

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsförening Wore 2  
Org nr: 746000-0917





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 13 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening  
Wore 2 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt 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 Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst beroende på högre driftskostnader pga en OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 565% till 539%.

I resultatet ingår avskrivningar med 62 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 68 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jylland 4 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 15 lägenheter och 1 källarlokal uppförda. Byggnaden är uppförd 1949. Fastighetens adress är Korsörsvägen 12 A-B i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

|               |       |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 3 st  |
| 3 rum och kök | 12 st |

### Dessutom tillkommer

|         |      |
|---------|------|
| Lokaler | 1 st |
|---------|------|

Total bostadsarea 1 027 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 21 764 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 764 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



## Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör             | Avtal                      |
|------------------------|----------------------------|
| Riksbyggen             | Ekonomisk förvaltning      |
| Riksbyggen             | Underhållsplanering        |
| ENRO Fastighetsservice | Fastighetsskötsel och städ |

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 65 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 653 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 322 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 302 tkr vilket motsvarar en genomsnittlig kostnad på evig sikt. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll          | År   | Kommentar                         |
|------------------------------------|------|-----------------------------------|
| Byte dörrar soprum                 | 2014 |                                   |
| Byte källarfönster                 | 2014 |                                   |
| Styr och regler                    | 2011 | Energisparande åtgärd             |
| Elarbeten                          | 2010 | Uppdat. och energisparande åtgärd |
| Injustering radiatorer             | 2010 |                                   |
| Omfogning fasad                    | 2005 |                                   |
| Utbyte kall- och varmvattenstammar | 2004 |                                   |
| Fönsterbyte                        | 1984 |                                   |
| Takomläggning                      | 1982 |                                   |
| Installation fjärrvärme            | 1977 |                                   |



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Anna Ceder                 | Ordförande      | 2024                                 |
| Gustav Eriksson            | Sekreterare     | 2024                                 |
| Julia Hjelte               | Vice ordförande | 2024                                 |
| Catrin Petersson           | Ledamot         | 2024                                 |
| Björn Magnusson            | Ledamot         | 2024                                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Gabriella Ladame           | Suppleant      | 2024                                 |
| Oliver Persson             | Suppleant      | 2024                                 |

### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Ernst & Young AB           | Auktoriserad revisor   | 2024                                 |
| Stigbjörn Karlsson         | Förtroendevald revisor | 2024                                 |

| <b>Revisorssuppleanter</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Lars Andreasson            | 2024                                 |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Agnes Johansson     | 2024                                 |
| Joel Jacobson       | 2024                                 |
| Joel Sunesson       | 2024                                 |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 20 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 13% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 896 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

