

Nabo 7866

20201216.01.2.002226

Årsredovisning 2019

BRF TALLSPINNAREN 3 769605-9125

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-07-07.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Tallspinnaren 3 på adressen Björnståhlsgatan 4 - 6 i Johanneshov. Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 656 kvm och 1 lokal om 50 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad genom Söderberg & Partners.

Styrelsens sammansättning

Hans Gabrielsson	Ordförande
Kevin Gelotte	Ledamot
Jakob Westberg	Ledamot
Margareta Kjellgren	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Frida Lenz Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Övrig verksamhetsinformation

Lagstadgad brandskyddskontroll har utförts utan anmärkning. OVK har genomförts med godkänt resultat. Med anledning av vattenläcka mellan fastigheten och Stockholm vattens anslutning har byte av vatten- och avloppsrör genomförts. I samband med detta byttes även gasanslutning. Föreningen har genomfört två städdagar och föreningens medlemmar har haft en kräftskiva.

Avtal finns med Schneider Electric avseende årlig översyn av värmecentral. Övrig teknisk förvaltning sköts av föreningen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån på 2,0 mkr har omsatts i december 2019. Lånet har bindningstid på fem år med räntesats 1,35 %.

Föreningen har under året amorterat av lån med 150 tkr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 15 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	601	600	599	605
Resultat efter fin. poster	-39	49	58	-69
Soliditet, %	46	45	45	44
Yttre fond	369	335	301	267
Taxeringsvärde	15 221	11 360	11 360	11 360
Bostadsyta, kvm	656	656	656	656
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	821	821	821	821
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 576	7 805	7 988	8 171
Genomsnittlig skuldränta, %	1,04	1,26	1,17	0,97
Belåningsgrad, %	53,96	54,82	56,23	56,82

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	4 900	-	-	4 900
Upplåtelseavgifter	1	-	-	1
Fond, yttre underhåll	335	-	34	369
Balanserat resultat	-917	49	-34	-902
Årets resultat	49	-49	-39	-39
Eget kapital	4 369	0	-39	4 330

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-902
Årets resultat	-39
Totalt	-941

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	46
Balanseras i ny räkning	-986
	-941

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		601	600
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		601	600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-415	-314
Övriga externa kostnader	7	-42	-50
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-130	-122
Summa rörelsekostnader		-588	-485
Rörelseresultat		13	115
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-52	-66
Summa finansiella poster		-52	-66
Resultat efter finansiella poster		-39	49
Årets resultat		-39	49

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	9 210	9 340
Summa materiella anläggningstillgångar		9 210	9 340
Summa anläggningstillgångar		9 210	9 340
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	6
Övriga fordringar	10	14	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	26	33
Summa kortfristiga fordringar		49	48
Kassa och bank			
Kassa och bank		168	229
Summa kassa och bank		168	229
Summa omsättningstillgångar		217	277
Summa tillgångar		9 427	9 618

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 901	4 901
Fond för yttre underhåll		369	335
Summa bundet eget kapital		5 270	5 236
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-902	-917
Årets resultat		-39	49
Summa fritt eget kapital		-941	-868
Summa eget kapital		4 330	4 369
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 820	5 000
Summa långfristiga skulder		4 820	5 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		150	120
Leverantörsskulder		39	44
Skatteskulder		0	-6
Övriga kortfristiga skulder		5	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	84	90
Summa kortfristiga skulder		277	250
Summa eget kapital och skulder		9 427	9 618

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	229	301
Resultat efter finansiella poster	-39	49
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	130	122
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	91	171
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	0	-5
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3	26
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	88	192
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-144
Kassaflöde från investeringar	0	-144
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-150	-120
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150	-120
Årets kassaflöde	-62	-72
Likvida medel vid årets slut	168	229

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tallspinnaren 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0-4,83 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	63	61
Årsavgifter, bostäder	539	539
Summa	601	600

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktningkostnader	5	0
Service värmeanläggning	9	9
Snöskottning	3	4
Sotning	5	0
Trädgårdsarbete	0	1
Summa	23	15

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	138	53
Summa	138	53

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	19	14
Sophämtning	13	13
Uppvärmning	118	119
Vatten	23	21
Summa	173	167

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	11	10
Fastighetsskatt	21	20
Kabel-TV	3	~
Tomträttsavgälder	46	46
Summa	81	79

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	20	19
Bankkostnader	5	6
Extradebitering förvaltn.	7	12
Serv.avg branschorg.	4	4
Styr.möte/stämman/städdag	4	6
Övriga externa kostnader	1	0
Övriga förvaltningskostnader	1	2
Summa	42	50

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	52	66
Summa	52	66

Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
--------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 237	10 093
Årets inköp	0	144
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 237	10 237
Ingående ackumulerad avskrivning	-897	-775
Årets avskrivning	-130	-122
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 027	-897
Utgående restvärde enligt plan	9 210	9 340

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 689	5 864
Taxeringsvärde mark	8 532	5 496
Summa	15 221	11 360

Not 10, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	5	0
Skattekonto	9	10
Summa	14	10

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	4	4
Förvaltning	5	9
Kabel-TV	1	1
Tomträtt	12	12
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	7
Summa	26	33

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2024-12-20	1,35 %	2 000	2 000
Swedbank	2021-11-25	1,41 %	1 700	1 700
Swedbank	2020-01-28	1,32 %	1 270	1 420
Summa			4 970	5 120
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>150</i>	

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	52	50
Uppvärmning	15	10
Utgiftsräntor	8	22
Vatten	4	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	0
Summa	84	90

Not 14, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 600	5 600
Summa	5 600	5 600

20201216.01.2.002238

Underskrifter

Tennessholm, 2020 - 05 - 10
Ort och datum

Kevin Gelotte
Kevin Gelotte
Ledamot

Hans Gabrielsson
Hans Gabrielsson
Ordförande

Jakob Westberg
Jakob Westberg
Ledamot

Margareta Kjellgren
Margareta Kjellgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 20

Frida Lenz
Frida Lenz
Revisor

Stockholm 2020-04-20

Revisionsberättelse inför föreningsstämma 2019 i brf Tallspinnaren 3

Undertecknad har tagit del av styrelsens till föreningsstämma 2019 överlämnad årsredovisning avseende räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Redovisningen är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Anledning saknas att rikta anmärkning mot någon del av redovisningen.

Undertecknad föreslår i enlighet därmed, till föreningsstämma 2019:

- Att årsredovisningen för 2019 fastställs
- Att resultatet disponeras på sätt som anges i årsredovisningen
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019

Stockholm 2020-04-20



Frida Lenz