

ÅRSREDOVISNING

2020-01-01 - 2020-12-31

för

Bostadsrättsföreningen Spiran
716404-0359

Arsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	2-3
Medlemsförteckning	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	9

ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPIRAN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spiran avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening som bildades 1996-02-05.
Antalet medlemmar i föreningen uppgick den 31 december 2020 till 22 st.
Under året har två överlåtelser skett.

Styrelsens ledamöter och suppleanter

Ordinarie styrelseledamöter: Satu Abrahamsson (ordförande), Helena Axelsson,
Charlie Björkman och Acke Möller.

Suppleanter: Bibbi Sjölander och Raimo Carlsson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Anders Jonsson.

Valberedning

Björn Mårtensson och Conny Olofsson.

Årsstämma och styrelsemöten

Föreningsstämman ägde rum den 15 juni 2020.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Löner

Styrelsearvoden inklusive sociala kostnader uppgår till 34 276 kr.

Anställda och förvaltning

För att biträda styrelsen med den administrativa förvaltningen av föreningen, har föreningen uppdragit åt Smålandsstenars Åkeri AB att sköta den löpande förvaltningen samt upprätta bokslut. Ersättning har här utgått med 27 900 kr.

Fastigheter

På fastigheten Åtterås 19 294 & 19 295 finns föreningens 12 bostadshus, innehållande 22 lägenheter fördelade enligt följande:

4 st 3 rok å	83,0 kvm	totalt	332 kvm
16 st 4 rok å	109,5 kvm	totalt	1752 kvm
2 st 5 rok å	125,5 kvm	totalt	251 kvm

Föreningens bostadsbestånd värderades under 2006, totalt värderingsbelopp 21.000 kkr.

Löpande underhåll

Det löpande underhållet på fastigheterna uppgick under året till 390 857 kr varav 150 000 av beloppet har avräknats mot fonden för yttre underhåll.

Underhållsarbeten fortsätter under 2021 med belopp som framgår i budgeterad resultaträkning.

Ingångna avtal

Avtal har 2012-12-18 ingåtts med Svenska Stadsnät BIGGNET AB om stadsnätsanslutning och installation av fastighetsnät för tillhandahållande av tjänster inom elektronisk kommunikation till de boende i föreningen. Avtalet gäller under 10 år.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgick för räkenskapsåret till 68 760 kr (68.760 kr f.g. år).

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 195 344	1 195 344	1 195 344	1 195 344
Resultat efter finansiella poster	289 945	225 306	524 083	475 810
Soliditet (%)	37,7	35,8	33,3	30,2
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	512	512	512	512
Bankskuld per kvm bostadsrättsyta	4 154	4 283	4 604	4 807

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel	5 312 047
Balanserade vinstmedel från föregående år	289 945
Årets resultat	<u>5 601 992</u>

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	<u>5 601 992</u>
	<u>5 601 992</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

MEDLEMSFÖRTECKNING

2020-12-31

Lägenhet	Bostadsrättshavare	
1	Raimo Carlsson	
2	Joakim Abrahamsson	Satu Abrahamsson
3	Dragan Ungurjanovic	Maria Ungurjanovic
4	Arne Falk	Gro Falk
5	Bibbi Sjölander	
6	Thomas Bäckström	Una Bäckström
7	Helena Axelsson	
8	Acke Möller	Irma Möller
9	Björn Mårtensson	
10	Gun-Britt Gustafsson	
11	Ewa Nilsson	
12	Yvonne-Christina Megeland	
13	Agga Lindqvist	
14	Patrik Forsgren	
15	Anders Jonsson	
16	Conny Olofsson	Carina Olofsson
17	Charlie Björkman	Marianne Björkman
18	Åke Andersson	Anita Andersson
19	Peter Eriksson	
20	Mathias Claesson	Rebecca von Braun
21	Per-Ola Enlund	Maria Enlund
22	Angelica Zivlak Pflügler	

RESULTATRÄKNING

	Not	Bokslut 2019	Utfall 2020	Budget 2021
Rörelsens intäkter m.m.				
Årsavgifter		1 195 344		1 195 344
Övriga intäkter		0		
		1 195 344		1 195 344
Drift- och underhålls kostnader				
Kabel-TV och bredband		-19 683		-20 000
Reparation och underhåll fastigheter		-361 675		-200 000
Måleriarbeten på fastigheter		0		-200 000
Försäkringspremie fastigheter		-27 982		-31 500
Fastighetsskatt		-68 760		-121 695
Övriga fastighetskostnader		-2 621		-5 000
		-480 721		-578 195
Förvaltnings- och externa kostnader				
Styrelsearvoden		-27 750		-27 750
Sociala kostnader (för arvoden)		-6 957		-6 526
Redovisningstjänster		-27 000		-30 000
Bankkostnader		-2 543		-3 000
Föreningsavgifter		-4 390		-4 470
Övriga förvaltningskostnader		-2 675		-6 000
Avskrivningar av fastigheter		-162 000		-162 000
		-233 315		-239 746
Rörelseresultat		481 308		377 403
Finansiella intäkter och kostnader				
Ränteintäkter		18		0
Räntekostnader		-256 020		-150 000
		-256 002		-150 000
Resultat efter finansiella poster		225 306		227 403
Bokslutsdispositioner	1			
Återföring från fond för yttre underhåll		358 875		150 000
Avsättning till fond för yttre underhåll		-150 000		-150 000
		208 875		0
ARETS RESULTAT		434 181		227 403

