



Årsredovisning

1/1 2020 – 31/12 2020

Brf Trandaredsbacke

Org nr 769621-5701

Styrelsen för Brf Trandaredsbacke får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

| | |
|-------------------|---------------------|
| Henry Hedengran | ledamot, ordförande |
| Tomas Fensby | ledamot |
| Perla Abdulahad | ledamot |
| Andreas Appelgren | ledamot |
| Agneta Johansson | ledamot |
| Peter Andersson | ledamot |
| Kenneth Johansson | ledamot |

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Margaretha Sandqvist | föreningsvald revisor |
| Gert Götesson | föreningsvald revisor |

| | |
|------------------------|--------------|
| Iréne Fensby | valberedning |
| AnnCharlotte Söderberg | valberedning |

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 9 protokollförda möten.

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-08 och kungjordes 2018-08-10.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Borås Stridsluren 11, ett flerbostadshus med 44 bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt och med adress på Svenljungagatan 1, Borås. Byggår 2013.

38 markparkeringsplatser samt 10 parkeringsplatser i garage tillhör fastigheten.

Taxeringsvärdet är 59 750 000 kr varav byggnad 47 407 000 kr och mark 12 343 000 kr.

| Antal | Lägenhet | Yta kvm |
|----------|-----------------|--------------|
| 7 | 1,5 rum och kök | 357,0 |
| 6 | 2 rum och kök | 378,6 |
| 29 | 3 rum och kök | 2248,9 |
| <u>2</u> | 4 rum och kök | <u>220,4</u> |
| 44 | | 3204,9 |

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Dina Försäkringar AB. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och upprättade 2015 en underhållsplan som är mycket långsiktig (50 år). Den omfattar underhållskostnader på totalt ca 15 Mkr, varav huvuddelen faller på åren efter 2035. Fram till år 2035 beräknas behovet uppgå till drygt 70 000 kr/år. Detta belopp avsätts årligen i budgeten. Utfallet 2020 uppgick till 71 000 kr.

Besiktning

Anmärkningar från 2 resp 5-års besiktningarna har efter överenskommelse med Wästbygg bekräftats som åtgärdade.

Budget

Styrelsen arbetar efter en upprättad budget som omfattar samtliga föreningens beräknade intäkter och kostnader. För 2021 blir det ett överskott på ca 900 000 kr före avskrivningar och fondavsättning.

Energiförbrukning

Efter motion från en föreningsmedlem om installation av solceller som godkändes av föreningsstämman 2020 har styrelsen investerat i solceller på taket för att minska behovet av köpt el.

Installationen blev färdigställd i november 2020 med statligt bidrag på 20% av investeringskostnaden.

Aktiviteter

Föreningsstämman hölls av pandemiskäl utomhus på gården den 10 juni 2020 och behandlade bl.a. 2019 års bokslut med ett resultat på ca 796 000 kr exkl avskrivningar och. Dessutom beslutades om investering i laddpunkter på gårdens p-platser för laddning av elbilar och laddhybrider med statligt stöd till 50% av kostnaden.

Även lusseglogggen serverades utomhus detta år för att hålla avstånd.

Ekonomi

Lånet på 12,4 Mkr som omsattes under året amorterades samtidigt med planerade 1,4 Mkr till 11 Mkr. Ett lån på 0,62 Mkr med kort löptid togs upp av likviditetsskäl vid betalning av de två investeringarna i slutet av året. Det finns för närvarande inget som talar emot att föreningen ska kunna hålla oförändrade avgifter under de närmaste fem åren.

Planerade åtgärder 2021

Inget av de långsiktigt placerade lånen förfaller till omsättning under 2021. Det kortsiktigt upptagna lånet på 0,62 Mkr planeras att lösas när de statliga bidragen för investeringarna utbetalats. Inga motioner har inkommit till 2021 års föreningsstämma så den ekonomiska verksamheten koncentreras till att hålla kostnaderna nere.