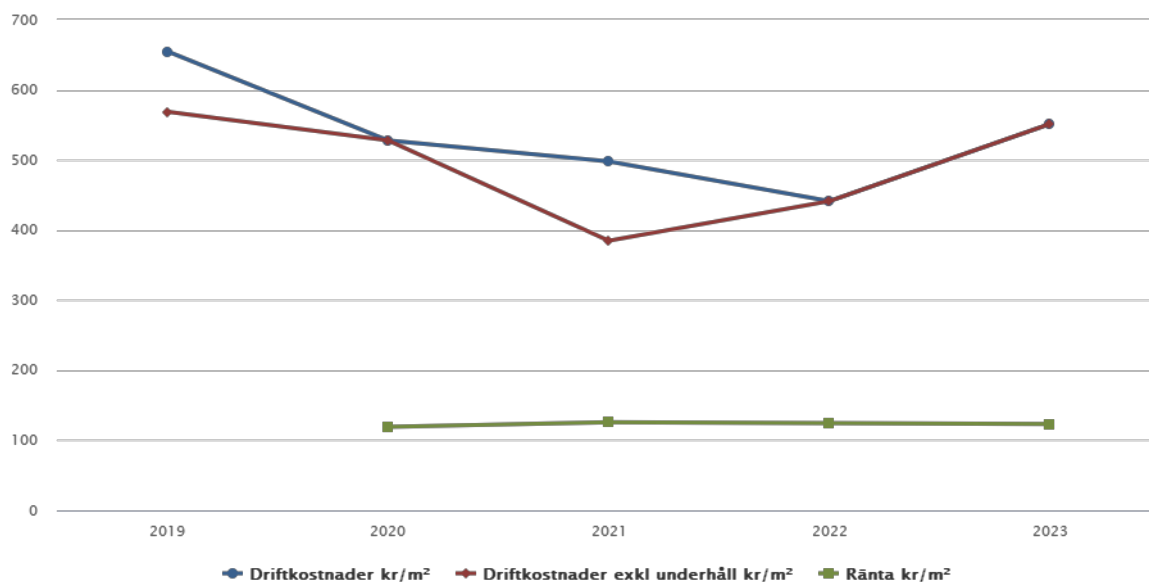
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr  | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019  |
|--|--------|--------|--------|--------|-------|
| Nettoomsättning  | 919    | 842    | 842    | 842    | 842   |
| Resultat efter finansiella poster                                    | 7      | 55     | 8      | -28    | -23   |
| Årets resultat   | 7      | 55     | 8      | -28    | -23   |
| Resultat exkl avskrivningar  | 68     | 116    | 70     | 33     | 38    |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -234   | -164   | -191   | -138   | -221  |
| Balansomslutning   | 11 097 | 11 169 | 11 137 | 11 271 | 2 852 |
| Soliditet %  | 24     | 24     | 23     | 23     | 92    |
| Likviditet %   | 539    | 555    | 644    | 555    | 857   |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter                        | 100    | 100    | 99     | 99     | 100   |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                            | 896    | 821    | 821    | 821    | 821   |
| Driftkostnader kr/kvm  | 552    | 441    | 498    | 528    | 655   |
| Energikostnad kr/kvm   | 277    | 242    | 240    | 203    | 211   |
| Underhållsfond kr/kvm  | 2 519  | 2 225  | 1 952  | 1 811  | 1 645 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 294    | 273    | 254    | 167    | 252   |
| Sparande kr/kvm  | 67     | 113    | 181    | 33     | 123   |
| Ränta kr/kvm   | 123    | 125    | 126    | 119    | -     |
| Skuldsättning kr/kvm   | 7 966  | 8 049  | 8 132  | 8 214  | -     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt                        | 7 966  | 8 049  | 8 132  | 8 214  | -     |
| Räntekänslighet %  | 8,9    | 9,8    | 9,9    | 10,0   | -     |



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.





## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                | Bundet          |                  | Fritt               |                |
|----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                  | Medlemsinsatser | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början          | 16 531          | 2 285 125        | 301 826             | 54 854         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut |                 |                  | 54 854              | -54 854        |
| Reservering underhållsfond       |                 | 302 000          | -302 000            |                |
| Årets resultat                   |                 |                  |                     | 6 943          |
| <b>Vid årets slut</b>            | <b>16 531</b>   | <b>2 587 125</b> | <b>54 681</b>       | <b>6 943</b>   |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|  |               |
|--|---------------|
| Balanserat resultat                    | 356 681       |
| Årets resultat                         | 6 943         |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -302 000      |
| <b>Summa</b>                           | <b>61 623</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **61 623**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

