

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spinneriet i Borås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 har sitt säte i Borås.

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 procent. Samfälligheten förvaltar garage(GA:6) och 8,6% av GA:1 för del av gemensam väg.

Styrelsen

Björn Larsson	Ordförande
Sergey Krakov	Ledamot
Ewa Krantz	Ledamot
Fredrik Skansvik	Ledamot

Vasilios Gouliaveras	Suppleant
Catarina Modorato	Suppleant
Lotta Petersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Karlsson

Ordinarie Extern

BDO Göteborg AB

a

Valberedning

Eric Börjesson
Linnéa Börjesson
Andreas Firat

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kamelian 5	2016	Borås

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme/värmepump.

Byggnadsår och ytor

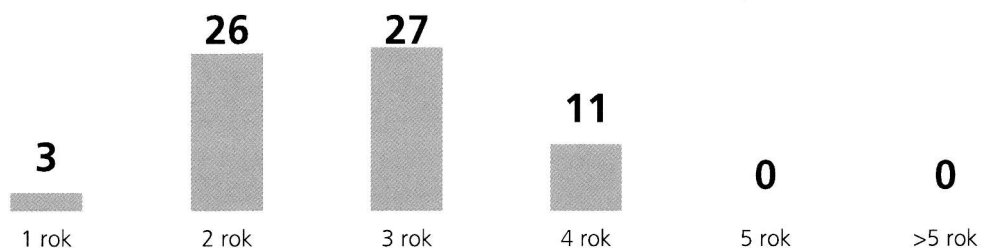
Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 087 m², varav 4 611 m² utgör lägenhetsyta och 1 476 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Sovrum 1
Sovrum 2
Relax
Bastu

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

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

Föreningens ekonomi

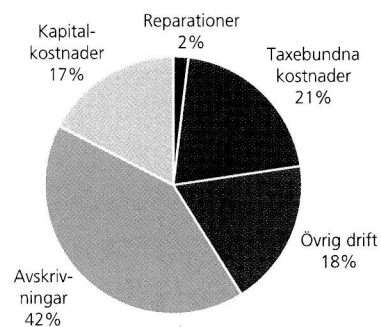
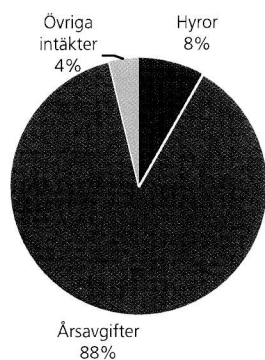
Rörligt lån hos Swedbank omförhandlat och placerat hos Handelsbanken. Vid byte av lån sänktes räntesatsen och lånebeloppet höjdes.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 138 190	558 674
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 448 471	3 411 632
Finansiella intäkter	84	0
Minskning av kortfristiga fordringar	0	14 024 714
Ökning av långfristiga skulder	766 692	0
	4 215 247	17 436 346
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 904 454	1 847 980
Finansiella kostnader	781 513	790 554
Ökning av materiella anläggningstillgångar	536 761	94 295
Ökning av kortfristiga fordringar	204 505	0
Minskning av långfristiga skulder	0	599 424
Minskning av kortfristiga skulder	288 081	13 524 577
	3 715 314	16 856 830
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 638 124	1 138 190
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	499 933	579 516

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

a

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under det gångna året gjort följande åtgärder

- Byggt om cykelrum till lokal för styrelse.
- Införskaffat städutrustning och inventarier till gemensamhetsutrymmen.
- Ordnat internetåtkomst till styrelselokal och gemensamhetsutrymmen.
- Taggsystem & bokningssystem med tillhörande bokningstavla installerad och konfigurerad.
- Ny passage från Kyrkogårdsgatan in till garaget kopplad med dörrautomatik.
- Ny dörr med elektroniskt lås kopplat till bokningssystemet från hall i gemensamhetsutrymme till bastu.
- Kameraövervakning installerad och konfigurerad.
- Hemsida och forum för förening upprättad.
- Utökad källsortering i soprum.
- Bytt leverantör för tömning för tömning av sopkärl för återvinning.
- Energideklaration samt översyn av värmesystem genomförd.
- Motion för förändring av reglemente för överlåtelse av garageplatser genomröstad på årsstämma.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelser under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	658	658	658
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 036	12 870	-
Elkostnad/m ² totalyta	34	39	-
Värmekostnad/m ² totalyta	64	88	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	37	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	171	-
Soliditet (%)	63	64	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 101	-1 071	-27
Nettoomsättning (tkr)	3 379	3 388	164

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 611 m² bostäder och 1 476 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	107 630 750	0	0	107 630 750
Fond för yttre underhåll	140 000	0	140 000	0
S:a bundet eget kapital	107 770 750	0	140 000	107 630 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 237 610	0	-1 211 109	-26 500
Årets resultat	-1 101 153	-1 101 153	1 071 109	-1 071 109
S:a ansamlad förlust	-2 338 762	-1 101 153	-140 000	-1 097 610
S:a eget kapital	105 431 988	-1 101 153	0	106 533 140

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 101 153
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 237 609
summa balanserat resultat	-2 338 762

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 330
att i ny räkning överförs	-2 477 092

