

Årsredovisning för

# **BRF Boråsbostad Nr 2**

764500-0592

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

## **Innehållsförteckning:**

## **Sida**

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Förvaltningsberättelse | 1   |
| Resultaträkning        | 2   |
| Balansräkning          | 3-4 |
| Kassaflödesanalys      | 5-6 |
| Noter                  | 7-9 |
| Underskrifter          | 10  |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Borås bostad Nr 2, 764500-0592 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsförening, bildad 1956. Föreningen upplåter i huvudsak bostadslägenheter. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Aktuell underhållsplan är framtagen.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har fasadimpregnering skett på den södra gaveln, men för övrigt har inga större reparationer skett.

Arvode 28 500 kr ( f.å 31 000 kr) har utgått till styrelsen.

### Flerårsöversikt

|                                         | 2024      | 2023      | 2022      | Belopp i kr<br>2021 |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                         | 1 177 233 | 1 109 564 | 1 027 507 | 997 803             |
| Resultat efter finansiella poster       | -33 061   | 951       | -201 335  | -35 871             |
| Soliditet, %                            | 22        | 23        | 23        | 26                  |
| Årsavgift per kvm                       | 832       | 786       |           |                     |
| Skuldsättning per kvm                   | 3 450     | 3 474     |           |                     |
| Sparande per kvm                        | 77        | 76        |           |                     |
| Räntekänslighet                         | 5         | 6         |           |                     |
| Energikostnad per kvm                   | 203       | 200       |           |                     |
| Skuldsättning per kvm (bostadsrätt)     | 4 289     | 4 319     |           |                     |
| Årsavgiftens andel i % av tot. rör.int. | 93        | 92        |           |                     |

### Förändringar i eget kapital

|                                 | Grundavgift | Underhållsfond | Fritt eget<br>kapital |
|---------------------------------|-------------|----------------|-----------------------|
| Vid årets början                | 43 075      | 300 000        | 1 455 118             |
| Disposition enl årsstämmobeslut |             |                |                       |
| Årets resultat                  |             |                | -33 061               |
| Vid årets slut                  | 43 075      | 300 000        | 1 422 057             |

### Resultatdisposition

|                                                       | Belopp i kr |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |             |
| balanserat resultat                                   | 1 455 118   |
| årets resultat                                        | -33 061     |
| Totalt                                                | 1 422 057   |
| disponeras för att                                    |             |
| balanseras i ny räkning                               | 1 422 057   |
| Summa                                                 | 1 422 057   |

Föreningens resultat och ekonomiska ställning framgår av resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar nedan.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>               |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                            | 2,3 | 1 177 233                 | 1 109 564                 |
| Övriga rörelseintäkter                                     |     | 2 518                     | 10 903                    |
| <b>Summa rörelseintäkter.</b>                              |     | <b>1 179 751</b>          | <b>1 120 467</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                   |     | -858 418                  | -809 684                  |
| Personalkostnader                                          |     | -32 082                   | -4 365                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -102 294                  | -102 294                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |     | <b>-992 794</b>           | <b>-916 343</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |     | <b>186 957</b>            | <b>204 124</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                  |     | 9 608                     | 1 625                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 | 4   | -229 626                  | -204 798                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |     | <b>-220 018</b>           | <b>-203 173</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |     | <b>-33 061</b>            | <b>951</b>                |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                               |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |     | <b>-33 061</b>            | <b>951</b>                |
| <b>Skatter</b>                                             |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |     | <b>-33 061</b>            | <b>951</b>                |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                  |                  |
| Byggnader, markanläggning och mark           | 5   | 7 394 172        | 7 480 127        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 6   | 13               | 16 352           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 7 394 185        | 7 496 479        |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                  |                  |
| Bostadsrättslägenhet                         | 7   | 34 194           | 34 194           |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 34 194           | 34 194           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>7 428 379</b> | <b>7 530 673</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                  |                  |
| Övriga fordringar                            |     | 0                | 40               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 29 409           | 27 943           |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 29 409           | 27 983           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                  |                  |
| Kassa och bank                               |     | 443 797          | 406 763          |
| Summa kassa och bank                         |     | 443 797          | 406 763          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>473 206</b>   | <b>434 746</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>7 901 585</b> | <b>7 965 419</b> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |
| Grundavgift                                  |     | 43 075           | 43 075           |
| Underhållsfond                               |     |                  |                  |
|                                              |     | 300 000          | 300 000          |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 343 075          | 343 075          |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | 1 455 118        | 1 454 167        |
| Årets resultat                               |     | -33 061          | 951              |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 1 422 057        | 1 455 118        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>1 765 132</b> | <b>1 798 193</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 5 723 760        | 5 791 067        |
| Summa långfristiga skulder                   | 8   | 5 723 760        | 5 791 067        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |     | 118 125          | 89 521           |
| Skatteskulder                                |     | 3 941            | 2 957            |
| Övriga skulder                               | 8   | 66 465           | 41 205           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 224 162          | 242 476          |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 412 693          | 376 159          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>7 901 585</b> | <b>7 965 419</b> |



## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                      | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                       | -33 061                           | 951                               |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                                | 102 294                           | 102 294                           |
|                                                                                         | 69 233                            | 103 245                           |
| Betald skatt                                                                            | 984                               | 1 680                             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>70 217</b>                     | <b>104 925</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                    |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                            | -1 426                            | 1 299                             |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                               | 8 262                             | 49 814                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>77 053</b>                     | <b>156 038</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                               | -40 019                           | -28 500                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-40 019</b>                    | <b>-28 500</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>37 034</b>                     | <b>127 538</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>406 763</b>                    | <b>279 225</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>443 797</b>                    | <b>406 763</b>                    |

## Noter till kassaflödesanalys

### Likvida medel

*Följande delkomponenter ingår i likvida medel:*

|                                             |         |         |
|---------------------------------------------|---------|---------|
| Kassa och bank                              | 132 585 | 105 138 |
| Bankmedel för underhållsfond och amortering | 311 212 | 301 625 |
|                                             | <hr/>   | <hr/>   |
|                                             | 443 797 | 406 763 |

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>      | <i>År</i> |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: |           |
| -Byggnader                        | 100       |
| -Markanläggningar                 | 10,20     |
| -Inventarier                      | 10        |

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### *Soliditet*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

##### *Årsavgift per kvm*

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt.

##### *Skuldsättning per kvm*

Skuldsättning per kvm, alla upplåtna och uthyrda ytor.

##### *Sparande per kvm*

Sparande per kvm, alla upplåtna och uthyrda ytor.

( Årets resultat + årets avskrivningar+ årets utrangeringar+ kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.) / kvm alla upplåtna och uthyrda ytor.

##### *Räntekänslighet*

Räntebärande skulder på balansdagen/föreningens intäkter av årsavgifter .

##### *Energikostnad*

Energikostnad per kvm, alla upplåtna och uthyrda ytor.

##### *Skuldsättning per kvm, bostadsrätt*

Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt.

##### *Årsavgiftens andel i procent av de totala rörelseintäkterna*



## Not 2 Nettoomsättning per inkomstslag

### Nettoomsättning per inkomstslag

|                                       | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                           | 1 091 371                 | 1 032 205                 |
| Garage och parkeringsplatser          | 34 414                    | 31 334                    |
| Lägenhet och lokaler                  | 51 448                    | 43 223                    |
| Överlåtelse och pantsättningsavgifter |                           | 2 802                     |
| <b>Summa</b>                          | <b>1 177 233</b>          | <b>1 109 564</b>          |

### Not 3 Poster som ingår i föreningens årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, tv och bredband. Länsförsäkringar bostadsrättsförsäkring.

