

## **BRF KORSSPINDELN 3**

**Org.nr. 769611-7907**

## **ÅRSREDOVISNING 2019**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Korsspindeln 3 i Johanneshov, org.nr 769611-7907, får härmed avge sin redovisning för föreningens verksamhet under perioden 2019-01-01 - 2019-12-31.

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen är ett privatbostadsföretag och förvärvade 2005 fastigheten Korsspindeln 3 (Thunbergsgatan 23-25) i Johanneshov. I föreningen ingår 12 bostadslägenheter med en total yta om 672 kvm. Tre garageplatser och tre förråd om ca 48 kvm hyrs ut till föreningens medlemmar.

Styrelsen har sedan årsstämman 2019-06-11 utgjorts av

Rickard Riesenfeld	ordförande
Felix Torstensson	ledamot
Jelina Strand	ledamot
Jonas Ingemarsson	suppleant
Karin Dahl	suppleant

Stämman väljer ingen extern revisor utan Louise Andreasson väljs av stämman till internrevisor med Hans Johansson som suppleant.

Valberedningen består av Carolina Wiger och Fredrik Palmqvist.

Styrelsen har under året haft 9 (11) protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) hölls den 11 juni 2019.

Föreningens säte är i Johanneshov, Stockholm.

AB Rådstornet har från 1/1 2019 hand om föreningens ekonomiska förvaltning genom ett särskilt upprättat förvaltningsavtal.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och uppgår till 745 kr / kvm bostad. Från 1/1 2020 höjs årsavgifterna med 3% vilket ger 768 kr / kvm bostad. Hyrorna för garageplatserna och förråden har också varit oförändrade under året. Per 1/1 2020 kommer garagehyrorna att göras om så att de fördelas efter garageyta samt höjas med 100%. Förråden kommer per 1/1 2020 att höjas med 50 kr / förråd.

## **BRF KORSSPINDELN 3**

**Org.nr. 769611-7907**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring.  
Föreningen har en ADE-försäkring, fastighetsförsäkring för bostadsrättsföreningar.

Fastighetens taxeringsvärde 2019 uppgick till 15 678 000 SEK. Det är fördelat så att 15 400 000 kr avser bostäder och 278 000 kr lokaler.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året tagit in offerter för kommande reparationer, underhåll och renoveringar.

Inför avgifts- och hyreshöjningen per 1/1 2020 gjordes en översyn av föreningens ekonomi.

Sedvanliga vår- och höststädningar har genomförts.

I fastigheten har ett antal reparations- och underhållsarbeten gjorts:

- Byte av kompressor i bergvärmeanläggningen
- Rensning av samtliga frånluftskanaler
- Service av torkskåp med inköp av ny torkställning
- Byte av defekt fönsterbeslag i 23:ans trappuppgång

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) st medlemmar.

1 (0) bostadsrätt har under året bytt ägare.

lgh

säljare

köpare

2

Sjögren / Henriksson

Binyamin / Abrahamsson

**BRF KORSSPINDELN 3**

Org.nr. 769611-7907

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning, tkr	534	532	532	530
Rörelseresultat, tkr	-243	66	136	213
Resultat efter finansiella poster, tkr	-328	-23	56	88
Balansomslutning, tkr	13 897	14 253	14 373	14 401
Soliditet, %	68,2	68,8	68,7	68,2
Skuldsättning / kvm bostad	6 408	6 510	6 610	6 713

**Eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre rep.fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>10 199 998</b>	<b>84 987</b>	<b>-452 551</b>	<b>-22 503</b>
Avsättn.yttre rep.fond		28 000	-28 000	
Uttag yttre rep.fond				
Disp.enl.stämmobeslut			-22 503	22 503
Årets resultat				-327 630
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 199 998</b>	<b>112 987</b>	<b>-503 054</b>	<b>-327 630</b>

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att

ansamlat resultat	-503 054
årets resultat	<u>-327 630</u>
	-830 684

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	47 034
i ny räkning överföres	<u>-877 718</u>
	-830 684

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	NOT	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Nettoomsättning	2	533 813	532 236
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>533 813</b>	<b>532 236</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-393 392	-356 771
Övriga externa kostnader		-10 101	-8 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-373 348	-101 269
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-776 840</b>	<b>-466 556</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-243 027</b>	<b>65 680</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 603	-88 183
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-84 603</b>	<b>-88 183</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-327 630</b>	<b>-22 503</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-327 630</u></b>	<b><u>-22 503</u></b>

BALANSRÄKNING	NOT	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	4		
Byggnader		13 224 534	13 296 769
Maskiner och andra tekniska anläggningar		351 394	652 507
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 575 928</b>	<b>13 949 276</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- / avgiftsfordringar		-	3 850
Övriga fordringar		2 893	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>59 800</u>	<u>18 984</u>
		62 693	22 834
Kassa och bank		258 507	281 023
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>321 200</b>	<b>303 857</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>13 897 128</u></b>	<b><u>14 253 133</u></b>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		10 199 998	10 199 998
Fond för yttre underhåll		112 987	84 987
Summa bundet eget kapital		<u>10 312 985</u>	<u>10 284 985</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-503 054	-452 551
Årets resultat		-327 630	-22 503
Summa fritt eget kapital		<u>-830 684</u>	<u>-475 054</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 482 301</b>	<b>9 809 931</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6, 8	4 306 155	4 374 557
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 306 155</b>	<b>4 374 557</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		57 466	26 123
Skatteskulder		19 304	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	31 902	42 522
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>108 672</u>	<u>68 645</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>13 897 128</b></u>	<u><b>14 253 133</b></u>

## NOTER

### Not 1

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättningar till och ianspråktagande av Yttre reparationsfonden sker i enlighet med föreningsstämmans beslut om resultatdisposition.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder och blir per år

Byggnad 0,5%

Bergvärme 5%

Maskiner & inventarier 10%

Då bergvärmeinvesteringen från 2011 inte har skrivits av alls under 2011 - 2018 har det, utöver årets ordinarie avskrivning, under 2019 även gjorts en retroaktiv avskrivning för perioden 2011 - 2018.

