

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Forsspinnaren nr 1
Org nr: 719000-1052

2020-01-01 – 2020-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Forsspinnaren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-11-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-04.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst p g a högre externa kostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 119% till 40%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 119% till 165%.

I resultatet ingår avskrivningar med 510 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 224 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Konstapel n 9, i Nyköpings kommun och består av 2 byggnader med totalt 36 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1947. Fastigheternas adress är Annebergsgatan 2 A-D i Nyköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsförmedlare Proinova

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen, d v s betalas av föreningen.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	7
Antal garage	1
Antal förråd	1



Total tomtarea	2 488 m ²
Total bostadsarea	1 620 m ²
Total lokalarea	237 m ²
Årets taxeringsvärde	17 299 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 299 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen (juni-dec)	Trappstädning
Riksbyggen	Dygnet runt - Jour
Vattenfall	Fjärrvärme
Vattenfall	Elnät och elhandel
Gästabudsstaden	Telefoni och IT
Sappa	TV analogt nät
Kiwa Inspecta	Hissbesiktning
Otis	Hisservice
Nyköpings kommun	Avfallshantering
Coor (jan-maj)	Trappstädning
Clean Me	Rengöring sopkärl
Lavéns fastighetsservice AB	Snöröjning o sandning
Lavéns fastighetsservice AB	Gräs- och häckklippning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 171 tkr och planerat underhåll för 47 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i januari 2020 och reviderades i oktober 2020.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 5 922 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 592 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 368 tkr (227 kr/m²).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Totalrenovering/ombyggnation av samtliga lägenheter	1989
Asfaltering på gården	1989
Omläggning av tak	1989
Installation av hissar	1989
Stambyte	1989
Renovering av tvättstugor	2011
Målning av fönster på gavlar och entrésidor	2018
Målning av husgrund, källardörrar samt tillhörande räcken	2019
Lagning/asfaltering av markyta utanför 2 A	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av möteslokal, inoljning av väggar runt sopkärnen	24 725
Belysning och eluttag i möteslokal	7 312
OVK-åtgärder	8 731
Hamling av linden	6 000

Planerat underhåll

	År
Målning av vindskivor och takfot	2021
Byte säkerhetsdörrar med nytt låssystem till lgh	2021
Ny dörr och portautomatik till entréer	2021
Installation av postboxar	2021
Nytt lås- och bokningssystem för tvättstugor	2021
Byte till ledljuskällor med rörelsevakt i entréer och trapphus	2021
Målning trapphus	2021
Stamspolning	2021
Översyn av avlopp, vattenledningar och ventiler	2021
Lagning av asfaltsyta utanför 2 C	2021
Byte fjärrvärmecentral	2021
Ommålning pannrum	2022
Plåtinklädning av skorstenar	2022
Målning av fönster- och balkongdörrar på balkongsidorna	2022



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åke Eriksson	Ordförande	2021
Sonja Andersson	Sekreterare	2022
Mitte Lindroos	Ledamot	2021
Thomas Fredriksson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Fogelgren	Suppleant	2021

Efter ett extra konstituerande möte den 25 augusti 2020 har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sonja Andersson	Ordförande	2022
Mitte Lindroos	Sekreterare	2021
Åke Eriksson	Ledamot	2021
Thomas Fredriksson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Fogelgren	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mitte Lindroos (sammanställande)	2021
Monica Hultberg	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-11 där 8 medlemmar deltog (varav 5 förtroendevalda).



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen omsatt vårt största lån på ca 2,2 milj kr på 5 år med en ränta på 1,05%. Någon extraamortering är inte gjord p g a kommande underhållsarbete.

Fastighet

- Den årliga besiktningen av hissarna utfördes i augusti av Kiwa Inspecta
- Service på tvättmaskiner och torktumlare är utfört hösten 2020
- Påbörjat radonmätning i 8 lägenheter, pågår perioden nov 2020 - mars 2021

Kort information om vad styrelsen har arbetat med under året

- Nytt avtal tecknat med Riksbyggen om ekonomisk och teknisk fastighetsförvaltning
- Avtal för rengöring av sopkärl
- Förslag till nytt avtal angående TV och även inkluderande bredband för medlemmarna
- Uppdaterade ordningsregler (fd trivselregler)
- Genomgång av brandskydd och utdelning av brandvarnare till samtliga medlemmar
- Arbete och genomgång av stort projekt för byte av samtliga entré- och lägenhetsdörrar samt installation av postboxar
- Grundlig genomgång och revidering av underhållsplan
- Fortsatt rensning av föreningens förråd
- Sammanställning av enkät där endast 15 av 35 medlemmar inkommit med svar
- Flytt av sandlådan till ny plats utanför "soprummet" för lättare underhåll av väggar samt för att underlätta för sophämtning, vilket är önskemål från kommunen
- Numrering av vindsförråden
- Översyn av lokal- och garagehyra
- Iordningsställande av styrelserum (källare 2 C-D) genom omfördelning av lokaler för befintlig hyresgäst
- Kontinuerlig uppdatering av Mitt Riksbyggen - föreningens webbplats
- Infobladet utdelat 5 ggr under året

