



FASTIGHETSSERVICE



Årsredovisning

för

Brf Stobershus

764500-0667

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Stobershus 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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Borås.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Peter Sjögren	Ordförande	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2025
Björn Malmqvist	Vice ordförande	2025
Carl Stenbeck		2026
Per Larsson		2026
Pernilla Mersin		2026

Styrelsesuppleanter

Jimmy Gustavsson		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2025
Lars Larsson		2026
Fideli Ljunggren		2025

Ordinarie revisorer

Anders Winther, Bakertilly	Godkänd revisor	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2025
----------------------------	-----------------	--

Revisorssuppleanter

Rikard Johelid, Bakertilly	Auktoriserad revisor	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2025
----------------------------	----------------------	--

Valberedning

Thomas Karlsson		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2025
Daniel Nehme		2025

Under året har styrelsen haft 5 protokollförda möten inklusive ett konstituerande möte.

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-04.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Borås Vattumannen 5. Byggnaderna innehåller 60 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastigheternas adress är Vindelgatan 24-28 i Borås.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 50 001 000 kr, fördelat på 34 401 000 kr för byggnad och 15 600 000 kr för mark.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
33	2 rum o kök	1 799
27	3 rum o kök	1 890
		3 689

Antal	Typ	Total yta
2	Lokaler	234
22	Garage	
30	P-platser	

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov om 70 898 tkr för de kommande 30 åren. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 17 878 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret skett med 337 tkr.

Föreningens ekonomi

I årets resultat ingår avskrivningar med 163 084 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor): 846 215 kr

Efter att ha antagit årets budget har föreningen beslutat om oförändrade avgifter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 705% till 263%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast den 1 september 2023 då den höjdes med 10%.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 858 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st)

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 320	3 113	2 938	2 825	2 771
Resultat efter finansiella poster	683	206	116	608	256
Soliditet (%)	82,0	93,3	40,6	77,0	73,0
Kassalikviditet (%)	262,7	704,6	127,0	466,0	333,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	443	471	499
Ränta per kvm (kr/kvm)	0	6	6	6	9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	858	806	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	264	325	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	262	250	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,0	93,4	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

De nyckeltal som saknar jämförelseår är de nya nyckeltalen enligt lagkrav och dessa har därför inte redovisats historiskt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 800	143 200	2 195 036	5 661 584	190 795	8 270 415
Reservering underhållsfond			337 000	-337 000		0
Ianspråkstagande av uh-fond			-188 058	188 058		0
Disposition av föregående års resultat:				190 795	-190 795	0
Årets resultat					683 131	683 131
Belopp vid årets utgång	79 800	143 200	2 343 978	5 703 437	683 131	8 953 546

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 703 437
årets vinst	683 131
	6 386 568
disponeras så att i ny räkning överföres	6 386 568
	6 386 568

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 319 596	3 113 053
Övriga rörelseintäkter		16 840	68 802
		3 336 436	3 181 855
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 968 213	-2 432 350
Övriga externa kostnader	4	-437 767	-417 236
Personalkostnader	5	-201 924	-118 552
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-163 084	-230 864
		-2 770 988	-3 199 002
Rörelseresultat		565 448	-17 147
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	75 505
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118 047	170 330
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361	-22 343
		117 686	223 492
Resultat efter finansiella poster		683 134	206 345
Resultat före skatt		683 134	206 345
Skatt på årets resultat		-3	-15 550
Årets resultat		683 131	190 795

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 765 181	4 661 576
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
		5 765 181	4 661 576
Summa anläggningstillgångar		5 765 181	4 661 576
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		588 719	0
Övriga fordringar		472	8 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 785	56 074
		712 976	64 423
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 364 399	2 282 046
		2 364 399	2 282 046
<i>Kassa och bank</i>		2 070 533	1 859 246
Summa omsättningstillgångar		5 147 908	4 205 715
SUMMA TILLGÅNGAR		10 913 089	8 867 291

