

Brf Vävstolen 1


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vävstolen 1
769601-7420

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	8-10
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Vävstolen 1 (769601-7420) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-07. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vävstolen 7 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Vävstolsvägen 5-15. Vävstolen 7 byggdes år 1944. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2023-06-30.

Föreningen äger fastigheten Vävstolen 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Vävstolsvägen 1,3. Vävstolen 3 byggdes år 1944. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2023-06-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	Lägenheter, bostadsrätt	2 069
2	Lägenheter, hyresrätt	85
5	Lokaler, hyresrätt	320
18	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-14. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Alexander Litzell	Suppleant
Anton Andersson	Ledamot
Fredrik Ferner	Suppleant
Jan Björklund	Suppleant
Patrik Ohrzén	Ordförande
Sanna Larsen	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Anton Andersson, Patrik Ohrzén och Sanna Larsen.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Johan Wall.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020–2021	Injustering av värmen samt byte av termostater i alla lägenheter.
2020	Spolning/filmning av stammar (Port 5,7)
2020	Byte av VVC-pump
2020	Byte av radiatorer i källargångar
2020	Installation av porttelefon
2020	Blipp-/Web-bokning av tvättstuga
2019	Underhållsplan
2019	Energideklaration
2019	Radonmätning
2019	Spolning/filmning av stammar (Port 1,3,9,11,13,15)
2017	Ny puts på fastigheternas sockel.
2016	Trappor till portar.
2015	Anordning av grillplats bakom Vävstolen 3
2015	Reparation av burspråk port 1
2014	Återställning av gräsmatta kring fastighet med port 1-3
2012	Dränering av fastighet med port 1-3
2009	Renovering av balkongdörrar och fönster

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Byte av armatur i trapphus.
2021	Byte av tvättmaskiner.
2021	Målning av trapphus och tvättstuga.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 55 st. Under året har 12 tillkommit samt 12 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 55 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
-----------	------------

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel

Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Kåhre Service AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har föreningen satt in porttelefonsystem och med det även digital bokningssystem till tvättstugan. Föreningen har även gjort en del arbete kring värmen och varmvattnet så som byte av radiatorer i källargångar, byte av VVC-pump samt injustering av värmen.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 074	2 096	2 156	1 967
Resultat efter fin. poster (tkr)	-936	-238	114	-70
Soliditet (%)	69,3	70,1	66,1	65,6

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 221 363	13 308 358	1 130 309	-4 501 384	-238 240	20 920 407
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			85 037	-85 037		
Balanseras i ny räkning				-238 239	238 240	
Årets resultat					-936 288	-936 289
Belopp vid årets utgång	11 221 363	13 308 358	1 215 346	-4 824 660	-936 288	19 984 118

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-4 824 660
Årets resultat	-936 289
Totalt	-5 760 949
Avsättning till yttre fond	85 037
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-5 845 986
Summa	-5 760 949

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 073 525	2 095 707
Summa rörelseintäkter		<u>2 073 525</u>	<u>2 095 707</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 424 153	-1 661 074
Övriga externa kostnader	4	-29 368	-122 108
Personalkostnader och arvoden	5	-77 814	-77 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-356 963	-348 576
Summa rörelsekostnader		<u>-2 888 298</u>	<u>-2 208 878</u>
Rörelseresultat		<u>-814 773</u>	<u>-113 171</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 604	-125 196
Summa finansiella poster		<u>-121 515</u>	<u>-125 069</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-936 288</u>	<u>-238 240</u>
Resultat före skatt		<u>-936 288</u>	<u>-238 240</u>
Årets resultat		<u>-936 288</u>	<u>-238 240</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 740 061	26 086 153
Inventarier, maskiner och installationer	7	82 966	9 962
Summa materiella anläggningstillgångar		25 823 027	26 096 115
Summa anläggningstillgångar		25 823 027	26 096 115
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 820	14 879
Övriga fordringar		2 380 291	3 082 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 095	113 153
Summa kortfristiga fordringar		2 494 206	3 210 496
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		518 189	518 189
Summa kassa och bank		518 189	518 189
Summa omsättningstillgångar		3 012 395	3 728 685
SUMMA TILLGÅNGAR		28 835 422	29 824 800

