

Årsredovisning

Brf Borgen
773200-0547



Styrelsen för Brf Borgen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Bjälken 6 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Detta är föreningens 61:e verksamhetsår.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Bjälken 6 i Karlstads Kommun består av två st flerbostadshus i tre våningar med totalt 72 bostadsrätter samt lokaler och garage. Marken är upplåten med tomträtt.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök
25 st 2 rum och kök
23 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 4 560 kvm.

Föreningens två lokaler är uthyrda, totalt 129 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår. Värdeår 1992.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen innehar en 10årig underhållsplan som sträcker sig till 2033.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret 2025 haft följande sammansättning:

Peter Hagman	Ordförande
Ulla Forsberg	Ledamot
Joakim Olausson	Ledamot
Karl-Åke Lichterman	Ledamot
Margareth Johansson	Ledamot
Vivianne Bivall	Suppleant
Yahia Hosseini	Suppleant

Sandra Micic

Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft flera informella träffar.

Revisorer

Stefan Mott, LR-Revision.

Valberedning

Gun Johansson och Sigrid Benström

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-08-27

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick förvaltning	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Telia	Bredband & Kabel-TV

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 92 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelser skett.

Förvaltning

Vänerförvaltning AB sköter den ekonomiska fastighetsförvaltningen med Andreas Boij och Peter Hagman som kontaktpersoner.

Antal anställda

Karl-Åke Lichterman är anställd som bovärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat och kassaflöde för verksamhetsåret 2025.

Årsavgifter

Årsavgifterna oförändrade under räkenskapsåret. Genomsnittlig årsavgift är ca. 665 kr per m².

Fastighetsavgift

Under 2025 skall fastighetsavgift utgå med 0,3% på fastighetens taxeringsvärde alt. 1724 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt utgår på lokaler med 1%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 323	3 310	3 271	3 148
Resultat efter finansiella poster	271	-217	388	165
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	665	662	654	630
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 858	3 888	3 918	3 947
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 967	3 998	4 028	4 059
Sparande per kvm (kr/kvm)	105	89	158	134
Räntekänslighet (%)	6,0	6,0	6,2	6,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	202	178	182	232
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,7	90,2	90,6	90,6
Soliditet (%)	19,8	18,8	19,4	18,0
Balansomslutning	23 610	23 424	23 842	23 514

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelseavg	Fond för yttre	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser		underhåll	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	219 816	146 548	2 634 049	1 616 788	-217 313	4 399 888
Avsättning yttre fond			188 000	-188 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-217 313	217 313	0
Årets resultat					270 537	270 537
Belopp vid årets utgång	219 816	146 548	2 822 049	1 211 475	270 537	4 670 425

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 211 475
årets vinst	270 537
	1 482 012
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	208 260
i ny räkning överföres	1 273 752
	1 482 012

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 322 561	3 310 090
Övriga rörelseintäkter		97 612	35 148
Summa rörelseintäkter		3 420 173	3 345 238
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 460 921	-2 680 499
Övriga externa kostnader		-146 742	-202 708
Personalkostnader	4	-115 559	-103 132
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 000	-175 000
Summa rörelsekostnader		-2 898 222	-3 161 339
Rörelseresultat		521 951	183 899
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 971	107 876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 385	-509 088
Summa finansiella poster		-251 414	-401 212
Resultat efter finansiella poster		270 537	-217 313
Resultat före skatt		270 537	-217 313
Årets resultat		270 537	-217 313

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 749 014	19 924 014
Summa materiella anläggningstillgångar		19 749 014	19 924 014
Summa anläggningstillgångar		19 749 014	19 924 014
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 269	2 866
Övriga fordringar		16 433	16 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	267 189	385 863
Summa kortfristiga fordringar		288 891	404 966
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 572 001	3 095 058
Summa kassa och bank		3 572 001	3 095 058
Summa omsättningstillgångar		3 860 892	3 500 024
SUMMA TILLGÅNGAR		23 609 906	23 424 038

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		219 816	219 816
Förlagsinsatser		146 548	146 548
Fond för yttre underhåll		2 822 049	2 634 049
Summa bundet eget kapital		3 188 413	3 000 413

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 211 475	1 616 788
Årets resultat		270 537	-217 313
Summa fritt eget kapital		1 482 012	1 399 475
Summa eget kapital		4 670 425	4 399 888

Långfristiga skulder

Fastighetslån	7	2 120 000	0
Summa långfristiga skulder		2 120 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	15 969 614	18 229 614
Leverantörsskulder		353 375	326 507
Skatteskulder		11 818	1 650
Övriga skulder		32 255	30 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	452 419	435 648
Summa kortfristiga skulder		16 819 481	19 024 150