Väsentliga avtal

| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| Lots Ekonomi AB | Ekonomisk förvaltning |
| Fr-Fastighetservice AB | Fastighetsskötsel |
| Borås Elnät AB | El |
| Borås Energi och Miljö AB | Fjärrväme |
| Borås Energi och Miljö AB | Vatten, avlopp och renhållning |
| TeliaSonera Sverige AB | Fiberanslutning |
| Dina Försäkringar AB | Fastighetsförsäkring |

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 2 (fg år 3) av föreningens bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt

| Flerårsöversikt | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 388 | 2 447 | 2 451 | 2 437 |
| Res. efter finansiella poster (tkr) | 94 | 39 | 94 | 16 |
| Soliditet (%) | 64 | 63 | 63 | 61 |
| Driftsnetto (tkr) | 1 306 | 1 303 | 1 457 | 1 456 |
| Årsavgift (kr/kvm) | 618 | 618 | 618 | 618 |
| Lån (kr/kvm) | 10 109 | 10 546 | 10 546 | 11 607 |
| Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm) | 28 400 | 28 423 | 28 659 | 28 896 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 58 600 000 | 371 495 | -65 739 | 38 510 | 58 944 266 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 69 772 | -31 261 | -38 510 | 1 |
| Årets resultat | | | | 94 043 | 94 043 |
| Belopp vid årets utgång | 58 600 000 | 441 267 | -97 000 | 94 043 | 59 038 310 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|---------------|
| ansamlad förlust | -97 000 |
| årets vinst | 94 043 |
| | -2 957 |

| | |
|--|---------------|
| behandlas så att avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres | 69 772 |
| | -72 729 |
| | -2 957 |

I årets resultat ingår avskrivningar med 769 179 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 675 136 kr

Avsättning sker med 69 772 kr enligt antagen 20-årig underhållsplan.
Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 511 039 kr.

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

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2020-12-31 | -2019-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 2 387 640 | 2 447 378 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 387 640 | 2 447 378 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -934 390 | -999 727 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -83 645 | -88 950 |
| Personalkostnader | 5 | -47 318 | -55 536 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 | -769 179 | -757 529 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 834 532 | -1 901 742 |
| Rörelseresultat | | 553 108 | 545 636 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 11 095 | 9 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -470 160 | -507 135 |
| Summa finansiella poster | | -459 065 | -507 126 |
| Resultat efter finansiella poster | | 94 043 | 38 510 |
| Resultat före skatt | | 94 043 | 38 510 |
| Årets resultat | | 94 043 | 38 510 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 91 019 729 | 91 092 396 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 654 946 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 91 674 675 | 91 092 396 |
| Summa anläggningstillgångar | | 91 674 675 | 91 092 396 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 4 006 | 197 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 56 074 | 154 468 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 60 080 | 154 665 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 595 189 | 1 866 207 |
| Summa kassa och bank | | 595 189 | 1 866 207 |
| Summa omsättningstillgångar | | 655 269 | 2 020 872 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 92 329 944 | 93 113 268 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 58 600 000 | 58 600 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 441 267 | 371 495 |
| Summa bundet eget kapital | | 59 041 267 | 58 971 495 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -97 000 | -65 739 |
| Årets resultat | | 94 043 | 38 510 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 957 | -27 229 |
| Summa eget kapital | | 59 038 310 | 58 944 266 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | | |
| | 10 | 32 400 000 | 33 800 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 32 400 000 | 33 800 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 615 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 113 868 | 187 725 |
| Skatteskulder | | 15 000 | 13 410 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 147 766 | 167 867 |
| Summa kortfristiga skulder | | 891 634 | 369 002 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 92 329 944 | 93 113 268 |

Noter

Not 1 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 120 år (0,83%)

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Driftsnetto

Resultat före avskrivningar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Månadsavgifter bostäder | 1 982 238 | 1 981 623 |
| Hyror garage | 74 050 | 72 820 |
| Hyror p-plats | 156 525 | 153 295 |
| Hyror övernattningsslägenhet | 2 900 | 6 000 |
| El medlemmar | 84 377 | 120 791 |
| Kallvatten medlemmar | 37 761 | 47 631 |
| Varmvatten medlemmar | 44 458 | 59 768 |
| Pantsättning / överlåtelseavgifter | 5 397 | 5 532 |
| Öresutjämning | -66 | -82 |
| | 2 387 640 | 2 447 378 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 90 216 | 86 006 |
| Hisskostnader | 15 303 | 16 259 |
| Elkostnader | 198 283 | 247 670 |
| Uppvärmning | 152 764 | 162 450 |
| Vatten och avlopp | 98 060 | 154 186 |
| Renhållning och sophämtning | 76 026 | 79 632 |
| Fastighetsförsäkringar | 32 153 | 30 399 |
| Fiberanslutning | 122 297 | 123 878 |
| Löpande underhåll, övriga kostnader | 141 788 | 91 685 |
| Fastighetsskatt | 7 500 | 7 562 |
| | 934 390 | 999 727 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Ekonomisk förvaltning | 59 433 | 53 539 |
| Arvode till revisor | 0 | 1 000 |
| Övriga administrativa och förvaltningskostnader | 20 428 | 27 753 |
| Pantsättningar / Överlåtelser | 3 784 | 6 158 |
| | 83 645 | 88 450 |

