

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Majbaggen 1 i Borås  
Org nr: 769616-3794

2020-01-01 – 2020-12-31

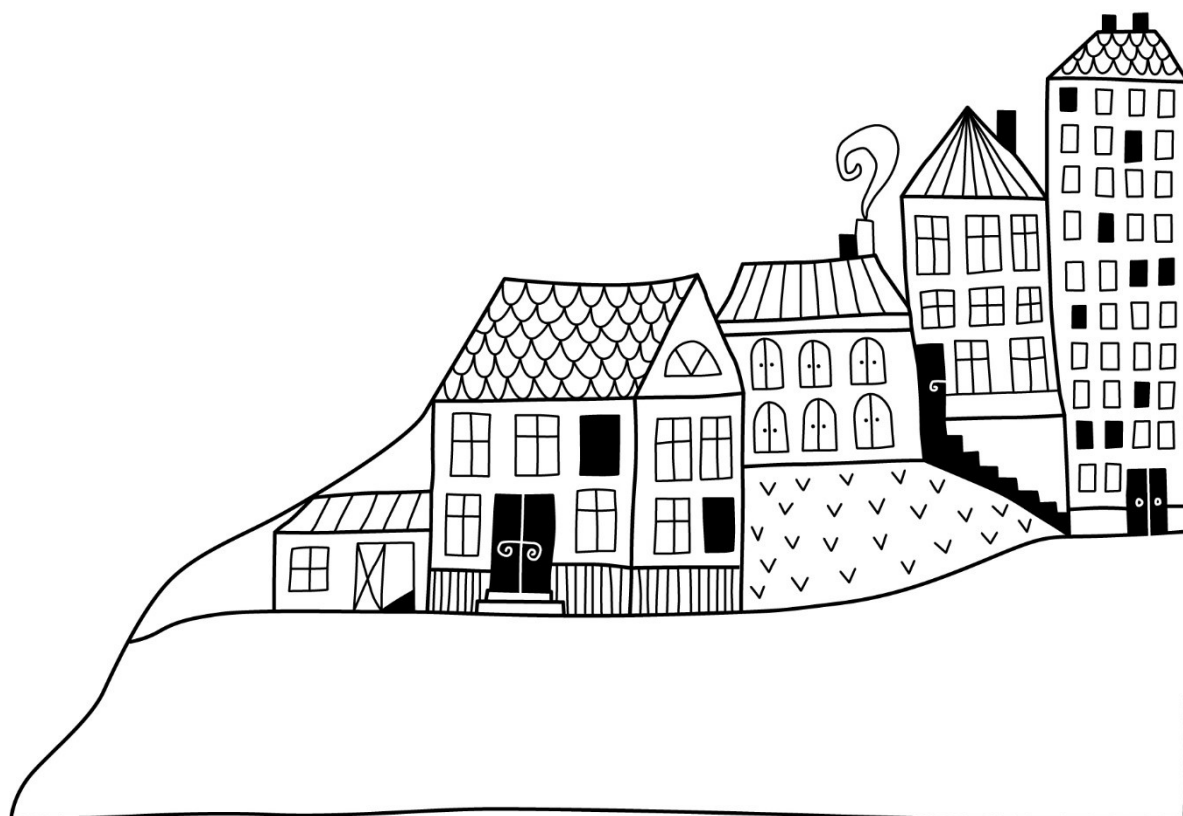




---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Majbaggen 1 i Borås 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.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av bland annat lägre räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 188% till 240%.

I resultatet ingår avskrivningar med 644 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 533 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Majbaggen 3 i Borås stad. På fastigheten finns två byggnader med 62 lägenheter uppförda 2008. Fastighetens adress är Norrgatan 12-14 i Borås. Föreningen har sitt säte i Borås stad.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
10	40	12	62

### Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
25	32

Total tomtarea 3 658 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 460 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 72 502 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 72 502 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Tranemo Trädgårdstjänst
Kabel-tv	Sappa
Elavtal	Nordic Green Energy
Vatten/värme	Berglunds Rör AB
Skadedjur	Nomor Skadedjursbekämpning
Brandsäkerhet	Borås Brandservice
Hissar	Schindler Hiss AB
Defibrillator	Grenkeleasing AB

### 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 172 tkr och planerat underhåll för 247 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

Enligt föreningens underhållsplan gällande till 2050 uppgår underhållskostnaden för de närmaste 30 åren till totalt 25 457 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 849 tkr (190 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 752 tkr (169 kr/m<sup>2</sup>).

