

Årsredovisning för

Brf Norra Spinnhuset

716421-9037

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Välkommen till Årsredovisningen för Brf Norra Spinnhuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2021.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Om inte annan särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Kontaktinformation

Postadress: Johannesgatan 2, 111 38 Stockholm

Mail: norraspinnhuset@hotmail.com

Föreningen förvaltas av Valorem Bostadsrättsförvaltning/Wasberg Redovisning AB,
org.nr 556413-2586

Telefon: 08-20 35 03

Mail: info@valorem.se

www.valorem.se

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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 1992-03-30 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2001-01-11 hos Bolagsverket, med revidering 2010-05-31. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torkan 8	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningens skattemässiga status

Föreningens status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1855 och består av två flerbostadshus på adress David Bagares Gata 22 och Johannesgatan 2 i Stockholm.

Fastighetens värdeår är 1987.

Den totala byggnadsytan enligt taxeringsbeskedet uppgår till 1 747 kvm, varav 1 434 kvm utgör lägenhetsyta och 313 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
3	6	6	4	0	2

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid	Kontraktstyp
Film DVD distribution	122	ja	2022-10-31	1-årig m förlängning
Finansiell rådgivning	95	ja	2024-02-01	3-årig m förlängning
Kommunikationsbyrå	96	ja	2022-11-01	2-månad m förläng

Byggnadens tekniska status

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Utförda historiska underhåll	År
Målning av samtliga tak genomfördes	2021
Service av samtliga maskiner i tvättstuga har utförts.	2021
Årlig service av ventilationssystem har utförts.	2021
Årlig service av hiss	2021
Service av samtliga maskiner i tvättstuga har utförts.	2020
Årlig service av ventilationssystem har utförts.	2020
Årlig service av hiss	2020
Ny tvättmaskin har installerats och ersatt en gammal.	
Service av samtliga maskiner i tvättstuga har utförts.	2019
Årlig service av ventilationssystem har utförts.	2019
Översyn av takfläktar har skett.	2019
Målning och uppfräschning av trapphus, entréer och Soprum nya gångmattor har installerats, liksom kompletterande belysning i entréerna.	2018
Del av avloppsrör i källaren har bytts ut	2018
Ny knapppanel i hissen installerades	2018
Stamspolning	2017
Flytt av rördragningar i entré Johannesgatan	2017
Viss renovering av Happify´s lokal	2017
Nytt lås i port Johannesgatan	2017
Renovering och målning av fasaden mot gården.	2016
Renovering av SubDVD´s lokal.	2016
Renovering av Safe Return´s lokal, gårdshuset	2016
Byte cirkulationspump VVC	2016
Byte trafos 2st takfläktar	2016
Renovering och målning av fasaden mot gatan	2015
Portlås i entrén på Johannesgatan har bytts ut.	

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning sköts av Valorem Bostadsrättsförvaltning.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Nabolaget AB.

Övriga avtal:

Ventilationsservice lokaler	Gösta Schelin AB
Hisservice	Allhiss & Fastighetsservice AB
Service tvättstuga	Söderkyl AB
Tomträttsavgäld	Exploateringskontoret
EI	Fortum Markets
Fjärrvärme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm vatten
Sophämtning	Veolia Recycling Solutions AB och Trafikkontoret
Kabel-tv	Tele2 (Com hem AB)
Bredband	Telenor (Bredbandsbolaget)

Föreningens ekonomi

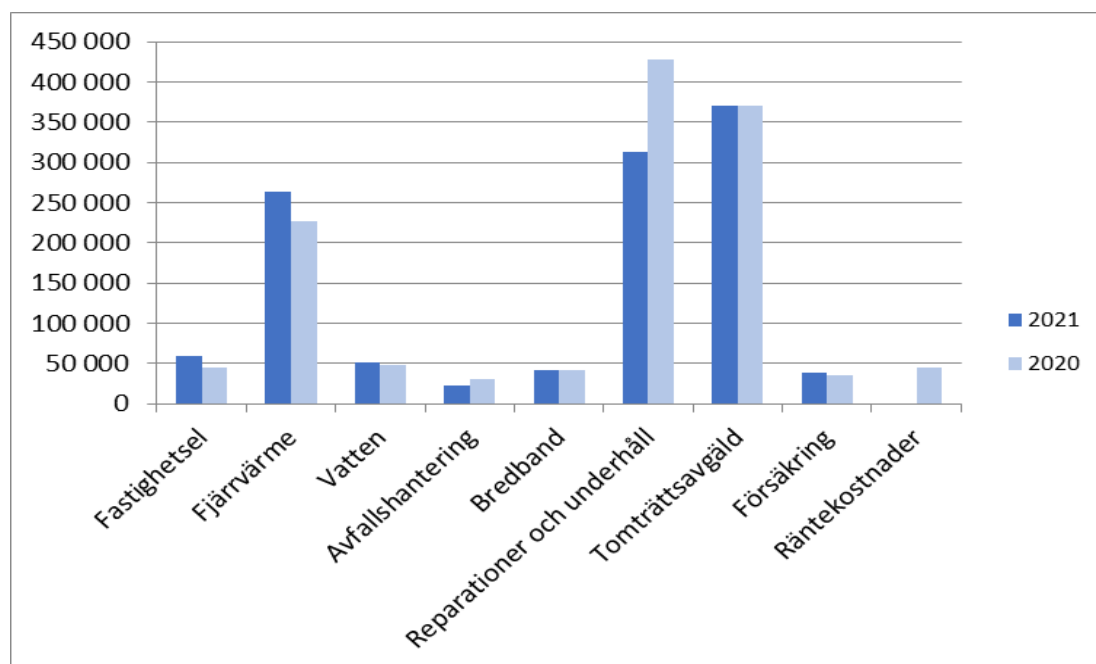
Ersättning till styrelsemedlemmarna har betalats ut enligt stämmobeslut.

