

Årsredovisning
för
Bostadsrättsför Born

716413-4343

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsför Born 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

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrätter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-01-01. Fastigheternas byggnadsår är 1953. Föreningen innehar marken med äganderätt och föreningens fastigheter består av 4 småhus och 16 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har ingen del i samfällighet.

Föreningen har sitt säte i Hofors.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsmetod till faktureringsmetoden.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades 2023-06-12 hos Bolagsverket.

Styrelse

Yvonne Kareliusson	Ordförande
Ingrid Lindqvist	Vice ordförande
Annelie Hedlund	Sekreterare
Anneli Trollin	Ledamot
Monica Heyer	Suppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Ericsson	Revisor
----------------	---------

Valberedning

Valberedning har ej utsetts.

Grundfakta om fastigheterna

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Born 13:133

Föreningens fastigheter består av 4 småhus:

Södra Esplanaden 25A-D

Södra Esplanaden 27A-D

Södra Esplanaden 29A-D

Södra Esplanaden 31A-D

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Byggnadsytor

Fastighetens totala yta enligt texeringsbesked är 7 394 kvm, varav 956 kvm utgör boyta, samt 38 kvm utgör tvättstuga.

Objekt	Antal	Kvm
Fastigheter	5	994
Lägenhet upplåtens med bostadsrätt	16	956
Lägenhet upplåten med hyresrätt	0	0
Tvättstuga i gemensamhetsutrymme	1	38

Underhållsplan och drift

Föreningen saknar aktuell underhållsplan.

Genomfört underhåll

År 2023 Bergvärmepumparnas kompressorer i hus nr 27 och 29 ät utbytta

År 2023 Spolning av samtliga ledningar i alla hus

År 2023 OVK har genomförts i samtliga lägenheter

År 2023 Trädfällning och bortforsling av träd och buskar vid hus 31

År 2023 Soptunnor vid hus 25 har sammanslagits till en tömningsstation mellan hus 25 och 27

År 2023 Fläktmotorer i lägenhet 29 A är bytt

År 2024 Reparation av tvättmaskin i Tvättstuga, mars 2024

År 2024 Genomgång av Gavel på hus 31 samt byte av panel

År 2024 Rensning och trädfällning utanför hus 31

År 2024 Byte av relä till gatubelysning

År 2024 Byte kompressor vid hus 25 till bergvärmen

År 2024 Ärlehed har satt knutbrädor på gavel till hus 31

År 2024 Besiktning av badrum i lägenhet 31 C

År 2024 Kontroll av ventiler på utsidan av fastigheten

År 2024 Kontroll av ventilationsrör, hus 29

Planerat underhåll

Underhållsplan saknas, men en underhållsplan ska presenteras senare i år.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår utökat skydd för bostadsrättsförening vilket bl.a. omfattar styrelseansvarsförsäkring samt hyresförlustförsäkring för medlemmarna.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen under året har skötts av Mobergs Redovisningsbyrå AB. Fastighetsskötsel har ombesörjts av styrelsen.

Föreningens ekonomi

Per 2024-12-31 finns det 313 177 kr på föreningens bankkonton. Kassaflödet från den löpande verksamheten är negativ till följd av oförutsedda genomförda underhåll. För att stärka föreningens kassaflöde planerar styrelsen att höja avgiften under kommande räkenskapsår.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelser under året: 3 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	714	815	711	698
Resultat efter finansiella poster	-197	115	85	711
Soliditet (%)	10,0	25,4	15,0	8,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 383	3 869	3 371	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 077	4 410	4 856	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 077	4 410	4 856	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-863	584	495	0
Räntekänslighet (%)	1,2	1,1	1,4	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	1 382	1 415	1 534	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,6	94,4	98,6	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på renovering av vattenskada till en kostnad av 140 000 kr, tidigare års ej kostnadsförda fastighetsskatt och fastighetsavgift till en kostnad av 34 000 kr, samt av ökade omkostnader avseende löpande underhåll. För att stärka föreningens kassaflöde och få en bättre balans, planeras avgifterna att höjas inför 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0		0	198 689	115 357	314 046
Disposition av föregående års resultat:				115 357	-115 357	0
Underhållsfond		8 928		-8 928		0
Medlemsinsatser omföring IB	192 000			-192 000		0
Årets resultat					-197 073	-197 073
Belopp vid årets utgång	192 000	8 928	0	113 118	-197 073	116 973