Covid-19

Coronapandemin har under året påverkat föreningens arbete genom att styrelse- och arbetsmöten till stora delar skett per telefon. Utbildningar via Teams. Planerat underhållsarbete i form av målning av fönster- och balkongdörrar har fått ställas in då arbetet skulle innebära att hantverkare arbetar inne i medlemmarnas bostäder. Vi har försett tvättstugorna med tvål, torkpapper och handsprit.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Föreningen ändrade årsavgiften senast 2002-01-01 då den höjdes med 2%.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 902 kr/m²/år.

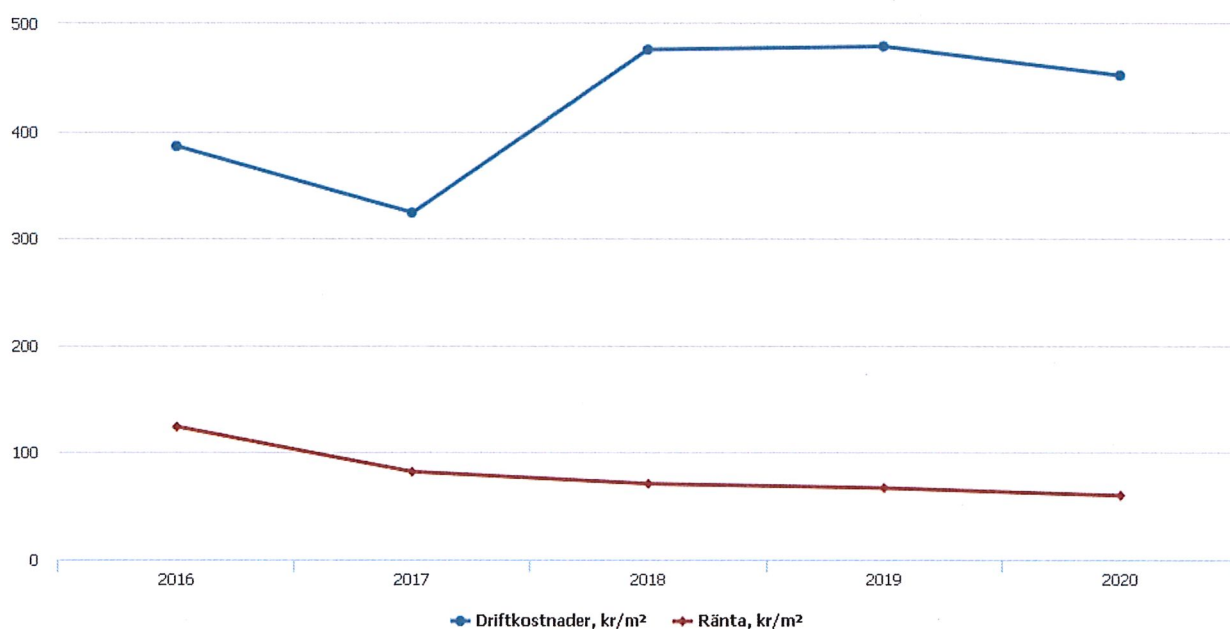
Ingår i årsavgiften: Värme, varmvatten, vinds- och källarförråd, kabel-TV, bostadsrättstillägg
Parkering: Parkering på gården i mån av plats
Gemensamma utrymmen: Tvättstuga i källare samt cykelförråd i båda husen

Föreningen har på bokslutsdagen inga pågående andrahandsupplåtelse.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 528	1 512	1 508	1 508	1 508
Resultat efter finansiella poster	-286	-141	-223	43	-6
Balansomslutning	8 689	9 087	9 600	10 505	10 471
Soliditet %	20	22	22	22	22
Likviditet %	40	119	125	145	73
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	902	902	902	902	902
Driftkostnader, kr/m ²	452	479	476	324	386
Ränta, kr/m ²	60	67	71	82	124
Underhållsfond, kr/m	1 308	1 216	1 201	1 071	941
Lån, kr/m ²	3 638	3 915	4 135	4 484	4 511