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Värmesystem	185 000
Målning utvändigt	61 875

#### Planerat underhåll

	År
Fasadmålning	2021-2023

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Dick Andreasson	Ordförande	2022
Artin Shastavari	Ledamot	2021
Viktor Wikander	Ledamot	2022
Lars-Inge Karlsson	Avgått	-
Laura Tran	Avgått	-

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ingemar Nordvall	Suppleant	2021
Åke Larsson	Suppleant	2022
Fereshte Westin	Suppleant	2022

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anna Christiansson, KPMG i Göteborg	Auktoriserad revisor	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

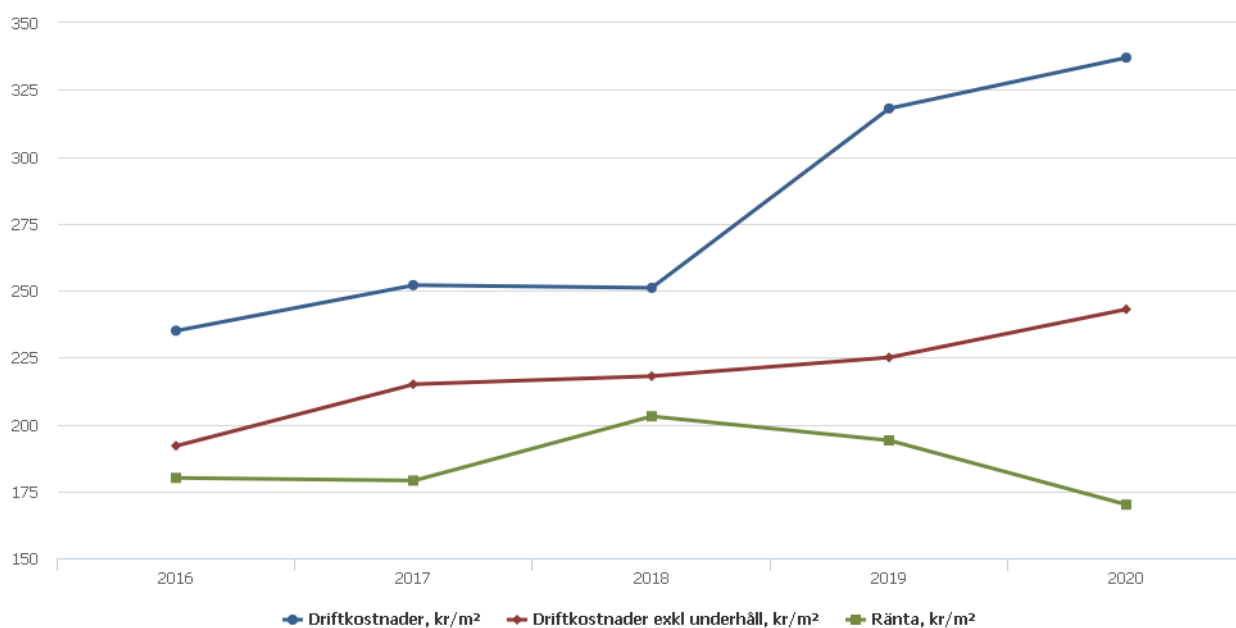
## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 012	4 017	4 015	4 021	4 020
Resultat efter finansiella poster	889	855	1 109	1 203	1 325
Soliditet %	63	62	60	59	57
Likviditet %	240	188	110	127	353
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	337	318	251	252	235
Driftkostnader exkl. reparation och underhåll, kr/m <sup>2</sup>	243	225	218	215	192
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	170	194	203	179	180
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 240	8 511	9 159	9 351	9 930



**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 inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	56 460 000	3 136 546	3 138 600	855 409
Disposition enl. årsstämmobeslut			855 409	-855 409
Reservering underhållsfond		752 000	-752 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-246 875	246 875	
Årets resultat				888 829
<b>Vid årets slut</b>	<b>56 460 000</b>	<b>3 641 671</b>	<b>3 488 884</b>	<b>888 829</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 994 009
Årets resultat	888 829
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-752 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	246 875
<b>Summa</b>	<b>4 377 713</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>4 377 713</b>
----------------------------------------	------------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 011 926	4 017 079
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 337	16 656
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 046 263</b>	<b>4 033 735</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 504 377	-1 417 982
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 067	-177 637
Personalkostnader	Not 6	-59 242	-70 528
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-643 758	-643 758
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 399 444</b>	<b>-2 309 905</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 646 819</b>	<b>1 723 830</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-757 990	-868 438
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-757 990</b>	<b>-868 421</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>888 829</b>	<b>855 409</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>888 829</b>	<b>855 409</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	99 853 955	100 497 713
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 853 955</b>	<b>100 497 713</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 853 955</b>	<b>100 497 713</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	215
Övriga fordringar	Not 11	50 322	53 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	82 575	63 596
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>132 897</b>	<b>117 295</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	1 866 036	1 683 225
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 866 036</b>	<b>1 683 225</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 998 933</b>	<b>1 800 520</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>101 852 889</b>	<b>102 298 233</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	56 460 000	56 460 000	
Fond för yttre underhåll	3 641 671	3 136 546	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>59 849 671</b>	<b>59 596 546</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	3 488 884	3 138 600	
Årets resultat	888 829	855 409	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 377 713</b>	<b>3 994 009</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>64 479 384</b>	<b>63 590 555</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 377 500	37 749 179
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 377 500</b>	<b>37 749 179</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 371 679	210 000
Leverantörsskulder		84 920	105 726
Övriga skulder	Not 15	23 185	32 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	516 221	610 517
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 996 005</b>	<b>958 499</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>101 852 889</b>	<b>102 298 233</b>