| Belopp i kr  |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                          |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | Not 2 | 919 295                  | 842 009                  |
| Övriga rörelseintäkter                               | Not 3 | 3 741                    | 5 164                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                         |       | <b>923 036</b>           | <b>847 173</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                      | Not 4 | -566 456                 | -453 260                 |
| Övriga externa kostnader                             | Not 5 | -99 968                  | -93 280                  |
| Personalkostnader                                    | Not 6 | -63 869                  | -66 684                  |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -61 539                  | -61 539                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |       | <b>-791 831</b>          | <b>-674 762</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |       | <b>131 205</b>           | <b>172 411</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | Not 8 | 2 319                    | 10 762                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | Not 9 | -126 581                 | -128 319                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |       | <b>-124 262</b>          | <b>-117 557</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |       | <b>6 943</b>             | <b>54 854</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                |       | <b>6 943</b>             | <b>54 854</b>            |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 9 288 676         | 9 350 215         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>9 288 676</b>  | <b>9 350 215</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>9 288 676</b>  | <b>9 350 215</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                             | Not 11 | 22 530            | 26 032            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 12 | 55 643            | 23 889            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>78 173</b>     | <b>49 921</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 13 | 1 730 016         | 1 768 618         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 730 016</b>  | <b>1 768 618</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>1 808 189</b>  | <b>1 818 538</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>11 096 865</b> | <b>11 168 753</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2023-12-31       | 2022-12-31        |                   |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                  |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 16 531           | 16 531            |                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 587 125        | 2 285 125         |                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>2 603 656</b> | <b>2 301 656</b>  |                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                  |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 54 681           | 303 327           |                   |
| Årets resultat                               | 6 943            | 54 854            |                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>61 623</b>    | <b>358 181</b>    |                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>2 665 279</b> | <b>2 659 836</b>  |                   |
| <b>SKULDER</b>                               |                  |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14           | 8 096 250         | 8 181 250         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                  | <b>8 096 250</b>  | <b>8 181 250</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14           | 85 000            | 85 000            |
| Leverantörsskulder                           |                  | 45 165            | 20 358            |
| Skatteskulder                                |                  | 329               | 0                 |
| Övriga skulder                               | Not 15           | 37 977            | 5 860             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16           | 166 866           | 216 449           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                  | <b>335 336</b>    | <b>327 667</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                  | <b>11 096 865</b> | <b>11 168 753</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster   | 6 943            | 54 854           |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                  |
| Avskrivningar   | 61 539           | 61 539           |
| Övriga poster som inte ingår i kassaflödet  | 0                | 8 490            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>68 482</b>    | <b>124 883</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -29 753          | 25 943           |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | 7 669            | 60 699           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>46 398</b>    | <b>211 525</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Förändring av skuld   | -85 000          | -85 000          |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-38 602</b>   | <b>126 525</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>1 768 618</b> | <b>1 642 093</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>1 730 016</b> | <b>1 768 618</b> |
| <b>Upplysning om betalda räntor</b>   |                  |                  |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning                                     |                  |                  |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar                   | Avskrivningsprincip | Antal år        |
|---|---------------------|-----------------|
| Byggnader                               | Linjär              | Färdigavskriven |
| Tillkommande utgifter - fasad           | Linjär              | 20              |
| Tillkommande utgifter - styr och regler | Linjär              | 20              |
| Tillkommande utgifter - el              | Linjär              | 50              |
| Anslutningsavgifter - bredband          | Linjär              | 5               |
| Maskiner och inventarier                | Linjär              | 5               |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|   | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Årsavgifter, bostäder                             | 920 314           | 843 028           |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -1 019            | -1 019            |
| Hyror, lokaler                                    | 33 036            | 33 036            |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler               | -33 036           | -33 036           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b>919 295</b>    | <b>842 009</b>    |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Övriga ersättningar                    | 3 571             | 4 806             |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -10               | -2                |
| Övriga rörelseintäkter                 | 180               | 360               |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>3 741</b>      | <b>5 164</b>      |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Reparationer                         | -65 201           | -55 414           |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -25 475           | -24 425           |
| Försäkringspremier                   | -15 823           | -14 149           |
| Kabel- och digital-TV                | -45 536           | -41 169           |
| Serviceavtal                         | -18 110           | -16 025           |
| Obligatoriska besiktningar           | -53 325           | 0                 |
| Förbrukningsinventarier              | -4 482            | -2 767            |
| Vatten                               | -61 255           | -59 812           |
| Fastighetsel                         | -24 487           | -21 981           |
| Uppvärmning                          | -198 387          | -166 634          |
| Sophantering och återvinning         | -21 375           | -19 421           |
| Förvaltningsarvode drift             | -33 001           | -31 463           |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-566 456</b>   | <b>-453 260</b>   |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Förvaltningsarvode administration          | -59 042           | -53 923           |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -14 625           | -13 250           |
| Övriga förvaltningskostnader               | -6 673            | -9 838            |
| Kreditupplysningar                         | -476              | 0                 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -3 570            | -3 140            |
| Kontorsmateriel                            | 0                 | -549              |
| Telefon och porto                          | -7 485            | -7 485            |
| Bankkostnader                              | -1 847            | -2 280            |
| Övriga externa kostnader                   | -6 250            | -2 816            |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-99 968</b>    | <b>-93 280</b>    |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Styrelsearvoden                                       | -47 600           | -49 600           |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 000            | -1 500            |
| Sociala kostnader                                     | -15 269           | -15 584           |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-63 869</b>    | <b>-66 684</b>    |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|  | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -61 539           | -61 539           |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-61 539</b>    | <b>-61 539</b>    |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 1 857             | 10 638            |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 0                 | 94                |
| Övriga ränteintäkter  | 462               | 30                |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>2 319</b>      | <b>10 762</b>     |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -126 581          | -127 889          |
| Räntekostnader till kreditinstitut                      | 0                 | -430              |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-126 581</b>   | <b>-128 319</b>   |





