

Årsredovisning

för

Brf Spinneriet

769627-8758

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Spinneriet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer info, se lånenoten.
- Beslut om höjd årsavgift med 2 % från 2021-01-01.

Underhållsplan är upprättad under våren 2020 och avsättning görs för räkenskapsåret med 300 tkr, i enlighet med beräkningen i underhållsplanen. Beräknad kostnad för de kommande 30 åren är 7056 tkr.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-11 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA:6. Föreningens andel är 85 %. Samfälligheten förvaltar garage (GA:6) och 8,6 % av GA:1 för del av gemensam väg. 

Styrelsen

Sergey Krakov	Ordförande
Eric Börjesson	Ledamot (från 1 okt)
Ewa Krantz	Ledamot
Fredrik Skansvik	Ledamot

Lotta Petersson	Suppleant
Björn Larsson	Suppleant
Marina Plotnikova	Suppleant
Vasilios Gouliaveras	Suppleant

Revisor

Peter Karlsson

Auktoriserad revisor, BDO Göteborg AB

Valberedning

Linnéa Börjesson

Andreas Firat

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Kamelian 5, vilken bebyggdes och förvärvades 2016.

Byggnadens totalyta är 6087 m². varav 4611 m² utgör bostadsyta och 1476 m² utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>Totalt</u>
3	26	27	11	67

Gemsamhetsutrymmen

Sovrum 1

Sovrum 2

Relax

Bastu

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Teknisk förvaltning - Västporten Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning - Västporten Fastighetsförvaltning

El - Borås elnät

Uppvärmning - Borås energi

Bredband - Bahnhof

Övrig information

Föreningen äger ett aktiebolag. Borås Nejlikan 2 AB, som föreningen förvaltar och bedriver garageuthyrning till medlemmar igenom.

Föreningen har sitt säte i Borås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut om höjd årsavgift med 2 % från 2021-01-01.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början 96 st. Årets avgående medlemmar är 16 st och året tillkommande medlemmar är 18 st. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 98 st. *ca*

Flerårsöversikt (Kr)	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	684	658	658	658
Lån/m2 bostadsrättsyta	12 904	13 036	12 870	0
Elkostnad/m2 totalyta	30	34	39	0
Värmekostnad/m2 totalyta	54	64	88	0
Vattenkostnad/m2 totalyta	38	32	37	0
Kapitalkostnader/m2 totalyta	121	128	171	0
Soliditet (%)	63	63	64	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-793	-1 101	-1 071	-27
Nettoomsättning (tkr)	3 525	3 379	3 388	164

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	107 630 750	140 000	-1 237 610	-1 101 153	105 431 987
Avsättning underhållsfond		300 000	-300 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 101 153	1 101 153	0
Årets resultat				-792 908	-792 908
Belopp vid årets utgång	107 630 750	440 000	-2 638 763	-792 908	104 639 079

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 638 763
årets förlust	-792 908
	-3 431 671

behandlas så att

Avsättning till underhållsfond	300 000
i ny räkning överföres	-3 731 671
	-3 431 671

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

a

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 525 366	3 379 467
Övriga rörelseintäkter	3	34 315	69 004
		3 559 681	3 448 471
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 252 023	-1 653 119
Övriga externa kostnader	5	-473 733	-251 335
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 888 821	-1 863 741
		-3 614 577	-3 768 195
Rörelseresultat		-54 896	-319 724
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-738 013	-781 513
Resultat efter finansiella poster		-792 909	-1 101 153
Resultat före skatt		-792 909	-1 101 153
Årets resultat		-792 908	-1 101 153

cu

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

162 443 075

164 331 896

162 443 075

164 331 896

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

8

237 433

237 433

237 433

237 433

Summa anläggningstillgångar

162 680 508

164 569 329

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

390 203

144 575

Övriga fordringar

9

11 925

658 888

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

32 467

36 520

434 595

839 983

Kassa och bank

1 921 611

1 010 857

Summa omsättningstillgångar

2 356 206

1 850 840

SUMMA TILLGÅNGAR

165 036 714

166 420 169

u

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

107 630 750

107 630 750

Fond för utvecklingsutgifter

440 001

140 000

108 070 751

107 770 750

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 638 763

-1 237 610

Årets resultat

-792 908

-1 101 153

-3 431 671

-2 338 763

Summa eget kapital

104 639 080

105 431 987

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

58 891 036

59 500 652

Summa långfristiga skulder

58 891 036

59 500 652

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

609 616

609 616

Leverantörsskulder

86 695

131 610

Aktuella skatteskulder

87 900

76 290

Övriga skulder

125 629

86 994

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

596 758

583 020

Summa kortfristiga skulder

1 506 598

1 487 530

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

165 036 714

166 420 169

g

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen har förvärvat fastigheten genom s.k. paketering. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen. Då skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer fastighet, så beräknas denna latent skatteskuld till 0 kr bokföringsmässigt.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad på nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Anläggningstillgångar

