



FASTIGHETSSERVICE

Årsredovisning

för

Brf Sibelius

769639-1080

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Sibelius 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

Maria Edentoft	Ordförande
Helen Gylltoft	Ledamot
Malin Ivarsson	Ledamot
Patrik Hedberg	Ledamot
Rolf Larsson	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025
2025
2025

Styrelsesuppleanter

Kristoffer Andersson Ståhl	Suppleant
----------------------------	-----------

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Ordinarie revisorer

Carina Westlund Myrén	Revisor
-----------------------	---------

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson	Revisorssuppleant
-----------------	-------------------

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 7 protokollförda möten.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-10-12.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Borås Sibelius 1. I fastigheten finns 34 lägenheter varav 30 st är upplåtna med bostadsrätt och 4 st är upplåtna med hyresrätt.

Underhåll

Föreningen har i slutet av mars 2025 påbörjat byte av hiss vilket är klart i början av april samma år. Ytterligare åtgärder av större karaktär är byte av dilationsfogar, fasadtvätt och takrenovering vilket förväntas ske under 2026 samt byte av fjärrvärmecentral vilket förväntas ske under 2030.

Lägenheter	Antal	Yta, kvm
3 rum och kök	26	1 678
4 rum och kök	8	776
	34	2 454

Typ

P-platser	60
-----------	----

Bostadsyta upplåten med bostadsrätt uppgår till 2 202 kvm och bostadsyta upplåten med hyresrätt uppgår till 252 kvm.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hestra Parkstads Samfällighetsförening med en andel på 5,7269%. Samfälligheten förvaltar vägar, gatubelysning och parkområden.

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 som uppdaterades 2025 visar ett underhållsbehov om 49 mkr för de kommande 30 åren. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 mkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret skett med 400 tkr enligt underhållsplanens rekommenderade årliga avsättning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har den 1 januari 2024 bytt förvaltare till FR Fastighetsservice AB.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast den 1 januari 2024 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 20% från och med den 1 januari 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 737 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st)

Ekonomi

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 478 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 18 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 138	2 112	2 095	1 744
Resultat efter finansiella poster	-1 460	-1 474	-1 074	93
Soliditet (%)	57,2	57,0	57,6	58,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	737	710	710	710
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 493	14 655	14 814	14 590
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	16 151	16 332	16 995	17 689
Sparande per kvm (kr/kvm)	34	9	167	222
Räntekänslighet (%)	21,9	23,7	24,5	30,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	204	179	170	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,7	72,0	70,8	69,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 1 478 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 18 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 20% från och med den 1 januari 2025. Antagen budget är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 861 980	1 039 680	190 250	-1 171 629	-1 473 806	48 446 475
Upplåtelse av lägenhet	1 507 660	237 340				1 745 000
Disposition av föregående års resultat:			80 657	-1 554 463	1 473 806	0
Årets resultat					-1 459 779	-1 459 779
Belopp vid årets utgång	51 369 640	1 277 020	270 907	-2 726 092	-1 459 779	48 731 696

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 726 092
årets förlust	-1 459 779
	-4 185 871

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	400 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-64 769
i ny räkning överföres	-4 521 102
	-4 185 871

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	2 138 395	2 111 822
Övriga intäkter		5 196	8
		2 143 591	2 111 830
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-134 924	-205 139
Planerat underhåll	4	-64 769	-19 343
Driftskostnader	5	-883 445	-1 080 750
Övriga kostnader	6	-401 131	-140 270
Personalkostnader		-79 301	-140 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 477 549	-1 476 234
		-3 041 119	-3 062 350
Rörelseresultat		-897 528	-950 520
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 633	15 630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-585 884	-538 916
		-562 251	-523 286
Resultat efter finansiella poster		-1 459 779	-1 473 806
Resultat före skatt		-1 459 779	-1 473 806
Årets resultat		-1 459 779	-1 473 806

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	78 499 873	79 977 422
		78 499 873	79 977 422
Summa anläggningstillgångar		78 499 873	79 977 422
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		440 943	279
Övriga fordringar		68 678	4 306 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 297	23 276
		537 918	4 329 695
<i>Kassa och bank</i>		6 229 176	632 712
Summa omsättningstillgångar		6 767 094	4 962 407
SUMMA TILLGÅNGAR		85 266 967	84 939 829