Förening är frivilligt momsregistrerat avseende verksamhetslokaler.

Föreningens resultat 2021 är en förlust. Förlusten beror på arbetet med takmålning, ökade energikostnader och minskade intäkter vid uthyrning av lokaler pga pandemin.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Fördelning av väsentliga kostnader:



Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Målning av föreningens samtliga tak genomfördes.
Miljöförvaltningen genomförde en inspektion om Egenkontroll.
Ovk-besiktning av lägenheter och lokaler har skett.
Ny Energideklaration upprättades.
Radonmätning har genomförts.
Nytt avtal för bredband med ökning av hastigheten har upprättats.
Storstädning av föreningens gemensamhetsutrymmen genomfördes under våren. Då fanns även möjlighet att slänga grovsopor.
Städning av entréer och trapphus har utförts av städfirma, varannan vecka under vinterhalvåret och en gång per månad under sommarhalvåret.
Fortsatt avtal angående rengöring av sopkärlden finns. Detta sker två gånger under året, vår och höst.

Väsentliga planerade händelser efter räkenskapsåret:

Byte av fjärrvärmecentralen kommer att ske under nästkommande år.
Upprättande av en underhållsplan kommer att ske.
Arbetet med att förtydliga ansvar vid renoveringar och ombyggnationer slutförs.

MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början – 32
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 6
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 3
Antalet medlemmar vid årets slut - 35

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Under året har styrelsen beviljat 0 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Inger Bjur	Ordförande
Ulrika Berggren	Kassör
Göran Sundberg	Sekreterare
Martina Käck	Ledamot
Anna Lindner	Ledamot
Marcus Hedborg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: samtliga (Enligt stadgarna väljs ledamöter för högst två år i taget.)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 stycken ledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Benny Svensson	Ordinarie Extern	R3 Revisionsbyrå

Valberedning

Namn	Uppdrag
Styrelsen	Valberedning

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 434 kvm bostäder, 313 kvm lokaler och 1 747 kvm totalyta.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 641 040	1 692 564	1 729 435	1 698 941	1 557 499
Resultat efter finansiella poster	-282 661	-229 274	199 198	-374 386	4 921
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	447	447	447	447	426
Lokalhyror/kvm lokalyta	3 107	3 189	3 397	3 310	2 950
Lån/kvm totalyta	3 091	3 091	3 091	3 091	3 091
Soliditet, %	81	81	81	81	81

Soliditet definieras som summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	24 234 218	4 316 442	-4 307 036	-229 274
Föregående års resultat			-229 274	229 274
Årets resultat				-282 661
Belopp vid årets utgång	24 234 218	4 316 442	-4 536 310	-282 661

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Ansamlad förlust	-4 536 310
Årets resultat	-282 661
Totalt	-4 818 971
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	-4 818 971
Totalt	-4 818 971

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 641 040	1 692 564
Försäkringsersättningar		-	21 700
Summa rörelseintäkter		1 641 040	1 714 264
Fastighetskostnader			
Drifts - och fastighetskostnader	3	-1 580 147	-1 592 328
Personalkostnader	4	-3 960	-2 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-315 353	-313 883
Summa fastighetskostnader		-1 899 460	-1 909 181
Rörelseresultat		-258 420	-194 917
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	10 149	9 923
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-34 390	-44 280
Summa finansiella poster		-24 241	-34 357
Resultat efter finansiella poster		-282 661	-229 274
Resultat före skatt		-282 661	-229 274
Årets resultat		-282 661	-229 274

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	26 406 943	26 714 384
Inventarier, verktyg och installationer	9	59 975	67 887
Summa materiella anläggningstillgångar		26 466 918	26 782 271
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats Bostadsrätterna Sverige		1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		26 467 918	26 783 271
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		81 213	19 139
Övriga fordringar		11 076	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	154 630	148 913
Summa kortfristiga fordringar		246 919	168 098
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	2 799 275	2 834 372
Summa kassa och bank		2 799 275	2 834 372
Summa omsättningstillgångar		3 046 194	3 002 470
SUMMA TILLGÅNGAR		29 514 112	29 785 741