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 800	2 126 382	-12 977	-140 595
Disposition enl. årsstämmobeslut			-140 595	140 595
Reservering underhållsfond		368 000	-368 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-46 768	46 768	
Årets resultat				-286 320
Vid årets slut	28 800	2 447 614	-474 804	-286 320

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-153 572
Årets resultat	-286 320
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-368 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	46 768
Summa	-761 124

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 761 124**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 528 344	1 511 568
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 654	52 590
Summa rörelseintäkter		1 538 998	1 564 158
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-839 369	-836 700
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 464	-174 253
Personalkostnader	Not 6	-123 914	-67 453
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-510 102	-510 102
Summa rörelsekostnader		-1 713 849	-1 588 508
Rörelseresultat		-174 851	-24 350
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 480	-116 245
Summa finansiella poster		-111 469	-116 245
Resultat efter finansiella poster		-286 320	-140 595
Årets resultat		-286 320	-140 595



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	8 188 291	8 698 392
Summa materiella anläggningstillgångar		8 188 291	8 698 392
Summa anläggningstillgångar		8 188 291	8 698 392
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 782	2 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	106 824	54 050
Summa kortfristiga fordringar		112 606	56 290
Kassa och bank			
Kassa och bank		387 886	332 364
Summa kassa och bank		387 886	332 364
Summa omsättningstillgångar		500 492	388 654
Summa tillgångar		8 688 783	9 087 046



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	28 800	28 800	
Fond för yttre underhåll	2 447 614	2 126 382	
Summa bundet eget kapital	2 476 414	2 155 182	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-474 804	-12 977	
Årets resultat	-286 320	-140 595	
Summa fritt eget kapital	-761 124	-153 572	
Summa eget kapital	1 715 290	2 001 610	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	5 731 066	6 758 866
Summa långfristiga skulder		5 731 066	6 758 866
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	72 800	84 800
Övriga skulder till kreditinstitut – nästa års omförhandlingar	Not 9	952 000	-
Leverantörsskulder		22 524	37 630
Skatteskulder		2 258	0
Övriga skulder	Not 10	13 332	1 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	179 513	202 703
Summa kortfristiga skulder		1 242 426	326 571
Summa eget kapital och skulder		8 688 783	9 087 046



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 461 456	1 461 456
Hyror, lokaler	61 200	43 720
Hyror, garage	19 188	6 392
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 500	0
Summa nettoomsättning	1 528 344	1 511 568

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Pant- och överlåtelseavgifter	4 022	9 015
Inkasso- och påminnelseavgifter	420	0
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 122	11 247
Intäkt från handkassan samt föreningens bankkonto sedan 2016	0	32 150
Övriga rörelseintäkter	1 090	0
Summa övriga rörelseintäkter	10 654	52 590

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-46 768	-171 931
Reparationer	-171 247	-61 883
Självrisk	-4 600	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-54 970	-53 962
Korrigerig av felaktigt bokad skatteskuld i fg års bokslut	-1 250	0
Försäkringspremier	-38 217	-37 592
Kabel- och digital-TV	-44 872	-42 833
Pcb/Radonsanering	-3 417	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-509	0
Obligatorisk ventilationskontroll	0	-15 625
Hissbesiktning	-25 230	-24 127
Snö- och halkbekämpning	-8 573	-18 064
Förbrukningsinventarier	-11 341	-13 747
Fordons- och maskinkostnader	-50	-6 900
Vatten	-86 151	-76 503
Fastighetsel	-52 488	-61 416
Uppvärmning	-203 399	-208 467
Sophantering och återvinning	-30 931	-23 889
Förvaltningsarvode drift	-55 357	-19 760
Summa driftskostnader	-839 369	-836 700



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-169 205	-112 768
Arvode, yrkesrevisorer	-14 388	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-8 157	-23 571
Kreditupplysningar	-1 350	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 678	-8 560
Kontorsmateriel	-3 058	-2 695
Telefon och porto	-550	0
Köpta tjänster	-2 841	-1 223
Bankkostnader	-488	-2 712
Advokat och rättegångskostnader	-34 750	0
Summa övriga externa kostnader	-240 464	-174 253

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Timersättning	-42 984	-9 752
Styrelsearvoden	-15 500	-15 400
Sammanträdesarvoden	-36 000	-18 900
Övriga ersättningar	0	-570
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 423	-900
Övriga kostnadsersättningar	0	-5 918
Pensionskostnader	-1 803	-530
Övriga personalkostnader	0	-3 475
Sociala kostnader	-26 203	-12 009
Summa personalkostnader	-123 914	-67 453



