95 625
	Taxebundna kostnader		
	El	25 428	25 622
	Värme	206 903	216 518
	Vatten	35 720	22 666
	Sophämtning/renhållning	26 751	13 030
		294 802	277 836
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 767	20 921
	Tomträttsavgäld	77 000	77 000
	Kabel-TV	4 701	4 644
		110 468	102 565
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 154	35 802
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	689 997	558 333

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Hysesförluster	10	0
	Föreningskostnader	506	1 286
	Fritids- och trivselkostnader	356	383
	Förvaltningsarvode	63 016	62 060
	Administration	4 763	2 468
	Konsultarvode	0	11 050
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 560
		68 651	81 807

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
	Styrelse och internrevisor	10 000	0
	Sociala kostnader	3 142	0
		13 142	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	160 812	160 812
	Förbättringar	83 970	83 970
	Maskiner	2 388	2 388
		247 170	247 170

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	20 484 321	20 484 321
	Utgående anskaffningsvärde	20 484 321	20 484 321
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-3 537 717	-3 292 934
	Årets avskrivningar enligt plan	-244 782	-244 782
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 782 499	-3 537 717
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 701 822	16 946 604
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	10 600 000	10 600 000
	Taxeringsvärde mark	14 200 000	14 200 000
		24 800 000	24 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	24 800 000	24 800 000
		24 800 000	24 800 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 875	23 875
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 875	23 875
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 922	-12 534
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 388	-2 388
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 310	-14 922
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 565	8 953

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 625	83 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 625	83 625
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-83 625	-83 625
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-83 625	-83 625
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	389	393
	Skattefordran	0	861
	Klientmedel hos SBC	973 436	1 718 827
		973 825	1 720 081

Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	Lux Korträntefond Sverige	24 492	0	0	3 549 493
			0	0	3 549 493

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	179 236	205 461
	Reservering enligt stadgar	74 400	74 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-95 625	-100 625
	Vid årets slut	158 011	179 236

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken		0	1 864 568	Löst
	Handelsbanken		0	2 500 000	Löst
	Handelsbanken	1,630 %	2 475 004	2 500 000	2024-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		2 475 004	6 864 568	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 996	-4 389 564	
			2 450 008	2 475 004	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 350 024 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 750 000	7 750 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	10 000	0
	Sociala avgifter	3 142	0
	Ränta	0	11 593
	Avgifter och hyror	81 386	75 001
		94 528	86 594

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

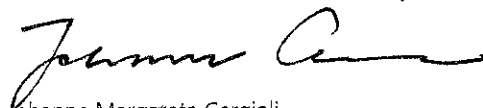
Styrelsen planerar att göra en besiktning av fastighetens stammar under 2021 för att inventera och identifiera eventuellt behov av ett stambyte. Det kommer att utföras i form av en förstudie som en oberoende projektledare utför. Vi kommer efter resultatet av förstudien påbörja en planering för när, och hur ett eventuellt stambyte kommer att ske. Utfallet av förstudien kan komma att påverka övriga framtida planerade arbeten.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 8 / 4 - 2021



Saga Stiebel
Ordförande



Johanna Margareta Cargioli
Ledamot



Johan Niclas Larsson
Ledamot



Mats Tomas Åström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2021



Mattias Hagerlund
Intern revisor