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 609 906

23 424 038

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

270 537

-217 313

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

175 000

175 000

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

445 537

-42 313

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-2 403

1 198

Förändring av kortfristiga fordringar

118 674

-65 593

Förändring av leverantörsskulder

26 868

-8 080

Förändring av kortfristiga skulder

28 267

-54 185

Kassaflöde från den löpande verksamheten

616 943

-168 973

Finansieringsverksamheten

Amortering

-140 000

-140 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-140 000

-140 000

Årets kassaflöde

476 943

-308 973

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 095 058

3 404 032

Likvida medel vid årets slut

3 572 001

3 095 059

Noter

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

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.

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.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 1 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 032 214	3 017 550
Årsavgifter lokaler	106 212	106 212
öresutjämning	5	28
Hyrer garage och parkeringsplatser	184 130	186 300
	3 322 561	3 310 090

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

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Arvode för teknisk förvaltning	397 832	256 860
Rep och underhåll	50 478	461 807
Löpande underhåll hiss	116 650	115 563
El	116 503	107 783
Fjärrvärme	583 376	540 550
Vatten	248 790	188 166
Renhållning	104 574	103 935
Snöröjning	46 893	64 350
Fastighetsförsäkring	120 358	114 634
Bevakningskostnader	11 414	16 985
Tomträttsavgäld	275 220	275 220
TV	240 114	248 256
Fastighetsskatt	138 328	125 010
Övriga driftkostnader	2 653	4 416
Förbrukningsmaterial	1 766	409
Telefon och porto	5 972	7 156
Lokalvård	0	49 399
	2 460 921	2 680 499

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	58 800	57 300
Sociala kostnader och pensionskostnader	18 879	15 594
Bovärdsarvode	32 000	30 238
Övriga kostnadsersättningar	5 880	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	115 559	103 132

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 942 392	27 942 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 942 392	27 942 392
Ingående avskrivningar	-8 018 378	-7 843 378
Årets avskrivningar	-175 000	-175 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 193 378	-8 018 378
Utgående redovisat värde	19 749 014	19 924 014
Taxeringsvärden byggnader	53 210 000	47 510 000
Taxeringsvärden mark	16 210 000	15 055 000
	69 420 000	62 565 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	108 571	120 358
Fastighetskötsel	62 177	51 409
Förutbetalda räntekostnader inkl amortering	10 000	35 000
Vänerförvaltning AB	24 278	23 559
Tomträttsavgäld	0	68 805
Bostadsrätterna	6 270	6 970
Telia	40 233	37 296
Övrigt	1 729	20 984
Upplupna ränteintäkter	13 931	21 482
	267 189	385 863

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Handelsbanken	2,9	2027-03-30	2 160 000
Handelsbanken	2,61	2026-09-30	9 329 614
Handelsbanken	2,7	2026-02-05	6 600 000
			18 089 614

Kortfristig del av långfristig skuld 15 969 614

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 140 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 17 389 614 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
El	11 543	11 489
Fjärrvärme	78 566	73 018
Renhållning	9 738	9 727
Förskottsbetalda avgifter	317 412	280 896
Påminelseavgift	1 620	1 500
Övrigt	10 680	10 280
Upplupna utgiftsräntor	22 860	48 738
	452 419	435 648

Årsredovisningen beslutades den 5 maj 2026

Karlstad den

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Hagman
Ordförande

Karl-Åke Lichterman
Ledamot

Ulla Forsberg
Ledamot

Joakim Olausson
Ledamot

Margareth Johansson
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2026



Årsredovisning 2025 för sign.pdf

(6682023 byte)
SHA-512: b13685ed308b0f73fe39d19eb2409a816cedb
781fc96bd11fcb153df5d2e6e53bb618bf857353084434
a746dbf5f4640e3aee65ee92aefa5ffa367ad824216

Underskrifter

2026-05-05 17:27:39 (CET)



Joakim Olausson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 22:04:52 (CET)



Margreth Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 13:39:10 (CET)



Peter Hagman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 14:25:55 (CET)



Thomas Karl-Åke Lichterman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 13:05:24 (CET)



Ulla Forsberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 08:10:42 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

66358ae189aa6ecc6db837990f6dd07ce9c9faf4f48ebb38e2dbc99e69789b9adc78c32ccd36aeeb8a665b1295b7cdac7b7d63abb86c7c4e75c9512b21969419



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.