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	493 095	493 095
Mark	36 905	36 905
Tillkommande utgifter	15 770 643	15 770 643
Markanläggning	222 986	222 986
	16 523 629	16 523 629
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 523 629	16 523 629

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-493 095	-493 095
Tillkommande utgifter	-7 109 156	-6 599 054
Markanläggningar	-222 986	-222 986
	-7 825 237	-7 315 135
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-510 102	-510 102
	-510 102	-510 102
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 335 339	-7 825 237

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	8 188 291	8 698 392
Mark	36 905	36 905
Tillkommande utgifter	8 151 386	8 661 487

Taxeringsvärden

Bostäder	16 860 000	16 860 000
Lokaler	439 000	439 000
Totalt taxeringsvärde	17 299 000	17 299 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 209 000</i>	<i>12 209 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 090 000</i>	<i>5 090 000</i>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 565	38 217
Förutbetalda driftkostnader	0	5 072
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 268	10 761
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 991	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 824	54 050



Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 755 866	6 843 666
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-72 800	-84 800
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-952 000	-
Långfristig skuld vid årets slut	5 731 066	6 758 866

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-12-30	2 217 000,00	15 000,00	2 202 000,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2021-12-01	964 000,00	12 000,00	952 000,00
STADSHYPOTEK	1,92%	2022-12-30	1 558 000,00	24 000,00	1 534 000,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2023-10-30	1 176 000,00	24 000,00	1 152 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2025-01-30	928 666,00	12 800,00	915 866,00
Summa			6 843 666,00	87 800,00	6 755 866,00

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 72 800 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Det lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår har en lagd årlig amorteringsplan på 12 000 kr. Beräknad löpande amortering de närmaste fem åren är 424 000 kr.

Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	372	372
Skuld sociala avgifter och skatter	12 960	1 066
Summa övriga skulder	13 332	1 438

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	2 572
Upplupna räntekostnader	5 835	13 173
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 258	0
Upplupna elkostnader	11 190	11 854
Upplupna värmekostnader	25 432	26 771
Upplupna styrelsearvoden	0	8 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 392	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	132 406	139 583
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179 513	202 703



Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 439 000	15 439 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Sonja Andersson

Mitte Lindroos

Thomas Fredriksson

Åke Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557445455154

Dokument

233588 Årsredovisning 2020-12-31

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2021-04-19 14:36:36 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-22 17:35:37 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Maria Johanson (MJ)

BRF Forsspinnaren (Auktoriserad revisor)

maria.johanson@se.gt.com



Namnet som returneras från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2021-04-22 17:35:37 CEST (+0200)

Åke Eriksson (ÅE)

BRF Forsspinnaren ()

info@tryckodekor.com



Namnet som returneras från svenskt BankID var "Åke Staffan Eriksson"

Signerade 2021-04-19 14:46:35 CEST (+0200)

Mitte Lindroos (ML)

BRF Forsspinnaren ()

mitte.lindroos@gmail.com



Namnet som returneras från svenskt BankID var

"MITTE LINDROOS"

Signerade 2021-04-19 14:44:53 CEST (+0200)

Sonja Andersson (SA)

BRF Forsspinnaren ()

sonjaliandersson@gmail.com



Namnet som returneras från svenskt BankID var "SONJA ANDERSSON"

Signerade 2021-04-19 17:22:46 CEST (+0200)

Thomas Fredriksson (TF)



Verifikat

Transaktion 09222115557445455154

BRF Forsspinnaren ()
thomas.a.fredriksson@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Allan Thomas Fredriksson"
Signerade 2021-04-21 16:14:44 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Forsspinnaren nr 1
Org. nr. 719000-1052

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

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 mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Norrköping april 2021

Grant Thornton Sweden AB

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

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

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 överträdelse 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.

Verification

Transaction ID	Hk1KYfyDu-rygytKG1Du
Document	2012 RB digital Forssp.pdf
Pages	2
Sent by	Maria Johanson

Signing parties

Maria Johanson	maria.johanson@se.gt.com	Action: Sign	Method: BankID SE
----------------	--------------------------	--------------	-------------------

Activity log

E-mail invitation sent to maria.johanson@se.gt.com
2021-04-22 17:42:56 CEST,

Clicked invitation link Maria Johanson
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36
Edg/89.0.774.63,2021-04-22 17:43:19 CEST,IP: 88.131.44.131

Document viewed by Maria Johanson
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36
Edg/89.0.774.63,2021-04-22 17:43:19 CEST,IP: 88.131.44.131

Document signed by Maria Eva-Lotta Johansson
Birth date: 1976/11/04,2021-04-22 17:43:39 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Bostadsrättsföreningen Forsspinnaren nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsföreningen
Forsspinnaren nr 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

