

**Årsredovisning för**  
**bostadsrättsföreningen Spinnmästaren 2020**



Brf Spinnmästaren

Gjuterigatan 39

602 17 Norrköping

Organisationsnummer: 769619-2298

## Årsredovisning 2020

För bostadsrättsföreningen Spinnmästaren i Norrköping

Organisationsnummer: 769619-2298

Styrelsen för Brf Spinnmästaren ger årsredovisning avseende perioden 1 januari - 31 december 2020.

### Förvaltningsberättelse

Spinnmästaren är en liten bostadsrättsförening bestående av sex lägenheter omfattande en yta på 422 kvadratmeter. Till fastigheten tillkommer gemensam tomtyta om 1127 kvadratmeter.

Fastigheten innefattar tvättstuga med en tvättmaskin samt tumlare och torkrum med luftavfuktare. Utöver det finns sex källarförråd, sex parkeringsplatser och ett förråd för cyklar och verktyg. I trädgården finns en gungställning och ett växthus utöver växtlighet.

### Styrelsen

Styrelsen har under 2020 haft sex protokollförda sammanträden samt föreningsstämma. Planerat möte i november ställdes in pga corona-pandemin och dess riktlinjer.

Styrelsen består av följande ledamöter:

|                              |                                                                                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Thomas Eriksson              | Ordförande                                                                               |
| Oscar Lindgren               | Ekonomiansvarig t.o.m oktober 2020.                                                      |
| Liselotte Landerdahl         | Ledamot/Ekonomiansvarig fr.o.m november 2020.                                            |
| Anna-Carin Johansson         | Ledamot/Sekreterare                                                                      |
| Anders Strandberg            | Ledamot                                                                                  |
| Marina Gåverud               | Ledamot                                                                                  |
| Daniel Sochor    alternativt | Ledamot fr.o.m november 2020.                                                            |
| Frida Andersson              |                                                                                          |
| Firmatecknare                | Firmatecknare har varit två ur föreningen.                                               |
| Revisor                      | Eddie Ugglå                                                                              |
| Valberedning                 | Sofia Bergström Malm t.o.m november 2020. Därefter ingen tillsatt p.g.a inställda möten. |

## **Verksamheten**

Då Spinnmästaren är en liten förening har den fastighetsskötsel som varit nödvändig delats upp mellan medlemmarna. Exempelvis kan nämnas trappstädning, snöskottning samt trädgårdsarbete.

## **Viktiga åtgärder under året**

- Från mars hängde corona-pandeminn över oss som över allt annat i samhället och därmed påverkan även på vårt hus.
- Ventilationsarbete gick fram och tillbaka – ändrade planer beroende på våra plastfönster och redan förekommande ventilation genom fönstrens funktion, pandemin gjorde att det planerade arbetet avtog under våren men kom igång till hösten med rengöring av ventilationskanaler och byten av luftdon i samtliga badrum. Även byte av spiskåpor/fläktar genomförda i 4 lägenheter för att förbättra ventilation och funktion.
- Problem med låsen på flera lägenhetsdörrar i huset vilket ledde till först byte av låscylindrar i lägenhet 4, 5 och 6. Därefter även utbyte av låskistor i lägenhet 4 och 5 samt troligen lägenhet 2.
- Fukt vid vägg i lägenhet 1 påvisade behov av omdränering vid yttervägg/uteplatser på husets baksida samt montering av fönsterbleck som saknades tidigare. I samband med detta laades även ny trall på uteplatserna av respektive lägenhetsinnehavare.
- Belysning på baksida förråd monterad.
- Vattenutkast installerad under hösten och invigdes på höstfixet.

## **Parkering**

Det finns sex parkeringsplatser att tillgå – en till varje lägenhet.

## **Tv, bredband och telefoni**

Brf tecknade i april 2009 avtal med Telia gällande bredband, tv och telefoni. Kostnaden per lägenhet är 244 kronor i månaden och kompletteras varje lägenhets avgift. Avtalet gällde till och med 31 december 2018. Ingen förändring i avtal utan verkar fortlöpa som tidigare.

## **Trädgård**

Både under vår- och höststädningen utfördes allmänt underhåll av trädgården – inga stora projekt genomfördes under året. Under sommaren har alla boende som vill kunnat njuta av grill och grönska.

## **Fritidsaktiviteter**

Den årliga husfesten i december ställdes in p.g.a corona-pandemin.

## **Planerade aktiviteter för 2021**

- Fortsatt arbete med OVK-mätning efter ventilationsarbeten.
- Behov av utbyte av gamla elledningar i källaren.
- I övrigt inga större projekt planerade p.g.a få möten under hösten. Nya tag får tas under våren 2021.

Ev nya aktiviteter beräknas att täckas av befintlig kassa och föranleder således inga avgiftsförändringar eller nya lån.

## **Nya medlemmar**

Lägenhet 1101 bytte ägare under november 2020 till Daniel Sochor och Frida Andersson och därmed trädde Oscar Lindgren och Sofia Bergström Malm ur föreningen.

## **Ekonomi**

### **Kostnader och intäkter**

Avgifter under 2020 gav 284 568 kr i bruttointäkter. Fastighetskostnaderna uppgår till 246 393 kr och fördelar sig på drift 213 099 kr och avskrivningar 33 294 kr.

De finansiella posterna utgörs av räntekostnader för fastighetslån 35 868 kr – ränteutgift på skattekonto på 105 kr.

Fastighets- och räntekostnaderna utgör tillsammans 248 967 kr.

### **Tillgångar och skulder**

Föreningens anläggningstillgångar uppgår till 7 553 619 kr och omsättningstillgångar till 257 357 kr, tillsammans 7 810 979 kr. Bland anläggningstillgångarna representerar byggnaderna ett bokfört värde av 5 622 667 kr. Låneskulden är 1 907 500 kr. Lånen har amorterats under 2020.

Rörelseresultat efter avskrivningar 38 175 kr.

### **Fonderingar**

Saldo på fonden för yttre underhåll är 143 651 kr.

### **Resultat**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader 2 202 kr.

### **Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att ingen fondavsättning för 2020 utförs.

### **Balanserat resultat**

Efter omföring av årets resultat och justeringar blir det utgående balanserade resultatet 2 202 kr.

### **Lån och räntesatser**

|                 |             |           |
|-----------------|-------------|-----------|
| Hypotekslån     | rörligt lån | 1 800 000 |
| Investeringslån | rörligt lån | 107 500   |

### **Taxeringsvärde**

?

### **Arvoden**

Under 2020 utgick 6 875 kr i arvode till revisor.

**Slutord**

Årets resultat fortsätter gå i linje med föreningens långsiktiga plan för förening och fastighet. Föreningen fortsätter att amortera på lånen. Om ytterligare lån behöver tas behöver föreningen inte upprätta nya pantbrev utan de som redan är uttagna på fastigheten har inte till fullo belånats. För 2021 väntas inga större renoveringar utöver ventilationsarbete och mindre elarbeten. Föreningen har fortsatt en stark kassa varför renoveringar kunnat och fortsatt kan genomföras utan vare sig avgiftsförändringar eller nya lån.

**Redovisnings- och värderingsregler**

Belopp anges i kronor om inte annat anges. Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna rekommendationer. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker årligen med 0,25 % och grundar sig på fastighetens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

**Förmögenhetsvärde**

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal.

Med reservation för felstavning och felskrivning av siffror.