



Årsredovisning

1/1 2019 – 31/12 2019

Brf Boråsbostad nr 1

Org nr 764500-0816

Lots 
FÖRVALTNING

Styrelsen för Brf Borås bostad nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Wani Löfgren	ledamot, ordförande
Katja Drakstål	ledamot
Pernilla Janus	ledamot

Kristina Fandén	suppleant
Emma Gustavsson	suppleant

Anneli Eriksson	föreningsvald revisor, ordinarie
Martina Åslund Nilsson	föreningsvald revisor, suppleant

Under verksamhetsåret har föreningen haft 7 st protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-02-13.

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, 34 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 31 642 000 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
8	<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 367 800 kr (fg år 276 814 kr).

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.

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Gjorda amorteringar	180 000 kr	940 411 kr	179 124 kr

Väsentliga avtal

Föreningens ekonomi förvaltas av Lots Ekonomi AB.
Fastighetsskötsel har utförts av Västporten.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 70 st. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 26 st och antalet avgående medlemmar har varit 17 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 79 st.

Under verksamhetsåret har 12 (fg år 4) av föreningens bostadsrätter överlåts.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 456	2 406	2 361	2 315	2 269
Res. efter finansiella poster (tkr)	188	251	460	2	405
Soliditet (%)	62	60	50	46	45
Justerad soliditet (%)	95	92	88	84	84
Driftsnetto inkl löp.underhåll (tkr)	455	521	739	282	737
Årsavgift (kr/kvm)	624	612	597	588	576
Lån (kr/kvm)	553	600	846	892	939
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	1 570	1 632	1 693	1 755	1 816

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	2 092 335	1 185 128	568 993	251 340	4 215 011
Disposition av föregående års resultat:		-23 500	-181 888	456 728	-251 340	0
Årets resultat					188 176	188 176
Belopp vid årets utgång	117 215	2 068 835	1 003 240	1 025 721	188 176	4 403 187

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 025 721
årets vinst	188 176
	1 213 897

disponeras så att	
årets avskrivning av uppskrivningsfond	23 500
I anspråkstagande av yttre underhålls fond	-97 100
avsättning till fond för yttre underhåll	134 919
i ny räkning överföres	1 152 578
	1 213 897

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 1 041 059 kr.

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 456 244	2 406 202
Summa rörelseintäkter		2 456 244	2 406 202
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	2	-1 735 116	-1 628 471
Administration och förvaltningskostnader	3	-169 716	-164 216
Personalkostnader	4	-95 914	-92 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-243 073	-239 962
Summa rörelsekostnader		-2 243 819	-2 124 949
Rörelseresultat		212 425	281 253
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-24 249	-29 913
Resultat efter finansiella poster		188 176	251 340
Resultat före skatt		188 176	251 340
Årets resultat		188 176	251 340

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

6 016 049

6 251 560

Maskiner och andra tekniska anläggningar

6

63 458

29 580

Summa materiella anläggningstillgångar

6 079 507

6 281 140

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

6 000

6 000

Summa anläggningstillgångar

6 085 507

6 287 140

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

15 077

17 597

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

51 113

48 913

Summa kortfristiga fordringar

66 190

66 510

Kassa och bank

8

Kassa och bank

902 429

692 684

Summa kassa och bank

902 429

692 684

Summa omsättningstillgångar

968 619

759 194

SUMMA TILLGÅNGAR

7 054 126

7 046 334

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 215	117 215
Uppskrivningsfond		2 068 835	2 092 335
Fond för yttre underhåll		1 003 240	1 185 128
Summa bundet eget kapital		3 189 290	3 394 678
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 025 721	568 993
Årets resultat		188 176	251 340
Summa fritt eget kapital		1 213 897	820 333
Summa eget kapital		4 403 187	4 215 011
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 940 000	2 300 000
Summa långfristiga skulder		1 940 000	2 300 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	180 000	0
Medlemmarnas inre fond	11	217 779	231 795
Leverantörsskulder		133 483	124 059
Övriga skulder		179 678	173 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-1	1 956
Summa kortfristiga skulder		710 939	531 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 054 126	7 046 334

