



---

# Årsredovisning Brf Nejlikan 1 i Borås

Org nr 769621-0447

Räkenskapsåret  
2020-01-01 – 2020-12-31

**Lots**   
EKONOMI

Styrelsen för Brf Nejlikan 1 i Borås 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 Stad, Västra Götalands län.

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Jan-Olof Sunnerhäll	ledamot ordförande
Jan Thilander	ledamot
Ulf Karlsson	ledamot
Veronica Johansson	ledamot
Jan Olsson	ledamot
Göran Hultgren	suppleant
Anette Olvebrink	revisor, föreningsvald
Johan Bengtsson	valberedning
Catarina Rosenborg	valberedning

Under verksamhetsåret har styrelsen och föreningen haft följande möten:  
13 st protokollförda styrelsemöten och 1 st föreningsstämma, 2020-05-13.

#### Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-16 och kungjordes 2019-04-18.

#### Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Borås Nejlikan 4 som är en flerbostadsfastighet med 81 st lägenheter vilka upplåtes med bostadsrätt. Fastighetens nybyggnads och värdeår är 2014. Föreningen disponerar genom dotterbolaget Garage Nejlikan 1 Borås AB del av garage i närliggande fastighet.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
20	2 rum och kök	1 149
42	3 rum och kök	3 129
<u>19</u>	4 rum och kök	<u>1 730</u>
81 st		6 008 kvm

## Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också ansvarsförsäkring för styrelse.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten, samt ytterligare eftersatta arbeten efter utförd 5-årsbesiktning. Tyvärr har styrelsen fått lägga oerhört mycket tid och arbete under hela år 2020, likt och 2019, att få ej färdigställda besiktningensanmärkningar utförda. De flesta av besiktningensanmärkningarna skulle varit färdigställda senast 2019-04-30.

Under 2019 installerades el-laddstolpar i garaget som administreras av dotterbolaget. Då medlemmar är mycket intresserade kommer fler el-laddstolpar att installeras under 2021

### Ekonomi

Sammantaget visar årets resultat på ett positivt kassaflöde med ett bra resultat före avskrivningar och efter reglering av kortfristiga skulder och fordringar.

<b>Kapitaltillskott</b>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Amortering enligt plan	740 340 kr	740 340 kr	740 340 kr	740 340 kr	740 340 kr
Extra amortering	<u>0 kr</u>	<u>4 438 930 kr</u>	<u>0 kr</u>	<u>0 kr</u>	<u>0 kr</u>
Summa kapitaltillskott	740 340 kr	5 179 270 kr	740 340 kr	740 340 kr	740 340 kr

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

### Ägarförhållanden

Föreningen äger samtliga aktier i dotterbolaget Garage Nejlikan 1 Borås AB. Dotterbolaget administrerar uthyrning av garageplatser till de boende.

### Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Borås Elnät AB	El
Borås Energi och Miljö AB	Fjärrvärme, vatten, avlopp och avfallshantering
Shindlers Hiss AB	Hissar
AB Sappa och Bahnhof	KabelTv och Fiberanslutning
Länsförsäkringar Älvsborg	Fastighetsförsäkring

### Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 12 (fg år 9) av föreningens bostäder överlåtit.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	4 787	4 590	4 230	4 700
Res. efter finansiella poster (tkr)	753	582	223	825
Soliditet (%)	66	65	64	63
Driftsnetto (tkr)	2 984	3 018	2 628	3 208
Årsavgifter (kr/kvm)	713	713	713	713
Lån (kr/kvm)	10 585	10 708	11 570	11 693

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	121 500 000	1 169 770	305 621	582 004	<b>123 557 395</b>
Disposition av föregående års resultat:		345 423	236 581	-582 004	<b>0</b>
Årets resultat				753 027	<b>753 027</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>121 500 000</b>	<b>1 515 193</b>	<b>542 202</b>	<b>753 027</b>	<b>124 310 422</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	542 202
årets vinst	753 027
	<b>1 295 229</b>
disponeras så att avsättning fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	345 423
	949 806
	<b>1 295 229</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.  
Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 860 616 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</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 787 488	4 590 201
Övriga rörelseintäkter	3	177 881	176 242
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 965 369</b>	<b>4 766 443</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 751 735	-1 417 086
Övriga externa kostnader	5	-179 134	-234 182
Personalkostnader	6	-98 177	-96 832
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-1 284 938	-1 300 159
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 313 984</b>	<b>-3 048 259</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 651 385</b>	<b>1 718 184</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	100
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-50 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-898 358	-1 086 280
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-898 358</b>	<b>-1 136 180</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>753 027</b>	<b>582 004</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>753 027</b>	<b>582 004</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>753 027</b>	<b>582 004</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	186 110 952	187 375 270
Inventarier, verktyg och installationer	8	106 250	126 870
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>186 217 202</b>	<b>187 502 140</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>186 267 202</b>	<b>187 552 140</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 365	0
Fordringar hos koncernföretag		135 488	135 488
Övriga fordringar		0	2 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 114	64 602
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>232 967</b>	<b>202 178</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 310 785	932 152
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 310 785</b>	<b>932 152</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 543 752</b>	<b>1 134 330</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>188 810 954</b>	<b>188 686 470</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		121 500 000	121 500 000
Fond för yttre underhåll		1 515 193	1 169 770
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>123 015 193</b>	<b>122 669 770</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		542 202	305 621
Årets resultat		753 027	582 004
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 295 229</b>	<b>887 625</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>124 310 422</b>	<b>123 557 395</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Skulder till kreditinstitut	12	44 405 670	63 593 310
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 405 670</b>	<b>63 593 310</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	19 187 640	740 340
Förskott från medlemmar		0	176 028
Leverantörsskulder		225 647	163 116
Skulder till koncernföretag		50 000	50 000
Skatteskulder		74 820	66 610
Övriga skulder		68 126	59 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		488 629	280 399
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 094 862</b>	<b>1 535 765</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>188 810 954</b>	<b>188 686 470</b>

## 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
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

#### 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.

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 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 284 000	4 284 000
Hyra garagelokal	306 200	306 200
	<b>4 590 200</b>	<b>4 590 200</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Hyra parkeringsplatser	18 600	14 400
Hyra förråd	3 745	3 745
Internet/Kabeltv	109 836	109 836
Övernattslägenhet, bastu och relax	5 300	6 300
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 576	4 268
Överlåtelseavgifter	9 464	12 141
Pantsättningsavgifter	5 675	3 720
Övriga ersättningar och intäkter	23 685	21 832
Bastuavgifter	900	0



Varmvatten	196 388	0
	<b>375 169</b>	<b>176 242</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	237 365	174 333
Bevakning	21 720	12 375
El	205 466	237 137
Fjärrvärme	193 119	195 926
Vatten och avlopp	200 128	202 036
Avfallshantering	141 835	139 597
Fastighetsförsäkring	38 865	49 561
Internet och kabeltv	123 465	126 718
Besiktningkostnader	60 326	102 732
Fastighetsskatt	37 410	37 410
Löpande reparationer och underhåll	354 324	135 099
Övriga fastighetskostnader	137 712	4 162
	<b>1 751 735</b>	<b>1 417 086</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	142 251	198 353
Medlemsavgifter Bostadsrätterna	8 698	6 870
Bankavgifter	4 857	6 617
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	23 328	22 342
	<b>179 134</b>	<b>234 182</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode styrelse och förtroendevalda	81 000	80 998
Sociala kostnader	17 177	15 834
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>98 177</b>	<b>96 832</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	194 477 429	194 477 429
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>194 477 429</b>	<b>194 477 429</b>
Ingående avskrivningar	-7 102 159	-5 831 969
Årets avskrivningar	-1 264 318	-1 270 190
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 366 477</b>	<b>-7 102 159</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>186 110 952</b>	<b>187 375 270</b>
Taxeringsvärden byggnader	90 698 000	90 698 000
Taxeringsvärden mark	24 443 000	24 443 000
	<b>115 141 000</b>	<b>115 141 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	243 594	243 594
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>243 594</b>	<b>243 594</b>
Ingående avskrivningar	-116 724	-86 755
Årets avskrivningar	-20 620	-29 969
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-137 344</b>	<b>-116 724</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 250</b>	<b>126 870</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	897 447	1 083 385
Övriga räntor	911	2 895
<b>898 358</b>	<b>1 086 280</b>	

### Not 10 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 000	150 000
Aktieägartillskott	0	50 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
Ingående nedskrivningar	-150 000	-100 000
Årets nedskrivningar	0	-50 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	59 891 610	60 631 950
<b>59 891 610</b>	<b>60 631 950</b>	

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Lån Stadshypotek	0,96	2024-12-01	16 447 000	16 447 000
Lån Stadshypotek	1,18	2023-03-01	18 447 300	18 447 300
Lån Stadshypotek	1,02	2022-03-01	10 251 710	10 992 050
Lån SEB	2,24	2021-12-28	18 447 300	18 447 300
Avgår kortfristig del			-740 340	-740 340
Avgår lån som förfaller inom 1 år från balansdagen			-18 447 300	0
			<b>44 405 670</b>	<b>63 593 310</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			19 187 640	740 340

### Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	74 036 000	74 036 000
	<b>74 036 000</b>	<b>74 036 000</b>

Borås

Jan-Olof Sunnerhäll  
ordförande

Jan Thilander

Ulf Karlsson

Veronica Johansson

Jan Olsson

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Anette Olvebrink  
Föreningsvald revisor

# Deltagare

---

**JAN-OLOF SUNNERHÄLL** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan-Olof Rune Sunnerhäll

Jan-Olof Sunnerhäll  
info@suncec.se

***2021-05-06 05:37:08 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**VERONICA JOHANSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: VERONICA JOHANSSON

Veronica Johansson  
veronica.johansson@ica.se

***2021-05-10 06:58:10 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**ULF KARLSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF KARLSSON

Ulf Karlsson  
Ulf.l.karlsson@volvo.com

***2021-05-10 08:38:12 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**JAN OLSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN-ERIK OLSSON

Jan Olsson  
kinnajanne@gmail.com

***2021-05-09 11:07:24 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Gösta Thilander

Jan Thilander  
tille5@hotmail.com

***2021-05-04 15:39:04 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANETTE OLVEBRINK

Anette Olvebrink  
anette.olvebrink@gmail.com

***2021-05-04 13:39:59 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post