# 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 skulder 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 aviseras 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	150

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	3 843 641	3 844 824
Hyror, garage	108 000	108 000
Hyror, p-platser	67 970	69 180
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-375	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 310	-4 925
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 011 926</b>	<b>4 017 079</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Övriga ersättningar	32 233	15 153
Fakturerade kostnader	180	1 380
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	3
Övriga rörelseintäkter	240	120
Försäkringsersättningar	1 683	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>34 337</b>	<b>16 656</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Underhåll	-246 875	-143 685
Reparationer	-171 744	-270 749
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-109 556	-106 394
Försäkringspremier	-30 484	-26 399
Kabel- och digital-TV	-125 098	-120 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 966	-2 931
Serviceavtal	-33 774	-12 335
Obligatoriska besiktningar	-36 918	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 618	0
Snö- och halkbekämpning	-15 272	-21 996
Drift och förbrukning, övrigt	0	-4 375
Förbrukningsinventarier	-2 033	0
Vatten	-158 764	-152 893
Fastighetsel	-155 142	-168 061
Uppvärmning	-274 962	-248 681
Sophantering och återvinning	-101 936	-110 847
Förvaltningsarvode drift	-33 236	-27 837
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 504 377</b>	<b>-1 417 982</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-142 902	-135 077
Arvode, yrkesrevisorer	-16 500	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-11 985	-21 480
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 425	-7 200
Bankkostnader	-3 030	-1 930
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-192 067</b>	<b>-177 637</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	-27 833	-30 917
Sammanträdesarvoden	-23 000	-30 000
Övriga kostnadsersättningar	-208	-265
Utbildning	-800	0
Sociala kostnader	-7 401	-9 346
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-59 242</b>	<b>-70 528</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-643 758	-643 758
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-643 758</b>	<b>-643 758</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	17
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>0</b>	<b>17</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-757 930	-868 438
Övriga räntekostnader	-60	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-757 990</b>	<b>-868 438</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	98 334 000	98 334 000
Mark	11 000 000	11 000 000
	<b>109 334 000</b>	<b>109 334 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>109 334 000</b>	<b>109 334 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-8 836 287	-8 192 529
	<b>-8 836 287</b>	<b>-8 192 529</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-643 758	-643 758
	<b>-643 758</b>	<b>-643 758</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 480 045</b>	<b>-8 836 287</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>99 853 955</b>	<b>100 497 713</b>

**Varav**

Byggnader	88 853 956	89 497 713
Mark	11 000 000	11 000 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	70 400 000	70 400 000
Lokaler	2 102 000	2 102 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>72 502 000</b>	<b>72 502 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>56 680 000</i>	<i>56 680 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 822 000</i>	<i>15 822 000</i>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattefordringar	50 322	53 484
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>50 322</b>	<b>53 484</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	33 561	28 063
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 705	32 820
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	2 713
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 309	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>82 575</b>	<b>63 596</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Handkassa	0	10 000
Transaktionskonto	1 866 036	1 673 225
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 866 036</b>	<b>1 683 225</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Inteckningslån	36 749 179	37 959 179
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-210 000	-210 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 161 679	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 377 500</b>	<b>37 749 179</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
NORDEA	0,64%	2020-09-14	3 469 679,00	-2 469 679,00	1 000 000,00	0,00
SBAB	2,53%	2021-09-13	16 692 000,00	0,00	0,00	16 692 000,00
NORDEA	0,50%	2021-09-14	0,00	2 469 679,00	0,00	2 469 679,00
NORDEA	2,44%	2025-02-17	6 825 000,00	0,00	100 000,00	6 725 000,00
NORDEA	1,36%	2029-08-15	10 972 500,00	0,00	110 000,00	10 862 500,00
<b>Summa</b>			<b>37 959 179,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 210 000,00</b>	<b>36 749 179,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har dock inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Av den långfristiga skulden förfaller 840 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 35 699 179 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen, utifrån nuvarande amorteringsplan.



**Not 15 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	23 185	28 416
Avräkning hyror och avgifter	0	3 840
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>23 185</b>	<b>32 256</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	98 900	99 834
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	110 693
Upplupna elkostnader	13 937	7 006
Upplupna vattenavgifter	14 039	23 732
Upplupna värmekostnader	31 079	25 000
Upplupna kostnader för renhållning	9 214	17 092
Upplupna revisionsarvoden	13 500	10 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	335 552	316 660
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>516 221</b>	<b>610 517</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	53 074 000	53 074 000

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser inträffat som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomi.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Dick Andreasson

---

Viktor Wikander

---

Artin Shastavari

---

Fereshte Westin  
(ersätter Laura Tran)

---

Ingemar Nordvall  
(ersätter Lars-Inge Karlsson)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

---

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor  
KPMG i Göteborg