Marken upplåts med tomträtt och är inte föremål för avskrivning.

Avseende siffrorna för 2018 noteras avvikelse mot årsredovisningen för 2018 vilket beror på felaktigheter som till årsredovisningen 2019 korrigerats.

### Not 2

#### Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	500 760	500 760
Hysesintäkter garage & förråd	30 960	31 476
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	2 093	-
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>533 813</b>	<b>532 236</b>

<b>Not 3</b>	<b>2019-01-01-</b>	<b>2018-01-01-</b>
<b>Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Löpande reparationer / underhåll	220	63 351
El	141 542	106 625
Vatten och avlopp	26 726	20 560
Fastighetsskötsel och städning	20 974	25 309
Sophämtning	13 643	9 192
Serviceavtal- tekniska installationer	27 330	43 884
Förvaltningskostnader	51 256	-
Försäkring	16 823	17 480
Fastighetsskatt	35 413	21 870
Tomträttsavgäld	48 500	48 500
Övriga arvoden	965	-
Övriga kostnader	10 000	-
<b>Summa drift- och fastighetskostnader</b>	<b>393 392</b>	<b>356 771</b>

<b>Not 4</b>	<b>2019-01-01-</b>	<b>2018-01-01-</b>
<b>Byggnader</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Byggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde	14 447 012	14 447 012
Årets investeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 447 012</b>	<b>14 447 012</b>
Ingående avskrivningar	-1 150 243	-1 078 008
Årets avskrivningar	-72 235	-72 235
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 222 478</b>	<b>-1 150 243</b>

	<b>2019-01-01-</b>	<b>2018-01-01-</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	894 958	894 958
Årets investeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>894 958</b>	<b>894 958</b>
Ingående avskrivningar	-242 451	-213 417
Årets avskrivningar	-301 113	-29 034
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-543 564</b>	<b>-242 451</b>
Bokfört värde byggnad	13 224 534	13 296 769
Bokfört värde maskiner och andra tekniska anläggningar	351 394	652 507
<b>Bokfört värde</b>	<b>13 575 928</b>	<b>13 949 276</b>



<b>Not 8. forts.</b>		
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Värdeår 1952		
<u>Byggnader</u>		
Bostäder	6 800 000	6 000 000
Lokaler	<u>146 000</u>	<u>86 000</u>
	6 946 000	6 086 000
<u>Mark</u>		
Bostäder	8 600 000	5 400 000
Lokaler	<u>132 000</u>	<u>96 000</u>
	8 732 000	5 496 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>15 678 000</b>	<b>11 582 000</b>

<b>Not 5</b>	<b>2019-01-01-</b>	<b>2018-01-01-</b>
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Trygg-Hansa	22 357	-
Tomträttsavgäld	12 125	12 125
Rådstornet	12 814	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 504	6 859
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>59 800</b>	<b>18 984</b>

<b>Not 6</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Inteckningslån Handelsbanken ränta konv.datum		
Lån 824799 1,87% 2020-03-01	1 440 000	1 440 000
Lån 927350 1,91% 2021-03-01	568 380	585 180
Lån 998258 1,9% 2022-01-30	778 320	786 600
Lån 998257 1,9% 2022-01-30	807 961	816 533
Lån 3314 1,86% 2022-03-01	412 244	446 244
Lån 197630 1,55% 2022-07-30	299 250	300 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>4 306 155</b>	<b>4 374 557</b>

<b>Varav kortfristig del</b>		
Amorteringar under 2020	70 652	68 402

Om fem år beräknas skulden vara ca 3 953 000 kr.

Not 7	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förskottsbetalda avgifter / hyror	11 679	35 837
Upplupen kostnad el	12 369	-
Övriga upplupna kostnader	7 854	6 685
<b>Summa upplupna kostnader &amp; förutbetalda intäkter</b>	<b>31 902</b>	<b>42 522</b>

Not 8	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skuld till kreditinstitut	4 859 000	4 578 000

Stockholm 2020 - 03 - 20

  
Rickard Riesenfeld

  
Felix Torstensson

Jelina Strand



**REVISORSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har avgivits 2020 - 03 - 20

  
Louise Andreasson

**Revisionsberättelse Brf. Korsspindeln 3**

(Org.nr 769611-7907)

Jag har granskat årsredovisningen och löpande bokföring för Brf. Korsspindeln 3 (Org. Nr. 769611-7907) för tiden 2019-01-01 – 2019-12-31, vilka jag funnit i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer samt den kontanta kassan och det kvarstående värdet på bank har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm 2020- 03 - 20



Louise Andreasson