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

a

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 379 467	3 388 306
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 004	23 326
Summa rörelseintäkter		3 448 471	3 411 632
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 653 119	-1 247 589
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 283	-600 391
Personalkostnader	Not 6	-65 052	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 863 741	-1 844 207
Summa rörelsekostnader		-3 768 195	-3 692 187
RÖRELSERESULTAT		-319 724	-280 555
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-781 513	-790 554
Summa finansiella poster		-781 429	-790 554
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 101 153	-1 071 109
ÅRETS RESULTAT		-1 101 153	-1 071 109

ce

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	164 331 896	165 564 581
Pågående byggnation	Not 9	0	94 295
Summa materiella anläggningstillgångar		164 331 896	165 658 876
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 10	237 433	237 433
Summa finansiella anläggningstillgångar		237 433	237 433
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		164 569 329	165 896 309
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		144 575	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	658 888	2 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	36 520	5 651
Summa kortfristiga fordringar		839 983	8 212
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 010 857	1 138 190
Summa kassa och bank		1 010 857	1 138 190
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 850 841	1 146 402
SUMMA TILLGÅNGAR		166 420 170	167 042 711

eu

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 630 750	107 630 750
Fond för yttre underhåll	Not 13	140 000	0
Summa bundet eget kapital		107 770 750	107 630 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 237 610	-26 500
Årets resultat		-1 101 153	-1 071 109
Summa fritt eget kapital		-2 338 762	-1 097 610
SUMMA EGET KAPITAL		105 431 988	106 533 140
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	59 500 652	58 744 152
Summa långfristiga skulder		59 500 652	58 744 152
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	609 616	599 424
Leverantörsskulder		131 610	22 914
Skatteskulder		76 290	271 540
Övriga skulder		86 994	307 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	583 020	564 074
Summa kortfristiga skulder		1 487 530	1 765 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 420 170	167 042 711

ae

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 sin fastighet, så beräknas denna latent skatteskuld till 0 kr bokföringsmässigt.

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

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Fastighetsel	10-25 år	10-25 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar, port	50 år	50 år
Yttertak	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 035 110	3 035 400
Hysesbortfall	0	-900
Hyror garage moms	263 120	276 540
Hyror förråd	21 600	16 965
Bredbandsintäkter	60 295	60 300
Serviceavgifter	-1 557	0
Gästlägenhet	900	0
Öresutjämning	-1	1
	3 379 467	3 388 306

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	7 275	0
	Fakturerade kostnader moms	58 960	0
	Återbäring försäkringsbolag	2 729	0
	Övriga intäkter	40	23 326
		69 004	23 326
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader	460 546	54 213
		460 546	54 213
	Reparationer	86 414	5 948
		86 414	5 948
	Periodiskt underhåll	15 643	223 368
		15 643	223 368
	Taxebundna kostnader		
	El	208 039	179 173
	Värme	388 606	406 057
	Vatten	193 399	169 672
	Sophämtning/renhållning	138 647	141 305
	Grovsopor	2 231	0
		930 923	896 207
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 373	35 514
	Bredband	80 271	0
		115 644	35 514
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 950	32 340
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 653 119	1 247 589
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	3 536	72 577
	Revisionsarvode extern revisor	24 375	10 000
	Förvaltningsarvode	73 280	289 795
	Administration	9 965	84 956
	Korttidsinventarier	13 945	0
	Konsultarvode	22 669	111 819
	Övriga driftkostnader	38 513	31 244
		186 283	600 391

a

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 500	0
	Sociala kostnader	15 552	0
		65 052	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	922 104	922 104
	Yttertak K3	131 729	131 729
	Fasader/balkonger K3	395 187	395 187
	Fönster/dörrar och portar K3	132 120	131 729
	Stomkomplettering förening K3	2 479	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	280 121	263 458
		1 863 741	1 844 207
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	167 473 750	167 473 750
	Nyanskaffningar	631 056	0
	Utgående anskaffningsvärde	168 104 806	167 473 750
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 909 169	-64 962
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 863 741	-1 844 207
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 772 910	-1 909 169
	Planenligt restvärde vid årets slut	164 331 896	165 564 581
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 744 647	35 744 647
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 534 000	54 474 000
	Taxeringsvärde mark	23 661 000	14 960 000
		103 195 000	69 434 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	98 800 000	69 434 000
	Lokaler	4 395 000	0
		103 195 000	69 434 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	94 295
		0	94 295

Not 10 ANDELAR I
KONCERFÖRETAG

	Kapital- andel	Bokfört värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Borås Nejlikan AB	100%	237 433	237 433
		237 433	237 433

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	31 622	2 601
Klientmedel hos SBC	627 266	0
OBS konto	0	-40
	658 888	2 561

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	5 944	5 651
Bevakning	14 738	0
Teleport/hissanläggning	4 744	0
Bredband	11 094	0
	36 520	5 651

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	140 000	0
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	140 000	0

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,700 %	20 947 500	19 781 192	2022-09-30
Sparbanken	1,320 %	19 581 384	19 781 192	2020-12-30
Sparbanken	1,710 %	19 581 384	19 781 192	2020-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		60 110 268	59 343 576	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-609 616	-599 424	
		59 500 652	58 744 152	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 062 188 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	60 363 000	59 943 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	21 063	17 792
	Värme	45 312	55 953
	Vatten	16 082	14 015
	Sophämtning	12 500	11 299
	Extern revisor	0	10 000
	Ränta	0	1 319
	Kostnadsersättning administration	259 658	0
	Avgifter och hyror	228 405	227 130
	Övriga upplupna kostnader	0	226 566
		583 020	564 074

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

För kommande år har föreningen planerat eller genomfört följande åtgärder

- Gruppavtal för bredband via Bahnhof tecknat och gällande från 2020-12-31.
- Beslut om höjd hyresnivå i föreningen med 4% från och med 2020-01-01.
- Teknisk och ekonomisk förvaltning byts till Västporten från och med 2020-01-01.

Styrelsens underskrifter

BORÅS den 22 / 4 2020



Björn Larsson
Ordförande



Sergey Krakov
Ledamot




Ewa Krantz
Ledamot



Fredrik Skansvik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2020
BDO Göteborg AB



Peter Karlsson
Autoriserad revisor