



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF STOBERHUS NR 2

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Stobershus nr 2 i Borås

Org nr 764500-0543

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1950 på fastigheten i Vågen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Fjällgatan 2 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt kollektiv olycksfallsförsäkring för boende och merkostnad avseende myndighetskrav.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	1	st	1	rok	38,0	m ²	
		5	st	2	rok	255,0	m ²	
		1	st	3	rok+vindsvåning	89,0	m ²	
		3	st	3	rok	208,5	m ²	
		3	st	4	rok	246,5	m ²	
						13	st	837,0
Lokaler	Hyresrätt	1	st			77,0	m ²	
	Garage	Hyresrätt	7	st			109,0	m ²
			8	st			186,0	m ²
Totalt		21	st			1 023	m ²	

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Balkongrenovering och inglasning av balkonger (2022)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen utfört följande större underhåll:

OVK-åtgärder, byte av pump för grundvatten, byte av elcentral, ny tvättmaskin, mossborttagning på tak samt rensning av stuprännor.

I övrigt har reparationer och underhåll skett i normal omfattning.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har ingen underhållsplan. Under 2025 skall föreningen utöka sopområdet för möjliggörandet av hushållsnära sopsortering.

I övrigt sker underhåll löpande efter behov. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr. o m 2024-01-01 med 5%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna ytterligare 6% fr. o m 2025-01-01.

Utöver detta tillkommer balkongavgift samt informationsöverföring (Telia).

Väsentliga avtal

Administrativ- & tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Avtal med Telia för bredband och tv.

Aktiviteter

Föreningen har under året genomfört gemensam vår- och höststädning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 9 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 17 medlemmar (fg.år 17). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Per Bjuhr	ordförande
Anne Lundberg	sekreterare
Jan Nilsson	ledamot
Daniel Ström	suppleant
Sebastian Sixtensson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Per Bjuhr.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har, förutom styrelsen, varit Per Bjuhr.

Revisor har varit BoRevision AB, vald av föreningen.

Vicevärd har varit Jan Nilsson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	806	795	752	646	622
Resultat efter finansiella poster, tkr	9	77	9	-209	173
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	776	742	651	646	624
Skuldsättning per kvm	3 953	4 008			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 832	4 898			
Sparande per kvm	131	188			
Räntekänslighet, %	6,2	7,1			
Energikostnad per kvm	259	239			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	81	72			

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 050	36 000	68 411	140 998	76 978
Resultatdisp enl.stämmobeslut -23				76 978	-76 978
				217 976	
Reservering till yttre underhåll -24			40 000	-40 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-40 748	40 748	
Årets resultat					8 890
Belopp vid årets slut	18 050	36 000	67 663	218 724	8 890

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	217 976
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-40 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostnad	40 748
Årets resultat	8 890
Till stämmans förfogande	227 614

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	227 614
	227 614

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 67 663 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	806 100	795 401
Summa rörelsens intäkter		806 100	795 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-557 271	-491 226
Periodiskt underhåll		-40 748	-31 775
Övriga externa kostnader	Not 3	-15 400	-15 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-19 543	-14 986
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-83 905	-83 905
Summa rörelsens kostnader		-716 867	-636 892
Rörelseresultat		89 233	158 509
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 916	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 259	-81 531
Summa finansiella poster		-80 343	-81 531
Resultat efter finansiella poster		8 890	76 978
Årets resultat		8 890	76 978
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		8 890	76 978
Reservering till fond för yttre underhåll		-40 000	-40 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		40 748	31 775
Resultat efter fondförändring		9 638	68 753

Balansräkning			2024-01-01	2023-01-01
			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 9	Not 6	3 486 012	3 569 917
Mark			765 765	765 765
			4 251 777	4 335 682
Summa anläggningstillgångar			4 251 777	4 335 682
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	3
Avräkningskonto HSB Göta			279 993	0
Övriga fordringar		Not 7	3 058	3 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			41 910	40 851
			324 961	43 861
Kassa och bank				
Bankkonton		Not 8	42 864	270 063
			42 864	270 063
Summa omsättningstillgångar			367 825	313 924
Summa tillgångar			4 619 602	4 649 606