Not 5 Anställda och personalkostnader

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader | | |
| Arvoden för styrelsearbete | 42 810 | 42 250 |
| Sociala kostnader | 4 508 | 13 286 |
| Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader | 47 318 | 55 536 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 95 700 000 | 95 700 000 |
| Inköp | 689 458 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 96 389 458 | 95 700 000 |
| Ingående avskrivningar | -4 607 604 | -3 850 075 |
| Årets avskrivningar | -762 125 | -757 529 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 369 729 | -4 607 604 |
| Utgående redovisat värde | 91 019 729 | 91 092 396 |

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärden byggnader | 47 407 000 | 47 407 000 |
| Taxeringsvärden mark | 12 343 000 | 12 343 000 |
| | 59 750 000 | 59 750 000 |
| | | |
| Bokfört värde byggnader | 86 588 279 | 86 660 946 |
| Bokfört värde mark | 4 431 450 | 4 431 450 |
| | 91 019 729 | 91 092 396 |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 470 069 | 507 136 |
| Övriga räntekostnader | 62 | -658 |
| | 470 131 | 506 478 |

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Avser installation av 44 laddplatser till bilar. Avskrivning påbörjas from 2020-11-01.

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 662 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 662 000 | 0 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -7 054 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 054 | 0 |
| | | |
| Utgående redovisat värde | 654 946 | 0 |

Not 9 Långfristiga skulder

Föreningens lån har olika löptider och omvandlas till nya lån efter löptiden slut.
Med avdrag för eventuell amortering.

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen | 33 800 000 | 33 800 000 |
| | 33 800 000 | 33 800 000 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

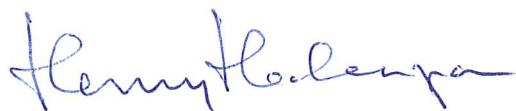
Föreningens banklån om 34 415 000 (33 800 000) kr redovisas under följande poster.

| Långgivare | Räntesats % | Bundet till och med | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|------------------------|----------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lån Danske Bank | 1,31 | 2023-06-30 | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Lån SBAB | 0,94 | 2025-02-14 | 11 000 000 | 12 400 000 |
| Lån SBAB | 1,64 | 2022-03-18 | 12 400 000 | 12 400 000 |
| Lån Handelsbanken | 0,85 | 2021-02-01 | 615 000 | 0 |
| Kortfristig del | | | -615 000 | 0 |
| | | | 32 400 000 | 33 800 000 |
| Kortfristig del av lån | | | 615 000 | 0 |

Not Ställda säkerheter

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Fastighetsinteckningar | 37 200 000 | 37 200 000 |
| | 37 200 000 | 37 200 000 |

Borås 2021-04-30



Henry Hedengran
Ordförande



Kenneth Johansson



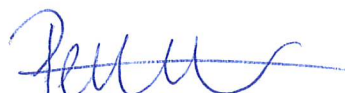
Agneta Johansson



Tomas Fensby



Peter Andersson



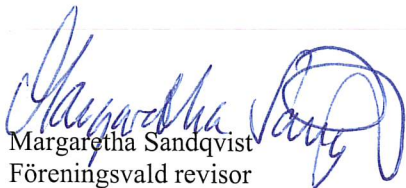
Perla Abdulahad



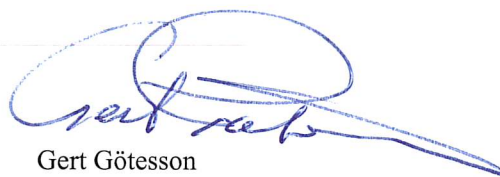
Andreas Appelgren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05



Margaretha Sandqvist
Föreningsvald revisor



Gert Götesson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen TrandaredsBacke, Borås, org.nr. 769621-5701

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen TrandaredsBacke, Borås, för år 2020

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vår revision innefattar att granska 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 samlande informationen i redovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar och årsmötesbeslut.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden.

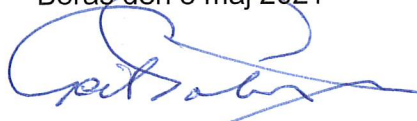
Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed varför vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar varför vi tillstyrker

- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

Borås den 8 maj 2021


Gert Götesson


Margareta Sandqvist