



Årsredovisning

1/1 2023 – 31/12 2023

Brf Boråsbostad nr 1

Org nr 764500-0816

Lots 
FÖRVALTNING



SJ6mJJyyA-B1eRQkJJ1A

Styrelsen för Brf Borås bostad nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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
Mathilda Löthman	ledamot
Ulf Samuelsson	ledamot
Emelie Börjesson	suppleant
Åsa Samuelsson	suppleant
Anneli Eriksson	föreningsvald revisor, ordinarie
Agneta Tull	föreningsvald revisor, suppleant

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-04-26

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.

Sammanlagning 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 52 000 000 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.

I februari 2024 byter föreningen till Dina Försäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och arbetar mot en upprättad underhållsplan.

Årets löpande reparationer och underhåll uppgår till 812 315 kr (fg år 893 385 kr).

Vi har fortsatt vårt jobb med att få ner radonhalterna och har och kommer fortsätta under 2024 att montera ett extra luftintag för att få ett bättre genomflöde av luften i lägenheterna och därigenom få ner radonhalten.

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.

På grund av ökade kostnader höjs månadsavgiften med 5% från 1 januari 2024.

Ekonomi

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

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Gjorda amorteringar	180 000 kr	180 000 kr	180 000 kr

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
FR Fastighetservice AB	Fastighetsskötsel
Borås Elnät AB	El
Borås Energi och Miljö AB	Uppvärmning, vatten, avlopp och renhållning
Tele 2	TV/Bredband

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 75 st. Antalet medlemmar vid årets utgång var 75 stycken.

Under verksamhetsåret har 7 (fg år 8) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 711	2 622	2 563	2 510	2 456
Res. efter finansiella poster (tkr)	-82	-317	291	101	188
Soliditet (%)	68	67	66	65	62
Justerad soliditet (%)	96	96	95	95	95
Driftsnetto inkl löp.underhåll (tkr)	238	-39	559	371	455
Årsavgift (kr/kvm)	689	662	649	636	624
Lån (kr/kvm)	365	412	459	506	553
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	1 324	1 386	1 447	1 509	1 570
Sparande (kr/kvm)	40	-21	194	198	136
Räntekänslighet (%)	0	1	1	1	1
Räntekänslighet (%) inkl. hyror/garage/p-platser	0	1	1	1	1
Energikostnad (kr/kvm)	214	205	212	202	199
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)	97	97	97	97	97

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Fond Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 215	1 998 335	670 612	2 008 358	-317 479	4 477 041
Disposition av föregående års resultat:		-23 500	134 919	-428 898	317 479	0
Årets resultat					-81 940	-81 940
Belopp vid årets utgång	117 215	1 974 835	805 531	1 579 460	-81 940	4 395 101

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 579 459
årets förlust	-81 940
	1 497 519
disponeras så att	
årets avskrivning av uppskrivningsfond	23 500
avsättning till fond för yttre underhåll	134 919
i ny räkning överföres	1 339 100
	1 497 519

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 940 450 kr.

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 711 053	2 621 822
Summa rörelseintäkter		2 711 053	2 621 822
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	2	-2 266 622	-2 356 079
Administration och förvaltningskostnader	3	-208 729	-195 920
Personalkostnader	4	2 500	-108 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-244 106	-244 106
Summa rörelsekostnader		-2 716 957	-2 904 932
Rörelseresultat		-5 904	-283 110
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-76 043	-34 394
Summa finansiella poster		-76 036	-34 369
Resultat efter finansiella poster		-81 940	-317 479
Resultat före skatt		-81 940	-317 479
Årets resultat		-81 940	-317 479

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 8	5 074 005	5 309 516
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	29 078	37 673
Summa materiella anläggningstillgångar		5 103 083	5 347 189
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		5 109 083	5 353 189
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45	875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	786
Summa kortfristiga fordringar		45	1 661
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 336 141	1 344 242
Summa kassa och bank		1 336 141	1 344 242
Summa omsättningstillgångar		1 336 186	1 345 903
SUMMA TILLGÅNGAR		6 445 269	6 699 092

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 215	117 215
Uppskrivningsfond		1 974 835	1 998 335
Fond för yttre underhåll		805 531	670 612
Summa bundet eget kapital		2 897 581	2 786 162
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 579 459	2 008 357
Årets resultat		-81 940	-317 479
Summa fritt eget kapital		1 497 519	1 690 878
Summa eget kapital		4 395 100	4 477 040
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10		
	11	1 220 000	1 400 000
Summa långfristiga skulder		1 220 000	1 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	180 000	180 000
Medlemmarnas inre fond	12	189 773	209 399
Leverantörsskulder		218 536	194 104
Övriga skulder		241 217	237 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		643	643
Summa kortfristiga skulder		830 169	822 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 445 269	6 699 092