Stomme och grund	1 %
Stomkomplett. för.	2 %
Fastighetsel	4-10 %
Fasader/balkonger	2 %
Fönster/dörrar, port	2 %
Yttertak	2 %

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	60 363 000	60 363 000
	60 363 000	60 363 000

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 156 816	3 035 110
Hyrer garage moms	286 651	263 120
Hyrer förråd	21 600	21 600
Bredbandsintäkter	60 300	60 295
Serviceavgifter	0	-1 557
Gästlägenhet	0	900
Öres- och kronutjämning	0	-1
	3 525 367	3 379 467 <i>ca</i>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Fakturerade kostnader	7 700	7 275
Fakturerade kostnader moms	26 495	58 960
Återbetalning försäkringsbolag	0	2 729
Övriga intäkter	120	40
	34 315	69 004

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetskostnader	44 556	460 546
Reparationer	35 861	86 414
Garantibesiktning	55 628	0
Framtagande underhållsplan	43 750	0
Periodiskt underhåll	0	15 643
El	185 848	208 039
Värme	329 998	388 606
Vatten	235 607	193 399
Sophämtning	141 981	138 647
Grovsopor	0	2 231
Fastighetsförsäkring	37 153	35 373
Bredband	76 306	80 271
Fastighetsskatt	43 950	43 950
Övriga driftskostnader	21 385	0
	1 252 023	1 653 119

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telekommunikation	1 188	3 536
Ersättning till revisor	25 625	24 375
Förvaltningsarvode	74 878	73 280
Administration	142 804	9 965
Korttidsinventarier	0	13 945
Konsultarvoden	43 755	22 669
Förbrukningsmaterial	34 551	38 513
Inköp Filter Lägenheter	30 750	0
Ersättning styrelse	120 182	65 052
	473 733	251 335

Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Avskrivningar Stomme och grund K3	922 104	922 104
Avskrivning Yttertak K3	131 729	131 729
Avskrivningar Fasader/Balkonger K3	395 187	395 187
Avskrivningar Fönster/dörrar och portar K3	132 120	132 120
Avskrivningar Stomkomplettering förening K3	4 232	2 479
Avskrivningar fastighetsel inkl. svagström K3	303 449	280 121
	1 888 821	1 863 740

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 104 806	167 473 750
Inköp	0	631 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 104 806	168 104 806
Ingående avskrivningar	-3 772 910	-1 909 169
Årets avskrivningar	-1 888 821	-1 863 741
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 661 731	-3 772 910
Utgående redovisat värde	162 443 075	164 331 896
Taxeringsvärden byggnader	79 534 000	79 534 000
Taxeringsvärden mark	23 661 000	23 661 000
	103 195 000	103 195 000
Bokfört värde byggnader	126 698 428	128 587 249
Bokfört värde mark	35 744 647	35 744 647
	162 443 075	164 331 896

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237 433	237 433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 433	237 433
Utgående redovisat värde	237 433	237 433

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	11 925	31 622
Klientmedel hos SBC	0	627 266
	11 925	658 888

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	4 622	5 944
Bevakning	18 754	14 738
Teleport/Hissanläggning	0	4 744
Bredband	0	11 094
Upplupen intäkt indexreglering hyror garage	9 091	0
	32 467	36 520

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare (Ränta bunden till)	Ränta %	Ingående Saldo	Årets Amortering	Utgående Saldo
Handelsbanken (2025-10-30)	0,66	19 581 384	199 808	19 381 576
Handelsbanken (2022-09-30)	0,7	20 947 500	210 000	20 737 500
Sparbanken (2022-12-30)	1,71	19 581 384	199 808	19 381 576
avgår kortfristig del				-609 616
		60 110 268	609 616	58 891 036

I slutet av året har föreningen löst ett av sina lån hos Sparbanken och flyttat det till Handelsbanken. Räntan på det nya lånet är lägre, men eftersom lånet togs 30/12 syns ingen effekt vad gäller räntekostnader under 2020.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
El	17 369	21 063
Värme	39 734	45 312
Vatten	19 218	16 082
Sophämtning	9 083	12 500
Kostnadsersättning administration	230 446	259 658
Avgifter och hyror	280 909	228 405
	596 759	583 020

a

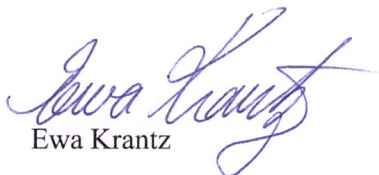
Borås den 29/05/2021



Sergey Krakov
Ordförande



Eric Börjesson



Ewa Krantz



Fredrik Skansvik

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2021



Peter Karlsson
Auktoriserad revisor
BDO Göteborg AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spinneriet i Borås
Org.nr. 769627-8758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spinneriet i Borås för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spinneriet i Borås för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och

där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den 1 juni 2021

BDO Göteborg AB



Peter Karlsson
Auktoriserad revisor