



Årsredovisning

1/1 2024 – 31/12 2024

Brf Boråsbostad nr 1

Org nr 764500-0816

Lots 
FÖRVALTNING

Styrelsen för Brf Boråsbostad nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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
Emelie Börjesson	ledamot
Ulf Samuelsson	ledamot
Julia Paaso	suppleant
Åsa Samuelsson	suppleant
Anneli Eriksson	föreningsvald revisor, ordinarie
Agneta Tull	föreningsvald revisor, suppleant

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-04-10

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.

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 hos Dina Försäkringar. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och arbetar mot en upprättad underhållsplan. Föreningens underhållsplan upprättades 2024 och avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med 632 925 kr/år vilket motsvarar 165 kr/kvm.

Årets löpande reparationer och underhåll uppgår till 602 503 kr (fg år 812 315 kr).

Vi har fortsatt vårt jobb med att få ner radonhalterna och har och kommer fortsätta under 2025 att montera ett extra luftintag för att få ett bättre genomflöde av luften i lägenheterna och därigenom få ner radonhalten. Nu är det bara 3 lägenheter kvar i nr 17.

Vi har haft en del vattenläckor under året så vi har filmat en del rör. Vi har besiktigt tak, bytt några takpannor och justerat ett antal takpannor. Vi har varit tvungna att byta ut några fönster och vi har satt in ny belysning med rörelsesensorer i trapphusen.

I början av 2025 har vi kollat intresset för inglasade balkonger och på en extra stämma har vi bestämt att gå vidare och ansöka om bygglov för inglasning av balkonger. I samband med byggnationen av AB Bostädens parkeringshus har vi enats om att köpa och sälja en bit mark för att kunna utöka med nya parkeringsplatser.

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 2025.

Ekonomi

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

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Gjorda amorteringar	105 000 kr	180 000 kr	180 000 kr

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
FR Fastighetsservice 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 76 stycken.

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 915	2 711	2 622	2 563	2 510
Res. efter finansiella poster (tkr)	9	-82	-317	291	101
Soliditet (%)	69	68	67	66	65
Justerad soliditet (%)	96	96	96	95	95
Driftsnetto inkl löp.underhåll (tkr)	308	238	-39	559	371
Årsavgift (kr/kvm)	722	689	662	649	636
Lån (kr/kvm)	338	365	412	459	506
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	1 263	1 324	1 386	1 447	1 509
Sparande (kr/kvm)	143	40	-21	194	198
Räntekänslighet (%)	0	0	1	1	1
Räntekänslighet (%) inkl. hyror/garage/p-platser	0	0	1	1	1
Energikostnad (kr/kvm)	263	214	205	212	202
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)	95	97	97	97	97

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- nings fond	Fond Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 215	1 974 835	805 531	1 579 459	-81 940	4 395 100
Disposition av föregående års resultat:		-23 500	134 919	-193 359	81 940	0
Årets resultat					9 196	9 196
Belopp vid årets utgång	117 215	1 951 335	940 450	1 386 100	9 196	4 404 296

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 386 100
årets vinst	9 196
	1 395 296

disponeras så att	
årets avskrivning av uppskrivningsfond	23 500
avsättning till fond för yttre underhåll	632 925
I anspråkstagande av yttre underhålls fond	-294 651
i ny räkning överföres	1 033 522
	1 395 296

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 1 278 724 kr.

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 915 370	2 711 053
Summa rörelseintäkter		2 915 370	2 711 053
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	2	-2 304 712	-2 266 622
Administration och förvaltningskostnader	3	-219 774	-208 729
Personalkostnader	4	-82 855	2 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-244 687	-244 106
Övriga rörelsekostnader		-2 874	0
Summa rörelsekostnader		-2 854 902	-2 716 957
Rörelseresultat		60 468	-5 904
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 894	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-56 166	-76 043
Summa finansiella poster		-51 272	-76 036
Resultat efter finansiella poster		9 196	-81 940
Resultat före skatt		9 196	-81 940
Årets resultat		9 196	-81 940

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 8	4 838 494	5 074 005
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	74 503	29 078
Summa materiella anläggningstillgångar		4 912 997	5 103 083

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		4 918 997	5 109 083

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		88	45
-------------------	--	----	----

Kassa och bank

Kassa och bank	9	1 504 115	1 336 141
Summa kassa och bank		1 504 115	1 336 141

Summa omsättningstillgångar		1 504 203	1 336 186
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		6 423 200	6 445 269
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		117 215	117 215
Uppskrivningsfond		1 951 335	1 974 835
Fond för yttre underhåll		940 450	805 531
Summa bundet eget kapital		3 009 000	2 897 581

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 386 100	1 579 459
Årets resultat		9 196	-81 940
Summa fritt eget kapital		1 395 296	1 497 519

Summa eget kapital

4 404 296 4 395 100

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 155 000	1 220 000
Summa långfristiga skulder		1 155 000	1 220 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	140 000	180 000
Medlemmarnas inre fond	11	167 207	189 773
Leverantörsskulder		299 106	218 536
Övriga skulder		257 195	241 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396	643
Summa kortfristiga skulder		863 904	830 169

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 423 200 6 445 269

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

9 196

-81 940

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

247 561

244 106

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

256 757

162 166

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

16 058

4 593

Förändring av kortfristiga fordringar

-43

1 616

Förändring av leverantörsskulder

80 570

24 432

Förändring av kortfristiga skulder

-22 893

-20 908

Kassaflöde från den löpande verksamheten

330 449

171 899

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-57 475

0

Finansieringsverksamheten

Amortering

-105 000

-180 000

Årets kassaflöde

167 974

-8 101

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 336 141

1 344 242

Likvida medel vid årets slut

1 504 115

1 336 141

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 rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	2 766 828	2 638 199
Hysesintäkter lokaler	1 284	2 599
Hysesintäkter garage	38 315	30 225
Hysesintäkter p-platser	73 139	38 679
Övriga intäkter	35 805	1 351
	2 915 371	2 711 053

Not 2 Fastighetens driftskostnader o skatt

	2024	2023
Fastighetsskötsel och snöröjning	309 702	338 966
Bevakningskostnader	8 643	8 561
Reparation och underhåll	624 322	725 589
El o belysning	69 825	58 050
Uppvärmning	686 494	562 689
Vatten o avlopp	252 361	198 517
Sophämtning o grovsopor	154 004	155 554
Fastighetsförsäkring	40 867	61 217
Kabel TV	55 004	52 956
Övriga driftskostnader fastigheten	800	4 416
Fastighetsskatt	102 690	100 107
	2 304 712	2 266 622

Not 3 Administration och förvaltning

	2024	2023
Hyra egna lokaler	25 113	23 919
Ekonomisk förvaltning	162 673	163 678
Arvode till revisor	6 075	0
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	25 913	21 132
	219 774	208 729

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden för styrelsearbete	61 594	-2 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	21 261	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	82 855	-2 500

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

Not 5 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	10 510 619	10 510 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 510 619	10 510 619
Ingående avskrivningar	-5 436 614	-5 201 103
Årets avskrivningar	-235 511	-235 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 672 125	-5 436 614
Utgående redovisat värde	4 838 494	5 074 005
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	3 529 029	3 764 540
Bokfört värde mark	1 309 465	1 309 465
	4 838 494	5 074 005

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	148 897	148 897
Inköp	57 475	0
Försäljningar/utrangeringar	-44 506	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 866	148 897
Ingående avskrivningar	-119 819	-111 224
Försäljningar/utrangeringar	37 181	0
Årets avskrivningar	-4 725	-8 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 363	-119 819
Utgående redovisat värde	74 503	29 078

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	56 121	76 043
Övriga räntekostnader	44	0
	56 165	76 043

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 050 000	5 050 000
	5 050 000	5 050 000

Not 9 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Bundet till och med	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Sjuhärad AB	3,67%	2027-03-25	1 295 000	1 400 000
Kortfr. del som amorteras 2025			-140 000	-180 000
			1 155 000	1 220 000
Kortfristig del som förfaller inom ett år			140 000	180 000

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Not 11 Medlemmarnas inre reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Värde vid årets början	189 773	209 399
Uttag under året	-22 566	-19 626
	167 207	189 773

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Wani Löfgren
Styrelseordförande

Emelie Börjesson

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 2024-01-01---2024-12-31. 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

Anneli Eriksson
Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 11:36

SENT BY OWNER:

Rosita Håkansson · 07.04.2025 10:44

DOCUMENT ID:

SyQdtxG-AJe

ENVELOPE ID:

SkMdYgGZA1l-SyQdtxG-AJe

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Boråsbotad nr 1 2024.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Ida Maria Börjesson dif_emelie@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 10:59 07.04.2025 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.56
2. Ulf Christer Samuelsson ulf.samuelsson@live.se	Signed Authenticated	07.04.2025 11:01 07.04.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.146.96
3. WANI MARI LÖFGREN jag_willma@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 11:30 07.04.2025 11:24	eID Low	Swedish BankID IP: 148.160.250.6
4. ANNELI KATARINA ERIKSSON rocknelliz@yahoo.se	Signed Authenticated	07.04.2025 11:36 07.04.2025 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.145.224

* 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