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-81 940	-317 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		244 106	244 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		162 166	-73 373
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 593	865
Förändring av kortfristiga fordringar		1 616	53 055
Förändring av leverantörsskulder		24 432	-60 116
Förändring av kortfristiga skulder		-20 908	2 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten		171 899	-77 466
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-180 000	-180 000
Årets kassaflöde		-8 101	-257 466
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 344 242	1 601 708
Likvida medel vid årets slut		1 336 141	1 344 242

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt (BFNAR 2023:1) 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 (%)

Skillnaden mellan fastighetens taxeringsvärde och fastighetens bokförda värde har lagts till eget kapital.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm) Totala ytan

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/p-platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	2 638 199	2 534 673
Hysesintäkter lokaler	2 599	4 739
Hysesintäkter garage	30 225	30 324
Hysesintäkter p-platser	38 679	38 848
Övriga intäkter	1 351	13 238
	2 711 053	2 621 822

Not 2 Fastighetens driftskostnader o skatt

	2023	2022
Fastighetsskötsel och snöröjning	338 966	321 814
Bevakningskostnader	8 561	7 421
Reparation och underhåll	725 589	893 385
El o belysning	58 050	51 883
Uppvärmning	562 689	547 165
Vatten o avlopp	198 517	185 251
Sophämtning o grovsopor	155 554	133 032
Fastighetsförsäkring	61 217	54 716
Kabel TV	52 956	48 651
Övriga driftskostnader fastigheten	4 416	17 064
Fastighetsskatt	100 107	95 697
	2 266 622	2 356 079

Not 3 Administration och förvaltning

	2023	2022
Hyra egna lokaler	23 919	22 984
Ekonomisk förvaltning	163 678	144 288
Arvode till revisor	0	5 704
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	21 132	22 944
	208 729	195 920

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden för styrelsearbete	-2 500	82 043
Sociala kostnader och pensionskostnader	0	26 784
Övriga timarvoden		0
Sociala kostnader övriga ersättningar		0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-2 500	108 827

Utbetalning av arvode är flyttat till efter stämmodatum, därför har inget arvode utbetalats under år 2023

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	10 510 619	10 510 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 510 619	10 510 619
Ingående avskrivningar	-5 201 103	-4 965 592
Årets avskrivningar	-235 511	-235 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 436 614	-5 201 103
Utgående redovisat värde	5 074 005	5 309 516
Taxeringsvärden byggnader	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	17 000 000
	52 000 000	52 000 000
Bokfört värde byggnader	3 764 540	4 000 051
Bokfört värde mark	1 309 465	1 309 465
	5 074 005	5 309 516

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	148 897	148 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 897	148 897
Ingående avskrivningar	-111 224	-102 629
Årets avskrivningar	-8 595	-8 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 819	-111 224
Utgående redovisat värde	29 078	37 673

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	76 043	34 395
	76 043	34 395

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 050 000	5 050 000
	5 050 000	5 050 000

Not 9 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	500 000	680 000
	500 000	680 000

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Bundet till och med	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Sjuhärad AB ränta 231231	5,6%	rörligt	1 400 000	1 580 000
Kortfristig del			-180 000	-180 000
			1 220 000	1 400 000
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

	2023-12-31	2022-12-31
Värde vid årets början	209 399	209 399
Uttag under året	-19 626	0
Årets avsättning		0
	189 773	209 399

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Wani Löfgren
Styrelseordförande

Matilda Löthman

Ulf Samuelsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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 2023-01-01---2023-12-31. 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 förlusten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet.

Borås

Anneli Eriksson
Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2024 01:34

SENT BY OWNER:

Rosita Håkansson · 25.03.2024 12:25

DOCUMENT ID:

B1eRQkJJ1A

ENVELOPE ID:

SJ6mJjyyA-B1eRQkJJ1A

DOCUMENT NAME:

Brf Borås bostad nr 1 ÅR för signering.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
WANI MARI LÖFGREN jag_willma@hotmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 12:40 25.03.2024 12:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/11/02) IP: 148.160.250.6
ANNELI ERIKSSON rocknelliz@yahoo.se	Signed Authenticated	25.03.2024 13:35 25.03.2024 13:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/12/05) IP: 85.225.146.191
Mathilda Maria Löthman mathildalothman@hotmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 19:10 25.03.2024 19:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/12/06) IP: 213.113.148.247
Ulf Christer Samuelsson ulf.samuelsson@live.se	Signed Authenticated	27.03.2024 01:34 27.03.2024 01:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/10) IP: 85.225.146.25

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed