



Årsredovisning

1/1 2021 – 31/12 2021

Brf Borås bostad nr 1

Org nr 764500-0816

Lots 
FÖRVALTNING

Styrelsen för Brf Borås bostad nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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
Emelie Börjesson	suppleant
Emma Gustavsson	suppleant
Anneli Eriksson	föreningsvald revisor, ordinarie
Stina Berggren	föreningsvald revisor, suppleant

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-05-10.

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>
63		3 831,50

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 323 488 kr (fg år 507 725 kr).

2020 påbörjades arbete med att renovera ventiler i huvudstammarna för vatten och i samband med detta utförs även en asbetsanering. Arbetet har fortsatt under 2021. En omdränering av husgrunden för hus 911 på baksidan, ommålning och uppsnygning av källare och byte av lejdare/handledare i trapporna från 13-17 huset ned mot 5-7 huset har genomförts. Föreningen har även utökat antalet p-platser, besiktigat lekplatsen med godkänt resultat, lagat trasiga elstolpar för motorvärmare. Vidare har några av skorstenarna förbättrats med inplåtning samt montage av galler mot fåglar i en skorsten.

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.

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Gjorda amorteringar	180 000 kr	180 000 kr	180 000 kr

Väsentliga avtal

Föreningens ekonomi förvaltas av Lots Ekonomi AB.
Fastighetsskötsel har utförts av Västporten. I slutet av året bytte man till FR Fastighetservice.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 78 st. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 13 st och antalet avgående medlemmar har varit 13 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 78 st.

Under verksamhetsåret har 10 (fg år 3) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 563	2 510	2 456	2 406	2 361
Res. efter finansiella poster (tkr)	291	101	188	251	460
Soliditet (%)	66	65	62	60	50
Justerad soliditet (%)	95	95	95	92	88
Driftsnetto inkl löp.underhåll (tkr)	559	371	455	521	739
Årsavgift (kr/kvm)	649	636	624	612	597
Lån (kr/kvm)	459	506	553	600	846
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	1 447	1 509	1 570	1 632	1 693

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	2 045 335	1 041 059	1 199 578	100 732	4 503 919
Disposition av föregående års resultat:		-23 500	-287 572	411 804	-100 732	0
Årets resultat					290 601	290 601
Belopp vid årets utgång	117 215	2 021 835	753 487	1 611 382	290 601	4 794 520

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 611 381
årets vinst	290 601
	1 901 982
disponeras så att	
årets avskrivning av uppskrivningsfond	23 500
I anspråkstagande av yttre underhålls fond	-217 794
avsättning till fond för yttre underhåll	134 919
i ny räkning överföres	1 961 357
	1 901 982

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 670 612 kr.

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 562 620	2 510 430
Summa rörelseintäkter		2 562 620	2 510 430
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	2	-1 715 967	-1 859 346
Administration och förvaltningskostnader	3	-181 812	-183 470
Personalkostnader	4	-105 791	-96 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-244 106	-244 106
Summa rörelsekostnader		-2 247 676	-2 383 109
Rörelseresultat		314 944	127 321
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-24 343	-26 589
Resultat efter finansiella poster		290 601	100 732
Resultat före skatt		290 601	100 732
Årets resultat		290 601	100 732

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 8	5 545 027	5 780 538
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	46 268	54 863
Summa materiella anläggningstillgångar		5 591 295	5 835 401
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		5 597 295	5 841 401
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	54 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 716	54 178
Summa kortfristiga fordringar		54 716	108 993
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 601 708	945 082
Summa kassa och bank		1 601 708	945 082
Summa omsättningstillgångar		1 656 424	1 054 075
SUMMA TILLGÅNGAR		7 253 719	6 895 476

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 215	117 215
Uppskrivningsfond		2 021 835	2 045 335
Fond för yttre underhåll		753 487	1 041 059
Summa bundet eget kapital		2 892 537	3 203 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 611 381	1 199 577
Årets resultat		290 601	100 732
Summa fritt eget kapital		1 901 982	1 300 309
Summa eget kapital		4 794 519	4 503 918
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10		
	11	1 580 000	1 760 000
Summa långfristiga skulder		1 580 000	1 760 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	180 000	180 000
Medlemmarnas inre fond	12	209 399	213 297
Leverantörsskulder		254 220	63 933
Övriga skulder		235 581	174 328
Summa kortfristiga skulder		879 200	631 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 253 719	6 895 476

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 (%)

Skilnaden 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

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	2 486 990	2 438 226
Hysesintäkter lokaler	4 284	4 284
Hysesintäkter garage	30 324	30 324
Hysesintäkter p-platser	38 312	37 153
Övriga intäkter	2 710	443
	2 562 620	2 510 430

Not 2 Fastighetens driftskostnader o skatt

	2021	2020
Fastighetsskötsel och snöröjning	256 616	252 452
Bevakningskostnader	3 809	6 669
Reparation och underhåll	324 382	507 725
El o belysning	54 023	54 441
Uppvärmning	501 428	530 759
Vatten o avlopp	257 550	189 221
Sophämtning o grovsopor	117 566	124 832
Fastighetsförsäkring	54 178	51 113
Kabel TV	46 541	45 749
Övriga driftskostnader fastigheten	7 957	6 358
Fastighetsskatt	91 917	90 027
	1 715 967	1 859 346

Not 3 Administration och förvaltning

	2021	2020
Hyra egna lokaler	22 490	22 056
Ekonomisk förvaltning	137 423	133 526
Arvode till revisor	5 145	5 005
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	16 754	22 883
	181 812	183 470

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	74 011	71 994
Sociala kostnader och pensionskostnader	24 870	24 193
Övriga timarvoden	5 500	0
Sociala kostnader övriga ersättningar	1 410	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	105 791	96 187

Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	10 510 619	10 510 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 510 619	10 510 619
Ingående avskrivningar	-4 730 081	-4 494 570
Årets avskrivningar	-235 511	-235 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 965 592	-4 730 081
Utgående redovisat värde	5 545 027	5 780 538
Taxeringsvärden byggnader	30 800 000	30 800 000
Taxeringsvärden mark	14 173 000	14 173 000
	44 973 000	44 973 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	148 897	148 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 897	148 897
Ingående avskrivningar	-94 034	-85 439
Årets avskrivningar	-8 595	-8 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 629	-94 034
Utgående redovisat värde	46 268	54 863

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån	24 343	26 589
	24 343	26 589

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 050 000	5 050 000
	5 050 000	5 050 000

Not 9 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 10 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	860 000	1 040 000
	860 000	1 040 000

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Bundet till och med	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Sjuhärad AB ränta 191231	1,3	rörligt	1 760 000	1 940 000
Kortfristig del			-180 000	-180 000
			1 580 000	1 760 000
Kortfristig del som förfaller 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

	2021-12-31	2020-12-31
Värde vid årets början	213 297	217 779
Uttag under året	-3 898	-4 482
Årets avsättning	0	0
	209 399	213 297

Borås den 5 april 2022



Wani Löfgren
Styrelseordförande



Katja Drakstål



Pernilla Janus

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2022



Anneli Eriksson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borås bostad nr 1 /764500-0816/

Som föreningsvald revisor har jag granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Borås bostad nr 1 för räkenskapsåret 2021-01-01---2021-12-31. 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.

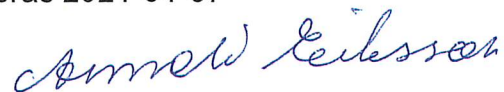
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet.

Borås 2021-04-07



Anneli Eriksson
Föreningsvald revisor