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Fastigheter Åtterås 19:294, 295	2	15 168 000
		15 168 000
Finansiella anläggningstillgångar		
Insatser i Bostadsrätterna	3	2 800
		2 800
Summa anläggningstillgångar		15 170 800
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Förutbetalda kostnader		2 332
		2 332
Kassa och bank		591 342
Summa omsättningstillgångar		593 674
SUMMA TILLGÅNGAR		15 764 474

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser & upplåtelseavgifter		35 912	
Fond för yttre underhåll		302 727	
		338 639	
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust		4 877 866	
Årets resultat		434 181	
		5 312 047	
Långfristiga skulder			
Lån Handelsbanken	5	10 000 000	
		10 000 000	
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	6	0	
Leverantörsskulder		265	
Skatteskulder		1 483	
Ränteskulder		17 074	
Förskottsbetalda månadsavgifter		94 966	
		113 788	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 764 474	

STÄLLDA SÄKERHETER

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	10 000 000	
Ej pantsatta fastighetsinteckningar	12 203 000	
	22 203 000	

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas avskrivningstid.

Tillämpade avskrivningstider fr.o.m. 2014:

Byggnader och mark 100 år

Definition av nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1. Bokslutsdispositioner

Fond för yttre underhåll	Belopp vid årets ingång:	302 727 kr
Uttag under året för periodiskt underhåll:		-150 000 kr
Årets avsättning till fonden i enlighet med föreningens stadgar:		150 000 kr
		302 727 kr

Upplysningar till balansräkningen

Not 2. Byggnader och mark

	2019-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 139 325	16 139 325
Utgående Ackumulerade anskaffningsvärden	16 139 325	16 139 325
Ingående avskrivningar	-809 325	-971 325
Årets avskrivningar	-162 000	-162 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-971 325	-1 133 325
Utgående redovisat värde	15 168 000	15 006 000
Taxeringsvärden		
Mark	1 606 000	1 606 000
Byggnader	7 562 000	7 562 000
	9 168 000	9 168 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3. Andelar i intresseföretag

2019-12-31

2020-12-31

Företag	Organisations nr	Redovisat värde	Redovisat värde
Bostadsrätterna Ek. förening	702000-2387	2 800	2 800

Not 4. Eget kapital

	Medlems Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång				
enligt fastställd balansräkning	2 508	33 404	302 727	5 312 047
Återföring från fond för yttre underhåll			-150 000	
Avsättning till fond för yttre underhåll			150 000	
Årets resultat				289 945
Belopp vid årets utgång	2 508	33 404	302 727	5 601 992

Not 5. Lån

<u>Fastighetslån</u>	<u>Ränteändring</u>	<u>Räntesats</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Handelsbanken, bundet t.o.m. 20-01-31	2014-11-25	3,890%	2 000 000	0
Handelsbanken, bundet t.o.m. 20-12-01	2015-11-25	2,130%	2 000 000	0
Handelsbanken, bundet t.o.m. 25-01-30	2020-01-30	1,500%	0	1 700 000
Handelsbanken, bundet t.o.m. 25-12-01	2020-12-01	1,400%	0	2 000 000
Handelsbanken, bundet t.o.m. 22-09-30	2017-09-26	1,519%	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken, bundet t.o.m. 23-07-30	2018-07-30	1,690%	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken, bundet t.o.m. 21-09-30	2019-09-30	1,350%	1 000 000	1 000 000
			10 000 000	9 700 000

Not 6. Checkräkningskredit

2019-12-31

2020-12-31

Beviljad checkräkningskredit uppgår till	0	0
--	---	---

Smålandsstenar den 6 / 4 2021

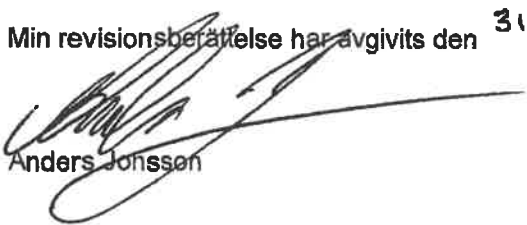

Satu Abrahamsson


Acke Möller


Charlie Björkman


Helena Axelsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 31 / 3 2021


Anders Johansson

REVISIONSBERÄTTELSE

för:

Bostadsrättsföreningen Spiran

Organisationsnummer: 716404-0359

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Spiran i Smålandsstenar för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför jag tillstyrker att resultat- och balansräkningen fastställts och att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Smålandsstenar 2021-03-31



Anders Jonsson

Av föreningen vald revisor