**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 344 200           | 344 200           |
| Mark  | 8 642 880         | 8 642 880         |
| Tillkommande utgifter                         | 3 441 568         | 3 441 568         |
| Anslutningsavgifter                           | 26 250            | 26 250            |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>12 454 898</b> | <b>12 454 898</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | -344 200          | -344 200          |
| Anslutningsavgifter   | -26 250           | -26 250           |
| Tillkommande utgifter | -2 734 234        | -2 672 695        |
|                       | <b>-3 104 684</b> | <b>-3 043 145</b> |

**Årets avskrivningar**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -61 539        | -61 539        |
|   | <b>-61 539</b> | <b>-61 539</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-3 166 222**      **-3 104 684****Restvärde enligt plan vid årets slut****9 288 676**      **9 350 215****Varav**

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Mark                  | 8 642 880 | 8 642 880 |
| Tillkommande utgifter | 645 796   | 707 335   |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 21 600 000 | 21 600 000 |
| Lokaler  | 164 000    | 164 000    |

**Totalt taxeringsvärde****21 764 000**      **21 764 000***varav byggnader**11 564 000*      *11 564 000**varav mark**10 200 000*      *10 200 000***Not 11 Övriga fordringar**

|                                | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 0             | 721           |
| Skattekonto                    | 22 530        | 25 311        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>22 530</b> | <b>26 032</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 18 946        | 0             |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 14 776        | 0             |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 8 117         | 11 185        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 13 804        | 12 704        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>55 643</b> | <b>23 889</b> |



**Not 13 Kassa och bank**

|                             | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Transaktionskonto           | 1 730 016         | 1 768 618         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 730 016</b>  | <b>1 768 618</b>  |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 8 181 250         | 8 266 250         |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -85 000           | -85 000           |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>8 096 250</b>  | <b>8 181 250</b>  |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK     | 1,54%      | 2030-01-25          | 8 266 250,00        | 0,00                    | 85 000,00          | 8 181 250,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>8 266 250,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>85 000,00</b>   | <b>8 181 250,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 85 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande skuld 8 096 250 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 15 Övriga skulder**

|                                    | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 6 879             | 5 860             |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 31 098            | 0                 |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>37 977</b>     | <b>5 860</b>      |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 0                 | 15 584            |
| Upplupna räntekostnader                                   | 22 049            | 22 277            |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0                 | 4 744             |
| Upplupna elkostnader                                      | 2 094             | 1 862             |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 4 970             | 5 149             |
| Upplupna värmekostnader                                   | 28 700            | 24 942            |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 1 467             | 0                 |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 13 500            | 12 000            |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 0                 | 49 600            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 94 086            | 80 291            |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>166 866</b>    | <b>216 449</b>    |



| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar        | 8 577 669         | 8 577 669         |

### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Inga väsentliga händelser

### **Styrelsens underskrifter**

\_\_\_\_\_  
Malmö, datum enligt elektronisk signatur

\_\_\_\_\_  
Anna Ceder

\_\_\_\_\_  
Gustav Eriksson

\_\_\_\_\_  
Julia Hjelte

\_\_\_\_\_  
Björn Magnusson

\_\_\_\_\_  
Catrin Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Mattias Nilsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Stigbjörn Karlsson  
Förtroendevald revisor



---

# Bostadsrättsförening Wore 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Bostadsrättsförening Wore 2 i  
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



---

# BRF Wore 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Wore 2 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