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

52 646 660

50 901 660

Fond för yttre underhåll

270 907

190 250

52 917 567

51 091 910

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 726 092

-1 171 629

Årets resultat

-1 459 779

-1 473 806

-4 185 871

-2 645 435

Summa eget kapital

48 731 696

48 446 475

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

12 621 250

25 962 250

Summa långfristiga skulder

12 621 250

25 962 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

22 944 000

10 000 000

Förskott från kunder

31

0

Leverantörsskulder

138 976

145 167

Aktuella skatteskulder

109 446

107 191

Övriga skulder

43 114

39 268

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

678 454

239 478

Summa kortfristiga skulder

23 914 021

10 531 104

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

85 266 967

84 939 829

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-897 528	-950 520
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 477 549	1 476 234
Erhållen ränta		23 633	15 630
Erlagd ränta		-578 924	-524 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		24 730	16 466
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-454 363	-17 329
Förändring av kortfristiga skulder		431 957	91 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 324	90 975
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-99 377
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-99 377
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av lägenhet		1 745 000	0
Amortering av lån		-397 000	-390 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 348 000	-390 250
Årets kassaflöde		1 350 324	-398 652
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 878 852	5 277 504
Likvida medel vid årets slut		6 229 176	4 878 852

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Uppställningen i årsredovisningen har ändrats något jämfört med föregående år. Jämförelseårets siffror har i några fall fått ny klassificering.

Intäktsredovisning

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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

Byggnader	1,1 - 9,09 %
Markanläggningar	4 %

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 balansomsättning.

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 bostäder	1 622 749	1 519 704
Hyror bostäder	320 560	392 332
Hyror parkeringsplatser	118 719	119 004
Kabel-TV, bredband	5 808	6 897
Övriga intäkter	70 559	73 885
	2 138 395	2 111 822

I föreningens årsavgifter ingår bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Bostäder	72 179	31 834
Gemensamma utrymmen	5 745	3 784
Garage och parkeringsplatser	0	12 318
Installationer	34 420	139 347
Reparation av huskropp utvändigt	14 704	5 413
Reparation av markytor	7 876	925
Övrigt	0	11 518
	134 924	205 139

Not 4 Planerat underhåll

	2024	2023
Bostäder	0	9 593
Garage och parkeringsplatser	0	9 750
Markytor	64 769	0
	64 769	19 343

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	106 715
Besiktning och service	10 934	16 829
Städning	6 264	82 198
Beredskapsersättning och jourutryckning	6 250	19 949
Snö- och halkbekämpning	89 842	85 528
Övrig fastighetsskötsel	10 452	32 000
Fastighetsel	90 247	64 892
Uppvärmning	277 184	253 612
Vatten	133 797	120 631
Sophämtning	96 469	142 109
Fastighetsförsäkring	57 052	56 177
Kabel-TV/bredband	26 832	25 536
Samfällighet	24 222	20 548
Fastighetsskatt	53 901	54 026
	883 446	1 080 750

Not 6 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode	240 432	54 067
Förbrukningsmaterial	1 149	1 963
Juridiska kostnader	0	28 104
Revisionsarvoden	18 750	18 125
Underhållsplan	68 150	0
Mäklararvoden	39 900	0
Övriga förvaltningskostnader	32 750	38 011
	401 131	140 270

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 391 975	83 292 598
Inköp	0	99 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 391 975	83 391 975
Ingående avskrivningar	-3 414 553	-1 938 317
Årets avskrivningar	-1 477 549	-1 476 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 892 102	-3 414 553
Utgående redovisat värde	78 499 873	79 977 422
Varav		
Mark	21 863 542	21 863 542
Byggnader	56 543 579	58 017 153
Markanläggningar	92 752	96 727
Taxeringsvärden byggnader	35 400 000	35 400 000
Taxeringsvärden mark	10 271 000	10 271 000
	45 671 000	45 671 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	39 150 000	39 150 000
	39 150 000	39 150 000

Not 9 Fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Lån Stadshypotek	35 565 250	35 962 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-185 000	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 759 000	-10 000 000
	12 621 250	25 962 250

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	0,60	2025-03-01	10 291 250	185 000	10 106 250
Stadshypotek	1,25	2029-03-01	12 991 250	185 000	12 806 250
Stadshypotek	3,70	2025-03-03	4 000 000	0	4 000 000
Stadshypotek	4,42	2025-03-01	2 679 750	27 000	2 652 750
Stadshypotek	3,52	2025-03-03	6 000 000	0	6 000 000
			35 962 250	397 000	35 565 250

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 33 580 250 kr.

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Maria Edentoft
Ordförande

Helen Gylltoft

Patrik Hedberg

Malin Ivarsson

Rolf Larsson

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

Carina Westlund Myrén
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>