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader | 229 626                   | 204 798                   |
| <b>Summa</b>   | <b>229 626</b>            | <b>204 798</b>            |

### Not 5 Byggnader, markanläggningar och mark

|                                         | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                  |                  |
| -Vid årets början                       | 7 247 713        | 7 247 713        |
|                                         | 7 247 713        | 7 247 713        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                  |                  |
| -Vid årets början                       | -1 475 070       | -1 402 594       |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -72 476          | -72 476          |
|                                         | -1 547 546       | -1 475 070       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>5 700 167</b> | <b>5 772 643</b> |
| <b>Markanläggningar</b>                 |                  |                  |
| -Vid årets början                       | 420 324          | 420 324          |
|                                         | 420 324          | 420 324          |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                  |                  |
| -Vid årets början                       | -46 290          | -32 811          |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -13 479          | -13 479          |
|                                         | -59 769          | -46 290          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>360 555</b>   | <b>374 034</b>   |
| <b>Mark</b>                             | <b>1 333 450</b> | <b>1 333 450</b> |
|                                         | <b>1 333 450</b> | <b>1 333 450</b> |

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                          | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:                         |                 |                 |
| -Vid årets början                                        | 226 029         | 226 029         |
| -Avyttringar och utrangeringar                           | -10 189         |                 |
|                                                          | <u>215 840</u>  | <u>226 029</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan:                  |                 |                 |
| -Vid årets början                                        | -209 677        | -193 338        |
| -Avyttringar och utrangeringar                           | 10 189          |                 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -16 339         | -16 339         |
|                                                          | <u>-215 827</u> | <u>-209 677</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <b>13</b>       | <b>16 352</b>   |

## Not 7 Bostadsrättslägenhet

|                                   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Avser av föreningen ägd lägenhet. | 34 194     | 34 194     |

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                     | 2024-12-31              | 2023-12-31              |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen      | 55 788                  | 28 500                  |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen           | 280 302                 | 298 911                 |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | 5 443 458               | 5 492 156               |
|                                                     | <u><b>5 779 548</b></u> | <u><b>5 819 567</b></u> |

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

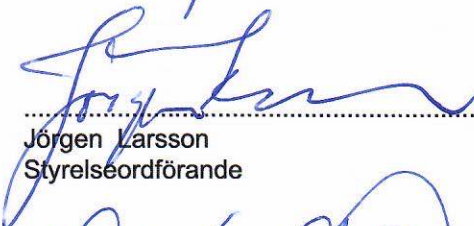
|                         | 2024-12-31              | 2023-12-31              |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Fastighetsinteckningar  | 6 100 000               | 6 100 000               |
|                         | <u><b>6 100 000</b></u> | <u><b>6 100 000</b></u> |
| Fastigheten Rågängen 13 |                         |                         |
| Taxeringsvärde          | 18 841 000              | 18 841 000              |

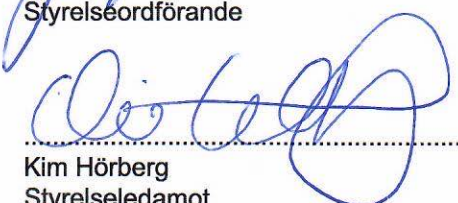
## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

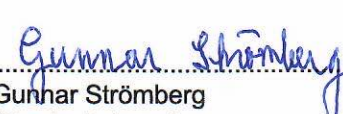
Från 1/1 2025 har föreningen höjt avgiften med 1 % .  
Föreningen har från den 1/1 2025 påbörjat självförvaltning, dvs föreningens medlemmar sköter om städning, mindre reparationer, gräsklippning och snöskottning. Föreningens ekonomi kommer till följd av detta påverkas positivt hög grad .

## Underskrifter

Borås den 9/6.....2025

  
.....  
Jörgen Larsson  
Styrelseordförande

  
.....  
Kim Hörberg  
Styrelseledamot

  
.....  
Gunnar Strömberg  
Styrelseledamot

  
.....  
Karin Andersson  
Styrelseledamot

.....  
~~Anette Andersson~~  
~~Styrelseledamot~~

.....  
~~Robert Ström~~  
~~Styrelseledamot~~

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/6.....2025

  
.....  
Fredrik Ros  
Revisor