



---

# Årsredovisning

1/1 2020 – 31/12 2020

## Brf Boråsbostad nr 1

Org nr 764500-0816

**Lots**   
FÖRVALTNING

Styrelsen för Brf Borås bostad nr 1 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Wani Löfgren   | ledamot, ordförande |
| Katja Drakstål | ledamot             |
| Pernilla Janus | ledamot             |

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Kristina Fandén | suppleant |
| Emma Gustavsson | suppleant |

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Anneli Eriksson        | föreningsvald revisor, ordinarie |
| Martina Åslund Nilsson | föreningsvald revisor, suppleant |

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-03-31.

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-16 och kungjordes 2018-10-18.

### **Fastighet och byggnader**

Brf Borås bostad nr 1 äger fastigheten Svärdfästet 6 i Borås. I föreningen finns 63 st bostadsrätter för bostadsändamål - totalt 3 831 kvm.

Sammanslagning av de minsta lägenheterna till större enheter sker kontinuerligt. Fördelningstalen kvarstår även efter sammanslagningarna. En av lägenheterna används av föreningens styrelse för kontor, arkiv och sammanträden.

Till fastigheten hör dessutom 9 st garage, 37 st parkeringsplatser (vissa med el-stolpe) samt några mindre lokaler. Allt är uthyrt till föreningens bostadsrättshavare.

Taxeringsvärdet på fastigheten är 44 973 000 kr (fg år 44 973 000 kr).

| Antal     | Lägenhet                   | Yta kvm         |
|-----------|----------------------------|-----------------|
| 15        | 1 rum o kök                | 542,50          |
| 23        | 2 rum o kök                | 1 209,20        |
| 17        | 3 rum o kök                | 1 278,40        |
| <u>8</u>  | <u>4 eller 5 rum o kök</u> | <u>801,40</u>   |
| <b>63</b> |                            | <b>3 831,50</b> |

### **Försäkringar**

Samtliga föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### **Underhåll**

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och arbetar mot en upprättad underhållsplan. Årets löpande reparationer och underhåll uppgår till 507 725 kr (fg år 367 800 kr).

I år har en renovering av ventiler i huvudstammarna utförts, i samband med detta har även en asbetssanering utförts. Detta arbete kommer även att fortsätta under 2021.

En rensning av självdragskanaler för ventilation har utförts i alla lägenheter.

Lekplatsen har gjorts i ordning och man har anlagt 3 st nya parkeringsplatser.

Belysningen utanför entreéerna har bytts ut.

#### **Femårsplan**

Styrelsen arbetar sedan många år tillbaka efter en upprättad femårsplan. Femårsplanen omfattar samtliga föreningens intäkter och kostnader. I femårsplanen ingår också en underhållsplan för fastigheten. Planen bearbetas årligen av styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltaren.

#### **Ekonomi**

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

|                     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Gjorda amorteringar | 180 000 kr        | 180 000 kr        | 940 411 kr        |

### Väsentliga avtal

Föreningens ekonomi förvaltas av Lots Ekonomi AB.  
Fastighetsskötsel har utförts av Västporten.

## Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 79 st. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 4 st och antalet avgående medlemmar har varit 5 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 78 st.

Under verksamhetsåret har 3 (fg år 12) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

## Flerårsöversikt

|                                      | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)                | 2 510 | 2 456 | 2 406 | 2 361 | 2 315 |
| Res. efter finansiella poster (tkr)  | 101   | 188   | 251   | 460   | 2     |
| Soliditet (%)                        | 65    | 62    | 60    | 50    | 46    |
| Justerad soliditet (%)               | 95    | 95    | 92    | 88    | 84    |
| Driftsnetto inkl löp.underhåll (tkr) | 371   | 455   | 521   | 739   | 282   |
| Årsavgift (kr/kvm)                   | 636   | 624   | 612   | 597   | 588   |
| Lån (kr/kvm)                         | 506   | 553   | 600   | 846   | 892   |
| Fastighetens bokförda värde (kr/kvm) | 1 509 | 1 570 | 1 632 | 1 693 | 1 755 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändring av eget kapital

|   | Inbetalda insatser | Uppskrivnings fond | Fond Yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt           |
|---|--------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 117 215            | 2 068 835          | 1 003 240            | 1 025 721           | 188 176        | 4 403 187        |
| Disposition av föregående års resultat: |                    | -23 500            | 37 819               | 173 857             | -188 176       | 0                |
| Årets resultat                          |                    |                    |                      |                     | 100 732        | 100 732          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>117 215</b>     | <b>2 045 335</b>   | <b>1 041 059</b>     | <b>1 199 578</b>    | <b>100 732</b> | <b>4 503 919</b> |

## Resultatdisposition

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|  |                  |
|--|------------------|
| balanserad vinst                           | 1 199 577        |
| årets vinst                                | 100 732          |
|  | <b>1 300 309</b> |
|  |                  |
| disponeras så att                          |                  |
| årets avskrivning av uppskrivningsfond     | 23 500           |
| I anspråkstagande av yttre underhålls fond | -422 491         |
| avsättning till fond för yttre underhåll   | 134 919          |
| i ny räkning överföres                     | 1 564 381        |
|  | <b>1 300 309</b> |

Avsättning till fond för yttre underhåll sker, enligt föreningens stadgar, med ett årligt belopp fastställt på föreningsstämman. Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 753 476 kr.

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                             | 1          | 2 510 430                         | 2 456 244                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 510 430</b>                  | <b>2 456 244</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Fastighetens driftskostnader                      | 2          | -1 859 346                        | -1 735 116                        |
| Administration och förvaltningskostnader          | 3          | -183 470                          | -169 716                          |
| Personalkostnader                                 | 4          | -96 187                           | -95 914                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5, 6       | -244 106                          | -243 073                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 383 109</b>                 | <b>-2 243 819</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>127 321</b>                    | <b>212 425</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 7          | -26 589                           | -24 249                           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>100 732</b>                    | <b>188 176</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>100 732</b>                    | <b>188 176</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>100 732</b>                    | <b>188 176</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5, 8       | 5 780 538         | 6 016 049         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 6          | 54 863            | 63 458            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>5 835 401</b>  | <b>6 079 507</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav        |            | 6 000             | 6 000             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>5 841 401</b>  | <b>6 085 507</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |            | 47 552            | 15 077            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 54 178            | 51 113            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>101 730</b>    | <b>66 190</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         | 9          |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 945 082           | 902 429           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>945 082</b>    | <b>902 429</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 046 812</b>  | <b>968 619</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>6 888 213</b>  | <b>7 054 126</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 117 215           | 117 215           |
| Uppskrivningsfond                            |            | 2 045 335         | 2 068 835         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 041 059         | 1 003 240         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>3 203 609</b>  | <b>3 189 290</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 1 199 577         | 1 025 721         |
| Årets resultat                               |            | 100 732           | 188 176           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>1 300 309</b>  | <b>1 213 897</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>4 503 918</b>  | <b>4 403 187</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         |                   |                   |
|  | 11         | 1 760 000         | 1 940 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>1 760 000</b>  | <b>1 940 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11         | 180 000           | 180 000           |
| Medlemmarnas inre fond                       | 12         | 213 297           | 217 779           |
| Leverantörsskulder                           |            | 63 933            | 133 483           |
| Övriga skulder                               |            | 167 065           | 179 678           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 0                 | -1                |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>624 295</b>    | <b>710 939</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>6 888 213</b>  | <b>7 054 126</b>  |



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpad avskrivningstid:

|   |        |
|---|--------|
| Byggnader   | 100 år |
| Byggnader, tillkommande utgift enligt äldre normgivning | 25 år  |
| Markanläggningar  | 20 år  |
| Inventarier, verktyg och installationer                 | 5 år   |
| Fastighetsinventarier                                   | 10 år  |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Justerad soliditet (%)

Skillnaden mellan fastighetens taxeringsvärde och fastighetens bokförda värde har lagts till eget kapital.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

|  | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Nettoomsättningen per rörelsegrän</b> |                  |                  |
| Årsavgifter bostäder                     | 2 438 226        | 2 390 418        |
| Hysesintäkter lokaler                    | 4 284            | 4 284            |
| Hysesintäkter garge                      | 30 324           | 28 164           |
| Hysesintäkter p-platser                  | 37 153           | 27 961           |
| Övriga intäkter                          | 443              | 5 417            |
|  | <b>2 510 430</b> | <b>2 456 244</b> |

### Not 2 Fastighetens driftskostnader o skatt

|                                    | 2020             | 2019             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och snöröjning   | 252 452          | 247 500          |
| Bevakningskostnader                | 6 669            | 6 705            |
| Reparation och underhåll           | 507 725          | 367 800          |
| El o belysning                     | 54 441           | 54 878           |
| Uppvärmning                        | 530 759          | 524 001          |
| Vatten o avlopp                    | 189 221          | 182 327          |
| Sophämtning o grovsopor            | 124 832          | 133 174          |
| Fastighetsförsäkring               | 51 113           | 48 913           |
| Kabel TV                           | 45 749           | 44 785           |
| Övriga driftskostnader fastigheten | 6 358            | 38 282           |
| Fastighetsskatt                    | 90 027           | 86 751           |
|                                    | <b>1 859 346</b> | <b>1 735 116</b> |

### Not 3 Administration och förvaltning

|   | 2020           | 2019           |
|---|----------------|----------------|
| Hyra egna lokaler                               | 22 056         | 21 624         |
| Ekonomisk förvaltning                           | 133 526        | 129 327        |
| Arvode till revisor                             | 5 005          | 4 990          |
| Övriga administrativa och förvaltningskostnader | 22 883         | 13 775         |
|   | <b>183 470</b> | <b>169 716</b> |

#### Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året, arvodesbetalningar avser ersättning för styrelsearbete.

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Arvoden för styrelsearbete   | 71 994        | 71 790        |
| Sociala kostnader och pensionskostnader  | 24 193        | 24 124        |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>96 187</b> | <b>95 914</b> |

#### Not 5 Byggnader och mark

|   | 2020              | 2019              |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 10 510 619        | 10 510 619        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>10 510 619</b> | <b>10 510 619</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -4 494 570        | -4 259 059        |
| Årets avskrivningar                             | -235 511          | -235 511          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 730 081</b> | <b>-4 494 570</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 780 538</b>  | <b>6 016 049</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 30 800 000        | 30 800 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 14 173 000        | 14 173 000        |
|   | <b>44 973 000</b> | <b>44 973 000</b> |

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|   | 2020           | 2019           |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 148 897        | 155 471        |
| Inköp   | 0              | 41 440         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0              | -48 014        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>148 897</b> | <b>148 897</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -85 439        | -125 891       |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0              | 48 014         |
| Årets avskrivningar                             | -8 595         | -7 562         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-94 034</b> | <b>-85 439</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>54 863</b>  | <b>63 458</b>  |

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                              | 2020          | 2019          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 26 589        | 24 248        |
|                              | <b>26 589</b> | <b>24 248</b> |

### Not 8 Ställda säkerheter

|   | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar                  | 5 050 000        | 5 050 000        |
|   | <b>5 050 000</b> | <b>5 050 000</b> |

### Not 9 Checkräkningskredit

|  | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 500 000    | 500 000    |
| Utnyttjad kredit uppgår till                       | 0          | 0          |

### Not 10 Långfristiga skulder

|   | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b> |                  |                  |
| Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen        | 1 040 000        | 2 120 000        |
|   | <b>1 040 000</b> | <b>2 120 000</b> |

### Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                                   | Räntesats<br>% | Bundet<br>till och med | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|--|----------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Sjuhärad AB ränta<br>191231         | 1,3            | rörligt                | 1 940 000                | 2 120 000                |
| Kortfristig del                              |                |                        | -180 000                 | -180 000                 |
|  |                |                        | <b>1 760 000</b>         | <b>1 940 000</b>         |
| Kortfristig del som förfaller<br>inom ett år |                |                        | 180 000                  | 180 000                  |

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

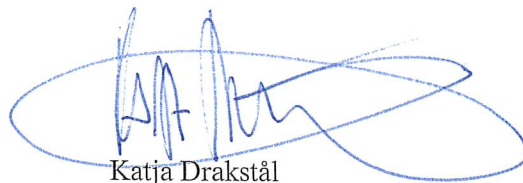
### Not 12 Medlemmarnas inre reparationsfond

|                        | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Värde vid årets början | 217 779        | 231 795        |
| Uttag under året       | -4 482         | -14 016        |
| Årets avsättning       | 0              | 0              |
|                        | <b>213 297</b> | <b>217 779</b> |

Borås den 8 april 2021



Wani Löfgren  
Styrelseordförande



Katja Drakstål



Pernilla Janus

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2021



Martina Åslund Nilsson  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boråsbostad nr 1 /764500-0816/

Som föreningsvald revisor har jag granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Boråsbostad nr 1 för räkenskapsåret 2020-01-01---2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet.

Borås 2020-04-12



Martina Åslund Nilsson  
Föreningsvald revisor