

073690

Årsredovisning 2020

BRF TALLSPINNAREN 3

769605-9125



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TALLSPINNAREN 3

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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 Björnstaålsgrattan 41-66 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 2020-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft sex protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Ramp för cykel/barnvagn har monterats på trappan till huset. Dörr till cykelrum har reparerats. Föreningen har genomfört två städdagar.

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

Föreningen har under året amorterat av lån med 150 tkr.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 15 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	625	601	600	599
Resultat efter fin. poster	119	-39	49	58
Soliditet, %	47	46	45	45
Yttre fond	415	369	335	301
Taxeringsvärde	15 221	15 221	11 360	11 360
Bostadsyta, kvm	656	656	656	656
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	854	821	821	821
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 348	7 576	7 805	7 988
Genomsnittlig skuldränta, %	1,39	1,04	1,26	1,17
Belåningsgrad, %	53,08	53,96	54,82	56,23

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	4 900	-	-	4 900
Upplåtelseavgifter	1	-	-	1
Fond, yttre underhåll	369	-	46	415
Balanserat resultat	-902	-39	-46	-986
Årets resultat	-39	39	119	119
Eget kapital	4 330	0	119	4 449

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-986
Årets resultat	119
Totalt	-867

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	46
Balanseras i ny räkning	-913
	-867

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		625	601
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		625	601
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-278	-415
Övriga externa kostnader	7	-30	-42
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-130	-130
Summa rörelsekostnader		-438	-588
RÖRELSERESULTAT		187	13
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-68	-52
Summa finansiella poster		-68	-52
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		119	-39
ÅRETS RESULTAT		119	-39

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark 9 9 080 9 210

Summa materiella anläggningstillgångar 9 080 9 210

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

9 080 9 210

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar 5 10

Övriga fordringar 10 6 14

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 11 35 26

Summa kortfristiga fordringar 47 49

Kassa och bank

Kassa och bank 260 168

Summa kassa och bank 260 168

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

307 217

SUMMA TILLGÅNGAR

9 387 9 427

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 901	4 901
Fond för yttre underhåll		415	369
Summa bundet eget kapital		5 316	5 270
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-986	-902
Årets resultat		119	-39
Summa fritt eget kapital		-867	-941
SUMMA EGET KAPITAL		4 449	4 330
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 000	4 820
Summa långfristiga skulder		2 000	4 820
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 820	150
Leverantörsskulder		37	39
Övriga kortfristiga skulder		0	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	81	84
Summa kortfristiga skulder		2 939	277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 387	9 427

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	168	229
Resultat efter finansiella poster	119	-39
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	130	130
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	249	91
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8	-3
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	243	88
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-150	-150
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150	-150
ÅRETS KASSAFLÖDE	93	-62
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	260	168

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- 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 föreningsstämma 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 1 429 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	65	63
Årsavgifter, bostäder	560	539
Summa	625	601

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	0	5
Service värmeanläggning	10	9
Snöskottning	0	3
Sotning	0	5
Summa	10	23

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	17	138
Summa	17	138

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	16	19
Sophämtning	14	13
Uppvärmning	114	118
Vatten	24	23
Summa	168	173

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	13	11
Fastighetsskatt	21	21
Kabel-TV	3	3
Tomträttsavgälder	46	46
Summa	83	81

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	21	20
Bankkostnader	1	5
Extradebitering förvaltn.	0	7
Serv.avg branschorg.	4	4
Styr.möte/stämman/städdag	3	4
Övriga förvaltningskostnader	1	2
Summa	30	42

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	68	52
Summa	68	52

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 237	10 237
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 237	10 237
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 027	-897
Årets avskrivning	-130	-130
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 157	-1 027
Utgående restvärde enligt plan	9 080	9 210

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 689	6 689
Taxeringsvärde mark	8 532	8 532
Summa	15 221	15 221

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	4	5
Skattekonto	2	9
Summa	6	14

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	4	4
Förvaltning	12	5
Kabel-TV	1	1
Tomträtt	12	12
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	4
Summa	35	26

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2024-12-20	1,35 %	2 000	2 000
Swedbank	2021-11-25	1,41 %	1 700	1 700
Swedbank	2021-04-28	0,92 %	1 120	1 270
Summa			4 820	4 970
Varav kortfristig del			2 820	150

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	52	52
Uppvärmning	15	15
Utgiftsräntor	4	8
Vatten	4	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
Summa	81	84

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 600	5 600
Summa	5 600	5 600

Underskrifter

Johanneshov, 2021 - 05 - 25

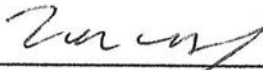
Ort och datum



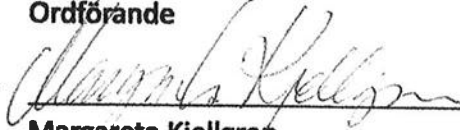
Kevin Gelotte
Ledamot



Hans Gabriëlsson
Ordförande



Jakob Westberg
Ledamot



Margareta Kjellgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 19



Frida Lenz
Revisor

Stockholm 2021-05-19

Revisionsberättelse inför föreningsstämma 2020 i brf Tallspinnaren 3

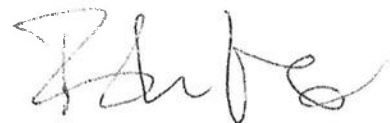
Undertecknad har tagit del av styrelsens till föreningsstämma 2019 överlämnad årsredovisning avseende räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020:

- Att årsredovisningen för 2020 fastställs
- Att resultatet disponeras på sätt som anges i årsredovisningen
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020

Stockholm 2021-05-19



Frida Lenz