	2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 050	18 050
Upplåtelseavgifter	36 000	36 000
Fond för yttre underhåll	67 663	68 411
	<u>121 713</u>	<u>122 461</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	218 724	140 998
Årets resultat	8 890	76 978
	<u>227 614</u>	<u>217 976</u>
Summa eget kapital	349 327	340 437
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 <u>1 460 000</u>	<u>4 044 000</u>
	1 460 000	4 044 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 2 584 000	56 000
Leverantörsskulder	98 576	98 951
Skatteskulder	2 240	1 707
Övriga skulder	Not 10 7 739	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 <u>117 720</u>	<u>108 511</u>
	2 810 275	265 169
Summa skulder	4 270 275	4 309 169
Summa eget kapital och skulder	4 619 602	4 649 606

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	8 890	76 978
Avskrivningar	83 905	83 905
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	92 795	160 883
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 107	-11 602
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	17 106	26 281
Kassaflöde från löpande verksamhet	108 794	175 562
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-56 000	-56 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-56 000	-56 000
Årets kassaflöde	52 794	119 562
Likvida medel vid årets början *)	270 063	150 501
Likvida medel vid årets slut *)	322 857	270 063

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
Intäktsredovisning		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
Materiella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.		
Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.		
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.		
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:		%
Byggnader		1,8
Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.		
Fordringar		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
Skulder		
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.		
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.		
Fond för yttre underhåll		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Eventualförpliktelser			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	602 268	573 576
	Hyror	153 552	151 728
	Övriga intäkter	50 283	70 097
	Bruttoomsättning	806 103	795 401
	Avgiftsbortfall	-3	0
	806 100	795 401	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	63 826	44 560
	Reparationer	58 212	7 574
	El	16 064	16 373
	Uppvärmning	195 614	181 353
	Vatten	53 404	46 441
	Sophämtning	26 847	24 008
	Kabel-TV, internet	40 650	40 710
	Övriga avgifter	26 020	23 559
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	24 900	24 367
	Förvaltningsarvoden	45 124	43 059
	Övriga driftskostnader	6 611	39 222
	557 271	491 226	

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	15 400	15 000
		15 400	15 000
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	13 000	12 000
	Vicevärdsarvode	3 000	0
	Sociala kostnader	3 543	2 986
		19 543	14 986
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	83 905	83 905
		83 905	83 905

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2069	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1950	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	4 754 121	4 754 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 754 121	4 754 121
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 184 204	-1 100 299
Årets avskrivningar	-83 905	-83 905
Utgående avskrivningar	-1 268 109	-1 184 204
Utgående bokfört värde	3 486 012	3 569 917
Taxeringsvärde för Vågen 1		
Byggnad - bostäder	8 000 000	8 000 000
Byggnad - lokaler	126 000	126 000
	8 126 000	8 126 000
Mark - bostäder	3 556 000	3 556 000
Mark - lokaler	245 000	245 000
	3 801 000	3 801 000
Taxeringsvärde totalt	11 927 000	11 927 000
Not 7 Övriga fordringar		
Skattekonto	2 058	2 007
Övriga fordringar	1 000	1 000
	3 058	3 007
Not 8 Bankkonton		
Sparbanken Sjuhärad	42 864	270 063
	42 864	270 063

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 9 Skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Total låneskuld Nästa års amort./konv.		
Föreningssparb Sjuhå 9658248597	1,30% 2026-09-30 1 470 000	10 000
Föreningssparb Sjuhå 9752173972	1,50% 2025-12-30 1 500 000	1 500 000
Föreningssparb Sjuhå 9752174079	4,65% 2025-12-30 584 000	584 000
Swedbank Hypotek A 2751612298	1,40% 2025-05-23 490 000	490 000
	4 044 000	2 584 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		1 460 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		3 764 000
Kortfristig del av långfristig skuld	2 584 000	56 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 56 000 kr.		
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	4 300 000	4 300 000
Not 10 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	4 350	0
Arbetsgivaravgifter	3 389	0
	7 739	0
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1 737	0
Övriga upplupna kostnader	46 037	34 111
Förutbetalda hyror och avgifter	69 946	74 400
	117 720	108 511

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Anne Lundberg

Jan Nilsson

Per Bjuhr

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Malin Johannesson
BoRevision AB, utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF STOBERTHUS NR 2, org.nr. 764500-0543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF STOBERTHUS NR 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF STOBERHUS NR 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende BRF STOBERHUS NR 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER BJUHR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:51:17



ANNE LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:54:42



JAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:53:58



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:15:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende BRF STOBERHUS NR 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:15:57



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.