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 800	79 800
Reservfond		143 200	143 200
Fond för yttre underhåll		2 343 978	2 195 036
		2 566 978	2 418 036
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 703 437	5 661 584
Årets resultat		683 131	190 795
		6 386 568	5 852 379
Summa eget kapital		8 953 546	8 270 415
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		750 942	0
Aktuella skatteskulder		24 211	27 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 184 390	569 501
Summa kortfristiga skulder		1 959 543	596 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 913 089	8 867 291

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		565 448	-17 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		163 084	230 864
Betald skatt		-3	-15 550
Finansiella intäkter		120 242	240 053
Erlagd ränta		-361	-24 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		848 410	413 652
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-650 747	102 836
Förändring av kortfristiga skulder		1 362 666	-9 567 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 560 329	-9 051 405
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 266 689	0
Investeringar i finansiella omsättningstillgångar		-82 353	-2 136 676
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 349 042	-2 136 676
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-1 635 523
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-1 635 523
Årets kassaflöde		211 287	-12 823 604
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 859 246	14 682 848
Likvida medel vid årets slut		2 070 533	1 859 244

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	100 år
Fasad	28 år
Värmeinstallationer	19 år
Elinstallationer, va-installationer, hissar, tvättstugor	15 år
Tak, balkonger, dörrar, portar, fönster, fönsterdörrar	15 år
Förbättring el, förbättring tvättstuga	30 år
Fönster- och balkongbyte	20 år
Badrumsrenovering, modernisering hissar	20 år
Byte lägenhetsdörrar	10 år
P-plats, stenläggning	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten 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.

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 bostäder	3 164 866	2 972 688
Hyror bostäder	0	600
Hyror lokaler	32 480	25 404
Hyror garage	89 388	83 222
Hyror p-platser	32 862	31 140
	3 319 596	3 113 054

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Underhåll	-188 058	-854 234
Reparationer	-153 948	-83 335
Fastighetsel	-78 984	-87 447
Uppvärmning	-777 736	-730 627
Vatten och avlopp	-171 436	-163 235
Renhållning	-130 929	-113 220
Fastighetsförsäkring	-54 132	-46 899
Arrendeavgifter	-28 358	-27 530
Kabel- och digital-TV	-169 137	-156 387
Underhållsplanering	0	-48 750
Serviceavtal och övriga köpta tjänster	-111 419	-19 541
Fastighetsskatt	-101 810	-99 350
Övriga kostnader	-2 267	-1 794
	-1 968 214	-2 432 349

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode	-335 556	-346 859
Arvode, yrkesrevisorer	-43 560	-25 410
Övriga förvaltningskostnader	-23 221	-4 400
Kreditupplysningar och inkassokostnader	0	-2 715
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 758	-8 662
Forbrukningsinventarier	-6 838	-10 786
Medlems- och föreningsavgifter	-6 450	-12 900
Övriga kostnader	-6 384	-5 504
	-437 767	-417 236

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-156 250	-94 612
Ersättningar till övriga förtroendevalda	-2 494	-1 147
	-158 744	-95 759
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-43 180	-22 793
	-43 180	-22 793
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-201 924	-118 552

Föreningen har ändrat princip för hur arvoden redovisas. Detta har inneburit att årets bokförda kostnad består av ett och ett halvt års arvoden. Utbetalda arvoden uppgår till 97 255 kr plus sociala avgifter.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 692 218	14 692 218
Inköp	1 266 689	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 958 907	14 692 218
Ingående avskrivningar	-10 030 641	-9 799 777
Årets avskrivningar	-163 084	-230 864
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 193 725	-10 030 641
Utgående redovisat värde	5 765 182	4 661 577
Bokfört värde byggnader	3 721 847	2 618 242
Bokfört värde mark	2 043 335	2 043 335
	5 765 182	4 661 577

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 884	20 884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 884	20 884
Ingående avskrivningar	-20 884	-20 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 884	-20 884
Utgående redovisat värde	0	0

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Peter Sjögren
Ordförande

Björn Malmqvist
Vice ordförande

Carl Stenbeck

Per Larsson

Pernilla Mersin

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

Anders Winther
Godkänd revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