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	113 118
årets förlust	-197 073
	-83 955

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	8 928
i ny räkning överföres	-92 883
	-83 955

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
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	713 830	814 895
Övriga rörelseintäkter		0	37 423
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		713 830	852 318
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-789 978	-660 403
Övriga externa kostnader	4	-48 755	-24 923
Personalkostnader		0	-1 764
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-17 480	-6 044
Summa rörelsekostnader		-856 213	-693 134
Rörelseresultat		-142 383	159 184
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 915	3 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 605	-47 548
Summa finansiella poster		-54 690	-43 827
Resultat efter finansiella poster		-197 073	115 357
Resultat före skatt		-197 073	115 357
Årets resultat		-197 073	115 357

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	756 080	768 560
Inventarier, verktyg och installationer	8	84 159	89 159
Summa materiella anläggningstillgångar		840 239	857 719

Summa anläggningstillgångar

840 239

857 719

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 350	19 550
Övriga fordringar		112	-666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 427	20 181
Summa kortfristiga fordringar		13 889	39 065

Kassa och bank

Kassa och bank		313 177	337 191
Summa kassa och bank		313 177	337 191
Summa omsättningstillgångar		327 066	376 256

SUMMA TILLGÅNGAR

1 167 305

1 233 975

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	192 000	0
Fond för yttre underhåll	8 928	0
Summa bundet eget kapital	200 928	0

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	113 118	198 689
Årets resultat	-197 073	115 357
Summa fritt eget kapital	-83 955	314 046
Summa eget kapital	116 973	314 046

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	824 800
Summa långfristiga skulder		0	824 800

Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	847 945	92 580
Leverantörsskulder	104 102	35 462
Skatteskulder	5 526	-31 013
Övriga skulder	-23 145	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 904	-1 900
Summa kortfristiga skulder	1 050 332	95 129

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 167 305

1 233 975

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-197 073

115 357

Avskrivningar

17 480

6 044

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

-179 593

121 401

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

15 200

-12 050

Förändring av kortfristiga fordringar

9 976

-2 645

Förändring av leverantörsskulder

68 640

15 308

Förändring av kortfristiga skulder

154 342

-128 970

Kassaflöde från den löpande verksamheten

68 565

-6 956

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-92 580

-92 580

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-92 580

-92 580

Årets kassaflöde

-24 015

-99 536

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

337 191

436 727

Likvida medel vid årets slut

313 176

337 191

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning med tillhörande vägledning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller

kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	703 730	804 695
	703 730	804 695

I föreningens årsavgifter ingår värme, el för allmänna utrymmen, vatten samt upplåtelse av parkeringsplats. Medlemmarna tecknar eget avtal avseende hushållsel. Avgifterna skiljer sig från 2023 pga att justering av upplåtna avgifter är gjorda i samband med bokslutet för 2024.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Elavgifter	176 958	185 438
Vatten och avlopp	110 462	108 951
Renhållning och snöröjning	138 415	174 973
Reparation och underhåll löpande	80 045	119 900
Reparation och underhåll enligt plan	140 258	0
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	53 891	0
Fastighetsförsäkringspremier	35 817	45 391
Internet	3 656	2 724
Övriga fastighetskostnader	50 476	23 026
	789 978	660 403

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administrationskostnader	38 837	15 448
Övriga kostnader	9 484	9 475
	48 321	24 923

Not 5 Personalkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	0	3 598
Intern revisor	0	0
Arbetsgivaravgifter	0	164
	0	3 762

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	832 000	832 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	832 000	832 000
Ingående avskrivningar	-63 440	-62 400
Årets avskrivningar	-12 480	-1 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 920	-63 440
Utgående redovisat värde	756 080	768 560

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Ingående avskrivningar	-10 841	-5 841
Årets avskrivningar	-5 000	-5 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 841	-10 841
Utgående redovisat värde	84 159	89 159

Not 9 Skulder som avser flera poster

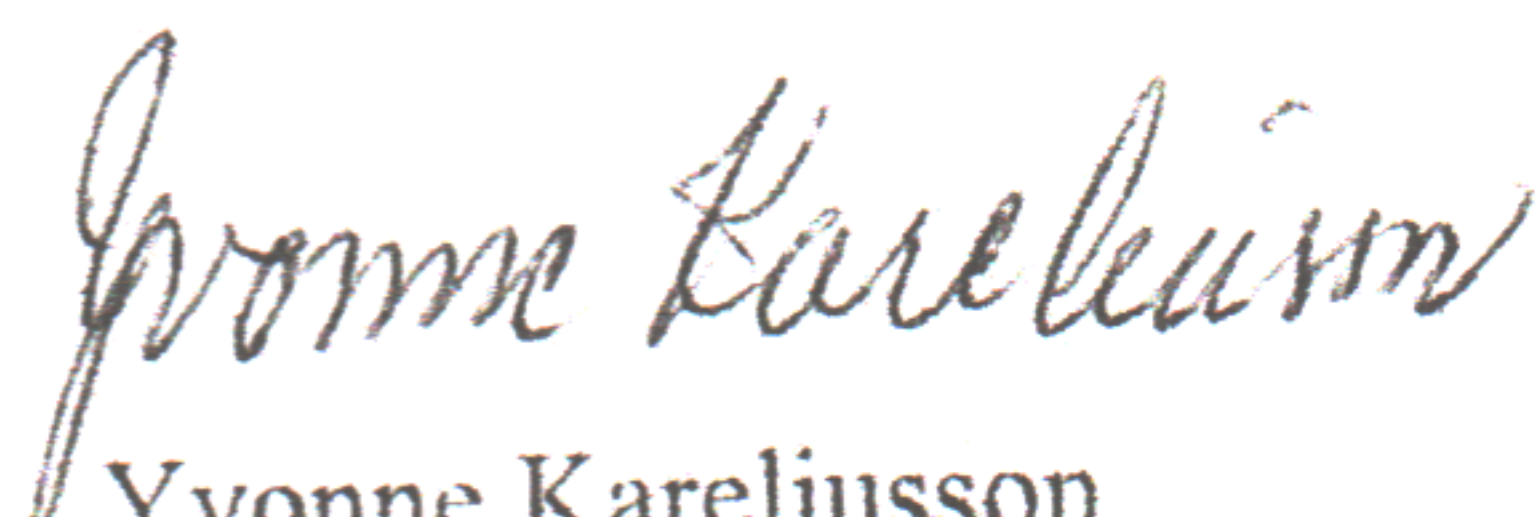
Företagets banklån om 847 945 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

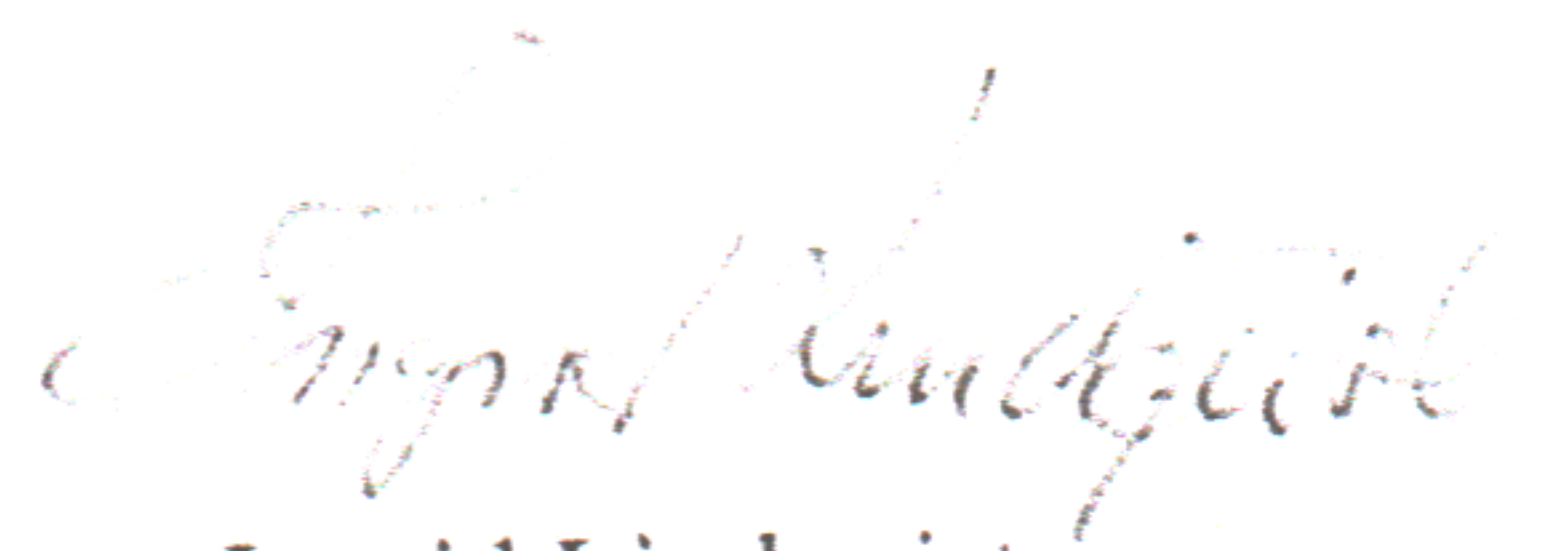
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	824 800
	0	824 800
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	847 945	92 580
	847 945	92 580

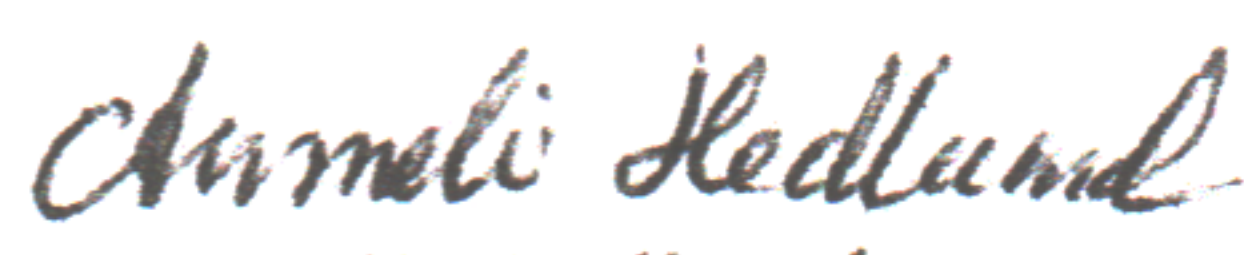
Not 10 Fastighetslån

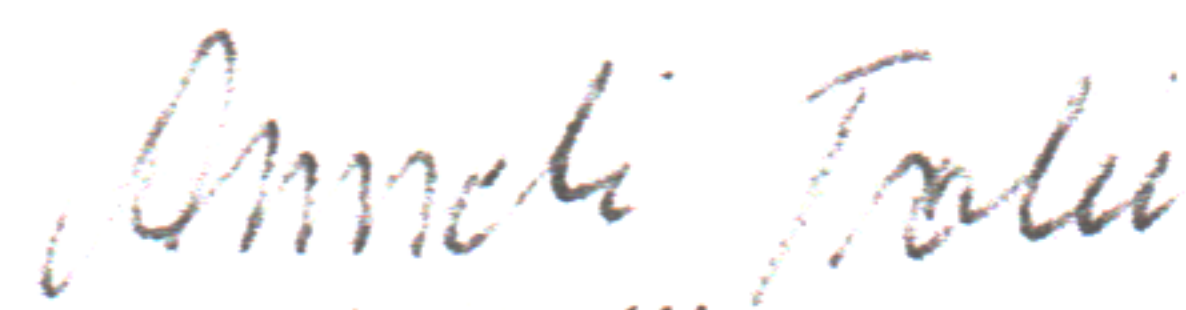
	Ränta	Bundet	Ingående	Årets	Utgående
Låneinstitut	%	till	skuld	amortering	skuld
SBAB Bank	5,09	2025-01-14	399 350	12 225	387 125
SBAB Bank	4,73	2025-05-12	115 300	45 000	70 300
SBAB Bank	4,42	2025-03-20	402 730	12 210	390 520
			917 380	69 435	847 945

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift


Yvonne Kareliusson
Ordförande


Ingrid Lindqvist


Anneli Hedlund


Anneli Trollin

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

Johan Ericsson
Revisor

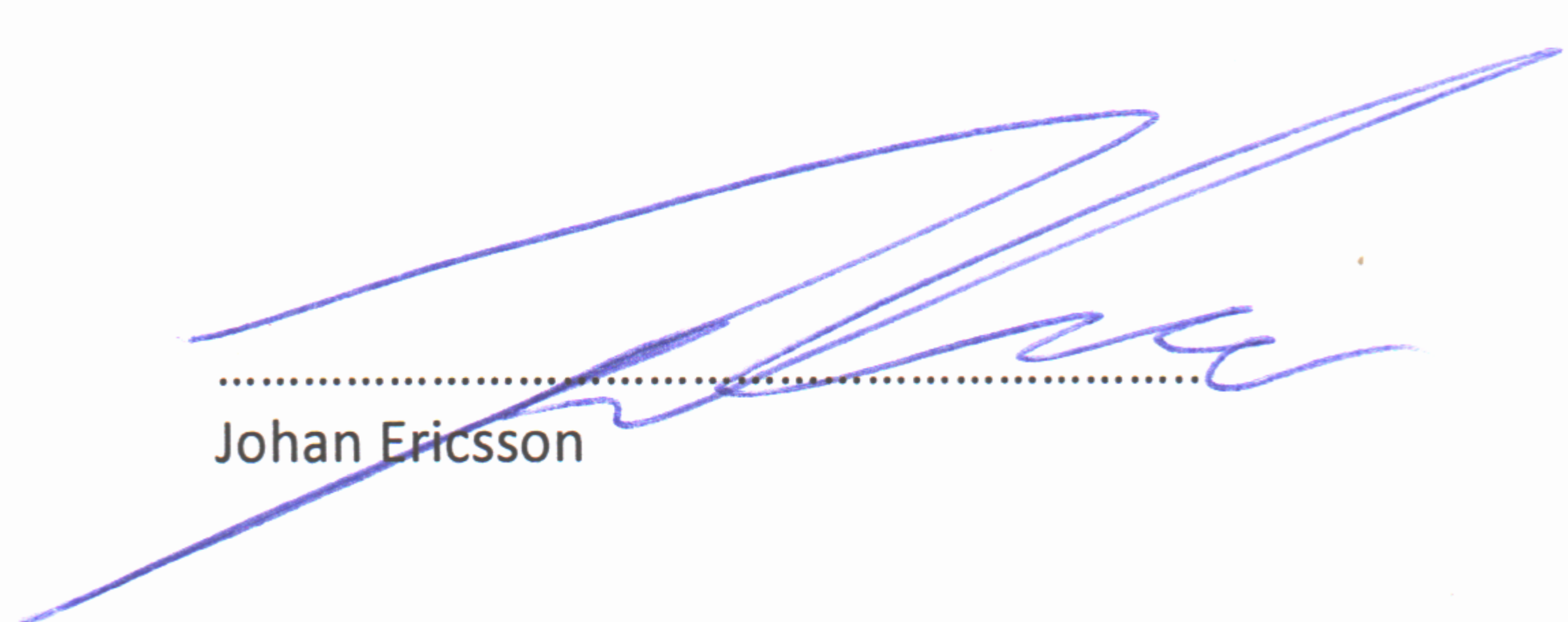
Revisionsberättelse

Undertecknad, av Brf Born, org nr 716413-4343, utsedd revisor, har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

Granskningen är utförd enligt god revisionssed och jag tillstyrker:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- Att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret

Hofors 2025-05-19



Johan Ericsson