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 (1%)
Byggnader, tillkommande utgift enligt äldre normgivning	25 år (4%)
Markanläggningar	20 år (5%)
Fastighetsinventarier	10 år (10%)
Inventarier, verktyg och installationer	5 år (20%)

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 1 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 390 418	2 343 612
Hysesintäkter lokaler	4 284	4 534
Hysesintäkter garage	28 164	28 454
Hysesintäkter P-platser	27 961	28 213
Övriga Intäkter	5 417	1 389
	2 456 244	2 406 202

Not 2 Fastighetens driftskostnader o skatt

	2019	2018
Fastighetsskötsel och snöröjning	247 500	256 200
Bevakningskostnader	6 705	20 055
Reparationer och underhåll	367 800	276 814
El o belysning	54 878	54 123
Uppvärmning	524 001	522 689
Vatten o avlopp	182 327	146 787
Sophämtning o grovsopor	133 174	131 566
Fastighetsförsäkringar	48 913	48 914
Kabel TV	44 785	43 800
Övriga Driftskostnader fastigheten	38 282	43 292
Fastighetsskatt	86 751	84 231
	1 735 116	1 628 471

Not 3 Administration och förvaltning

	2019	2018
Hyra egna lokaler	21 624	21 192
Ekonomisk förvaltning	129 327	123 434
Arvode till revisor	4 990	4 802
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	13 775	14 788
	169 716	164 216

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden för styrelsearbete	71 790	69 085
Sociala kostnader och pensionskostnader	24 124	23 215
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	95 914	92 300

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	10 510 619	10 510 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 510 619	10 510 619
Ingående avskrivningar	-4 259 059	-4 023 548
Årets avskrivningar	-235 511	-235 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 494 570	-4 259 059
Utgående redovisat värde	6 016 049	6 251 560
Taxeringsvärden byggnader	30 800 000	22 600 000
Taxeringsvärden mark	14 173 000	9 042 000
	44 973 000	31 642 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	155 471	155 471
Inköp	41 440	0
Försäljningar/utrangeringar	-48 014	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 897	155 471
Ingående avskrivningar	-125 891	-121 440
Försäljningar/utrangeringar	48 014	0
Årets avskrivningar	-7 562	-4 451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 439	-125 891
Utgående redovisat värde	63 458	29 580

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader fastighetslån	24 249	29 913
	24 249	29 913

Not 8 Checkräkningskredit

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	2 120 000	2 300 000
	2 120 000	2 300 000

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Bundet till och med	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Sjuhärad AB				0
Swedbank Sjuhärad AB ränta 191231	1,1	rörligt	2 120 000	2 300 000
Kortfristig del			-180 000	0
			1 940 000	2 300 000
Kortfristig del som förfaller inom ett år			180 000	0

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.

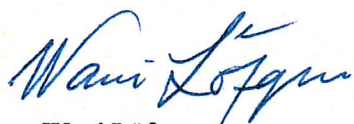
Not 11 Medlemmarnas inre reparationsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Värde vid årets början	231 795	267 353
Uttag under året	-14 016	-35 558
Årets avsättning	0	0
	217 779	231 795

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 050 000	5 050 000
	5 050 000	5 050 000

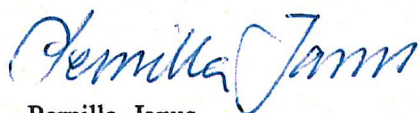
Borås den 6 mars 2020



Wani Löfgren
Styrelseordförande



Katja Drakstål



Pernilla Janus

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2020



Anneli Eriksson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boråsbostad nr 1 /764500-0816/

Som föreningsvald revisor har jag granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Boråsbostad nr 1 för räkenskapsåret 2019-01-01---2019-12-31. 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 2020-03-09


Annelie Eriksson
Föreningsvald revisor