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		24 234 218	24 234 218
Upplåtelseavgifter		4 316 442	4 316 442
Summa bundet eget kapital		28 550 660	28 550 660
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 536 310	-4 307 036
Årets resultat		-282 661	-229 274
Summa ansamlad förlust		-4 818 971	-4 536 310
Summa eget kapital		23 731 689	24 014 350
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	5 400 000	5 400 000
Summa långfristiga skulder		5 400 000	5 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-	14 176
Leverantörsskulder		74 859	54 141
Skatteskulder		11 380	31 900
Övriga skulder		98 845	118 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	197 339	153 071
Summa kortfristiga skulder		382 423	371 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 514 112	29 785 741

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningar tillämpas:

Anläggningstillgångar

-Byggnader	100 år
-Fastighetsförbättringar	100 år
-Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	641 319	641 319
Hysesintäkter lokaler	972 652	998 184
Tvättstuga	17 400	17 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 837	2 602
Övriga avgifter och intäkter	1 832	33 059
Summa	1 641 040	1 692 564

Not 3 Drifts - och fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel och städning	151 955	95 874
Löpande reparationer	48 138	349 404
Periodiskt underhåll	264 603	77 974
Fjärrvärme	263 306	227 196
Fastighetsel	58 475	44 159
Vatten	51 401	47 835
Sophämtning	22 503	30 214
Försäkringspremie	38 007	35 126
Tomträttsavgäld	370 200	370 200
Kabel-tv	6 284	6 264
Bredband	41 580	41 332
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	146 639	146 009
Självrisker vid skada	24 518	23 600
Revisionsarvoden	16 673	14 191
Kameral förvaltning (avtal)	38 707	38 707
Reklam och annonsering	998	
Övriga förvaltningskostnader	21 649	20 231
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 210	2 662
Bankavgifter	3 389	3 699
Övriga kostnader	1 912	17 651
Summa	1 580 147	1 592 328

Specificering löpande reparationer

Bostäder		6 788
Lokaler		285 255
Gemensamma utrymmen	11 025	2 640
Hiss	1 301	19 967
Installationer	35 812	34 754
Summa	48 138	349 404

Specificering periodiskt underhåll

Lokaler		6 399
Gemensamma utrymmen	234 792	63 427
Installationer	27 352	6 219
Markytor	2 459	1 929
Summa	264 603	77 974

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	3 960	2 970
Summa	3 960	2 970

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	301 589	301 590
Fastighetsförbättringar	5 852	5 853
Inventarier, verktyg och installationer	7 912	6 440
Summa	315 353	313 883

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ränteintäkter från kreditinstitut	10 149	9 923
Summa	10 149	9 923

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	34 311	44 280
Övriga räntekostnader	79	-
Summa	34 390	44 280

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	30 744 235	30 744 235
-Årets investeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	30 744 235	30 744 235
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 029 851	-3 722 408
-Årets avskrivningar	-307 441	-307 443
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 337 292	-4 029 851
Redovisat värde vid årets slut	26 406 943	26 714 384

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	25 200 000	25 200 000
Taxeringsvärde mark	42 400 000	42 400 000

Summa **67 600 000** **67 600 000**

Taxeringsvärde bostäder	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde lokaler	11 600 000	11 600 000

Summa **67 600 000** **67 600 000**

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
-Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 120	49 678
-Nyanskaffningar	-	29 442
-Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 120	79 120
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 233	-4 793
-Årets avskrivningar	-7 912	-6 440
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 145	-11 233
Redovisat värde vid årets slut	59 975	67 887

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Tomträttsavgäld	92 550	92 550
Fastighetsförsäkring	29 768	28 084
Ekonomisk förvaltning	9 895	9 676
Teknisk förvaltning	9 009	8 738
Bredband	10 395	6 930
Kabel-tv	1 612	1 571
Övriga förutbetalda kostnader	1 401	1 364
Summa	154 630	148 913

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SEB Föreningskonto	950 644	991 270
SBAB Sparkonto	1 848 631	1 843 102
Summa	2 799 275	2 834 372

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats % 2021-12-31</i>	<i>Räntesats % 2020-12-31</i>	<i>Slutbet dag</i>	<i>Belopp 2021-12-31</i>	<i>Belopp 2020-12-31</i>
SEB	0,55	0,82	2023-04-28	2 700 000	2 700 000
SEB	0,51	0,82	2023-04-28	2 700 000	2 700 000
Summa				5 400 000	5 400 000

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	12 030 000	12 030 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	109 029	81 137
Fjärrvärme	39 618	29 867
Fastighetsel	7 870	4 006
Vatten	8 589	8 000
Avfall	3 093	2 561
Revisionsarvode	16 125	15 000
Årsredovisning	13 015	12 500
Summa	197 339	153 071

Underskrifter

Stockholm den

Inger Bjur
Ordförande

Ulrika Berggren
Kassör

Martina Käck
Ledamot

Göran Sundberg
Sekreterare

Anna Lindner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Benny Svensson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende