



---

# Årsredovisning

1/1 2021 – 31/12 2021

## Brf Borgen i Borås Stad

Org nr 769621-9091



Styrelsen för Brf Borgen i Borås Stad 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 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 följande sammansättning:

Jens Karlsson	ledamot, ordförande
Bo-Lennart Govik	ledamot
Jessica Forsblad	ledamot
Tommy Dam	ledamot
Johan Särén	suppleant
Ulf Nilsson	föreningsvald revisor
Arne Rundgren	revisor suppleant

Under verksamhetsåret har föreningen haft 9 st protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-03-16.

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-07-08 och kungjordes 2016-07-12.

#### Fastighet och byggnader

Brf Borgen i Borås Stad äger fastigheten Borås Valhall 2.

Byggnationen färdigställdes under slutet av 2011 och inflyttning påbörjades i december 2011.

I föreningen finns 30 st bostadsrätter för bostadsändamål - totalt 2 410 kvm, och två st lokaler på totalt 154 kvm.

Till fastigheten hör också ett centralgarage med 35 st parkeringsplatser.

### Försäkringar

Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Föreningen har en upprättad underhållsplan som omfattar det underhåll som krävs för att fastigheten skall behålla sin goda kondition.

Under året har föreningen bytt system för vatten- och elmätning. Man har också installerat 9 st laddstolpar. Föreningen har låtit utföra de åtgärder på de brister som 2020 års OVK upptäckte. P.g.a. ett inbrott har lås bytts till entréingångarna. Under året har normalt underhåll genomförts med 204 tkr (fg år 110 tkr). Föreningen har tätat och utfört dränering.

### Ekonomi

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

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av Covid-19 utbrottet påverkar föreningens framtida utveckling eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

### Kapitaltillskott

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Gjorda amorteringar	363 640 kr	363 640 kr	663 640 kr	763 640 kr	663 640 kr
Summa kapitaltillskott	363 640 kr	363 640 kr	663 640 kr	763 640 kr	663 640 kr

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

## Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 44 st. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 8 st och antalet avgående medlemmar har varit 6 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 46 st.

### Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 4(fg år 5) av föreningens bostadsrätter överlåtit.

## Flerårsöversikt

<b>Ekonomisk översikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 418	2 432	2 453	2 405
Resultat efter finansiella poster (tkr)	230	340	260	384
Soliditet (%)	66	65	65	65
Driftsnetto inkl löp. underhåll (tkr)	1 180	1 300	1 194	1 296
Årsavgifter bostäder (kr/kvm)	659	659	657	647
Fastighetslån (kr/kvm)	12 466	12 608	12 750	13 009
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	36 515	36 657	36 798	36 940

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	59 661 159	827 319	1 167 137	340 024	<b>61 995 639</b>
Disposition av föregående års resultat:		110 148	229 876	-340 024	<b>0</b>
Årets resultat				230 280	<b>230 280</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>59 661 159</b>	<b>937 467</b>	<b>1 397 013</b>	<b>230 280</b>	<b>62 225 919</b>

## Resultatdisposition

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 397 013
årets vinst	230 280
	<b>1 627 293</b>

disponeras så att	
avstättning till fond för yttre underhåll	110 148
i ny räkning överföres	1 517 145
	<b>1 627 293</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll är 0,3 % av taxeringsvärdet enligt föreningens stadgar, vilket är mer än den 20-åriga underhållsplan som föreningen arbetar efter. Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 047 615 kr.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 417 511	2 431 812
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 417 511</b>	<b>2 431 812</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetens driftskostnader	3	-1 081 278	-983 276
Administration och förvaltningskostnader	4	-89 467	-94 271
Personalkostnader	5	-65 926	-54 347
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-363 487	-363 487
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 600 158</b>	<b>-1 495 381</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>817 353</b>	<b>936 431</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-587 073	-596 407
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>230 280</b>	<b>340 024</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>230 280</b>	<b>340 024</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>230 280</b>	<b>340 024</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 8	93 623 827	93 987 314
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 623 827</b>	<b>93 987 314</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 623 827</b>	<b>93 987 314</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17 924	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	53 728	50 029
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>71 652</b>	<b>50 035</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		864 693	654 930
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>864 693</b>	<b>654 930</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>936 345</b>	<b>704 965</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>94 560 172</b>	<b>94 692 279</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 661 159	59 661 159
Fond för yttre underhåll		937 467	827 319
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 598 626</b>	<b>60 488 478</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 397 013	1 167 137
Årets resultat		230 280	340 024
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 627 293</b>	<b>1 507 161</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 225 919</b>	<b>61 995 639</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	23 000 000	31 963 610
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 000 000</b>	<b>31 963 610</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 963 610	363 640
Förskott från kunder		185 053	969
Leverantörsskulder		54 962	69 593
Skatteskulder		2 759	65 404
Övriga skulder		19 962	18 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 907	214 858
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 334 253</b>	<b>733 030</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 560 172</b>	<b>94 692 279</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 enligt nedan tillämpad avskrivningstid.

Tillämpad avskrivningstid:

Byggnader 244 år (0,41%)

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
<b>Nettoomsättningen per rörelsegrän</b>		
Hysesintäkter Lokaler	-232 306	-215 285
Årsavgifter bostäder	-1 589 741	-1 589 741
Hyra Garage	-318 450	-326 700
Vatten/El	-209 263	-231 603
TV/Bredband	-38 400	-38 400
Övrig Försäljning	-29 351	-30 082
	<b>-2 417 511</b>	<b>-2 431 811</b>

### Not 3 Fastighetens driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	178 978	120 468
Hisskostnader	43 653	77 158
Löpande underhåll	203 006	110 418
Elavgifter	184 710	176 681
Fjärrvärme	225 557	200 962
Vatten	81 537	91 401
Avfallshantering	40 128	49 524
Fastighetsförsäkringar	41 588	4 539
Kabel-Tv och internet	89 950	79 743
Fastighetsavgift/skatt*	-20 974	51 884
Övriga Fastighetskostnader	13 145	20 498
	<b>1 081 278</b>	<b>983 276</b>

På Fastighetsskatten/Fastighetsavgiften har korrigeringar gjorts pga felaktiga bokningar sen tidigare år.

#### Not 4 Administration och förvaltningskostnader

	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	74 107	85 319
Övriga förvaltningskostnader	9 918	4 275
Övriga kostnader	5 442	4 677
	<b>89 467</b>	<b>94 271</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Arvoden för styrelsearbete	51 598	41 534
Sociala kostnader och pensionskostnader	14 328	12 813
Andra ersättningar		0
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>65 926</b>	<b>54 347</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	96 661 160	96 661 160
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 661 160</b>	<b>96 661 160</b>
Ingående avskrivningar	-2 673 846	-2 310 359
Årets avskrivningar	-363 487	-363 487
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 037 333</b>	<b>-2 673 846</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 623 827</b>	<b>93 987 314</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 716 000	36 716 000
Taxeringsvärden mark	11 079 000	11 079 000
	<b>47 795 000</b>	<b>47 795 000</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader lån	587 073	596 407
	<b>587 073</b>	<b>596 407</b>

## Not 8 Not för ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
	<b>37 000 000</b>	<b>37 000 000</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Länsförsäkringar jan-okt 22	40 340	39 214
Telia jan-feb 22	13 388	10 815
	<b>53 728</b>	<b>50 029</b>

## Not 10 Långfristiga skulder

Föreningens lån har olika löptider och omvandlas till nya lån efter löptidens slut.

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	30 145 410	30 509 050
	<b>30 145 410</b>	<b>30 509 050</b>

## Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Bundet till och med	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Lån SEB, 38230476	1,44	2029-12-28	11 000 000	11 000 000
Lån SEB, 38230530	2,55	2023-11-28	12 000 000	12 000 000
Lån SEB, 38230522 *	0,81	2022-11-28	8 963 610	9 327 250
Kortfristig del av långfristig skuld			-8 963 610	-363 640
			<b>23 000 000</b>	<b>31 963 610</b>
Kortfristig del som förfaller inom ett år			8 963 610	363 640

\*Lån som villkorsändras under år 2022 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

Borås

Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget.

Jens Karlsson  
Ordförande

Bo-Lennart Govik

Tommy Dam

Jessica Forsblad

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Ulf Nilsson

# Deltagare

**JENS KARLSSON** Sverige

***Signerat med E-signering***

Jens Karlsson  
jens.m.karlsson@ica.se

***2022-03-31 11:14:30 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

**BO-LENNART GOVIK** Sverige

***Signerat med E-signering***

Bo-Lennart Govik  
bo-lennart.govik@edu.boras.se

***2022-03-31 16:34:28 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

**TOMMY DAM** 8302262418 Sverige

***Signerat med E-signering***

Tommy Dam  
tommy.dam@ericsson.com  
+46738788887  
8302262418

***2022-04-01 06:57:24 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

**JESSICA FORSSBLAD** Sverige

***Signerat med E-signering***

Jessica Forssblad  
jessica.forssblad@ericsson.com

***2022-04-01 11:34:35 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

**ULF NILSSON** Sverige

***Signerat med E-signering***

Ulf Nilsson  
ulf@skogsbyran.com

***2022-04-01 12:22:25 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post