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 529 721	24 529 721
Fond för yttre underhåll		1 215 346	1 130 309
Summa bundet eget kapital		25 745 067	25 660 030
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 824 660	-4 501 384
Årets resultat		-936 288	-238 240
Summa fritt eget kapital		-5 760 948	-4 739 624
Summa eget kapital		19 984 119	20 920 406
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 172 286	8 251 350
Övriga skulder		49 750	49 750
Summa långfristiga skulder		8 222 036	8 301 100
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		129 087	125 891
Skatteskulder		114 032	103 959
Övriga skulder		960	480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		385 188	372 964
Summa kortfristiga skulder		629 267	603 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 835 422	29 824 800

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	5%	(5%)
Fjärrvärmeanläggning	5%	(5%)
Markanläggning	5%	(5%)
Byggnadsinventarier	20%	(20%)
Inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 542 958	1 558 918
Hyror	506 517	526 827
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 950	9 962
Övriga hyresintäkter	6 100	-
	2 073 525	2 095 707

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	65 224	80 038
Städning	58 656	70 004
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 400	57 425
Trädgårdsskötsel	16 641	7 691
Snöröjning	9 325	20 251
Reparationer	180 106	56 732
El	55 642	57 538
Uppvärmning	387 878	383 919
Vatten	66 067	67 283
Sophämtning	133 539	110 178
Försäkringspremie	37 924	36 866
Tomträttsavgäld	161 200	161 200
Fastighetsavgift bostäder	68 592	59 926
Fastighetsskatt lokaler	26 790	32 960
Övriga fastighetskostnader	7 666	10 404
Kabel-tv/Bredband/IT	223 442	215 285
Förvaltningsarvode ekonomi	100 550	97 614
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	350	7 301
Panter och överlåtelser	34 279	-
Juridiska åtgärder	12 813	4 875
Övriga externa tjänster	13 607	14 116
	1 674 691	1 551 606
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	22 955	-
VA/Sanitet	-	101 268
Fasader	-	8 200
Fönster	184 350	-
Övrigt	542 157	-
	2 424 153	1 661 074
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 424 153	1 661 074

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	3 927	6 183
Konsultarvode	-	91 550
Revisionarvode	25 441	24 375
Summa	29 368	122 108

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	55 944	67 998
Sociala kostnader	21 870	9 122
	77 814	77 120

Anställda, föreningen har ingen anställd personal. (fg år 0 anställda)

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	28 723 260	28 723 260
-Ombyggnad	1 057 340	1 057 340
-Markanläggning	1 310 286	1 310 286
	31 090 886	31 090 886
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 004 733	-4 658 641
-Årets avskrivning enligt plan	-346 092	-346 092
	-5 350 825	-5 004 733
Redovisat värde vid årets slut	25 740 061	26 086 153
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 835 000	29 835 000
Mark	23 444 000	23 444 000
	53 279 000	53 279 000
Bostäder	50 600 000	50 600 000
Lokaler	2 679 000	2 679 000
	53 279 000	53 279 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 022	39 022
-Nyanskaffningar	83 875	-
	<u>122 897</u>	<u>39 022</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 060	-26 576
-Årets avskrivning enligt plan	-10 871	-2 484
	<u>-39 931</u>	<u>-29 060</u>
Redovisat värde vid årets slut	82 966	9 962

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	518 189	518 189
Summa	518 189	518 189

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2022-12-01	1,38%	1 436 292	15 444	1 451 736
Stadshypotek	2022-06-01	1,45%	2 972 078	31 788	3 003 866
Stadshypotek	2029-12-31	1,51%	1 939 988	20 004	1 959 992
Stadshypotek	2029-12-31	1,30%	986 672	3 332	990 004
Stadshypotek	2029-12-31	1,75%	837 256	8 496	845 752
			8 172 286	79 064	8 251 350

Varav långfristig del	3 837 972
Varav kortfristig del	4 334 314

Beräknad låneskuld om 5 år är 7.776.966 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.	4 334 314
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.	3 897 972

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Summa ställda säkerheter	25 000 000	25 000 000

Underskrifter

Stockholm 2021-

Patrik Ohrzén

Sanna Larsen

Anton Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-

Johan Wall
Auktoriserad revisor