

Årsredovisning

för

Brf Borgen

773200-0547

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Borgen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 ock 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.

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 2022 haft följande sammansättning:

Peter Hagman	Ordförande
Ulla Forsberg	Ledamot
Joachim Olausson	Ledamot
Karl-Åke Lichterman	Ledamot
Vivianne Bivall	Suppleant

Föreningens firma har tecknats av ordförande och vice- ordförande och övriga styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft flera informella träffar.

Revisorer

Stefan Mott, LR-Revision.

Valberedning

Vakant (styrelsen)

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	Fastighetskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele2	Kabel-TV, bredband
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 90 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Förvaltning

Vänerförvaltning AB sköter den ekonomiska fastighetsförvaltningen med Julia Davidsson och Peter Hagman som kontaktpersoner.

Antal anställda

Karl-Åke Lichterman är anställd som bovärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning. Föreningen har även rivit befintliga fönsterbläck och monterat nya, totalkostnad om 131 tkr.

I övrigt har styrelsen inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat och kassaflöde för verksamhetsåret 2022.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig årsavgift är ca. 630 kr per m². Från och med 1/1-2023 höjdes årsavgifterna med 5%.

Fastighetsavgift

Under 2022 skall fastighetsavgift utgå med 0,3 på fastighetens taxeringsvärde alt. 1 519 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt utgår på lokaler med 1%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 148	3 146	3 128	2 991
Resultat efter finansiella poster	165	790	-180	347
Sparande i kr per m ² totalyta	134	230	211	159
Räntekänslighet (%)	6	6	6	7
Energikostnad kr per m ² (kr)	232	175	147	158
Lån per m ² boyta (kr)	4 059	4 088	4 113	3 996
Årsavgift per m ² boyta (kr)	630	630	630	609
Soliditet (%)	18,0	17,3	14,4	15,5
Balansomslutning	23 514	23 431	22 800	22 318

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelseavg	Fond för	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser		yttre	resultat	resultat	
			underhåll			
Belopp vid årets ingång	219 816	146 548	2 160 649	748 315	789 530	4 064 858
Avsättning yttre fond			100 000	-100 000		0
Disposition av föregående års resultat:				789 530	-789 530	0
Årets resultat					164 826	164 826
Belopp vid årets utgång	219 816	146 548	2 260 649	1 437 845	164 826	4 229 684

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 437 844
årets vinst	164 827
	1 602 671
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	185 400
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	1 417 271
	1 602 671

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 148 276	3 146 192
Övriga rörelseintäkter		23 391	11 877
Summa rörelseintäkter		3 171 667	3 158 069
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-2 407 086	-1 822 083
Övriga externa kostnader		-102 699	-107 811
Personalkostnader	4	-95 603	-80 321
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 000	-175 000
Summa rörelsekostnader		-2 780 388	-2 185 215
Rörelseresultat		391 279	972 854
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 515	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 967	-183 324
Summa finansiella poster		-226 452	-183 324
Resultat efter finansiella poster		164 827	789 530
Resultat före skatt		164 827	789 530
Årets resultat		164 827	789 530

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 274 014	20 449 014
Summa materiella anläggningstillgångar		20 274 014	20 449 014
Summa anläggningstillgångar		20 274 014	20 449 014
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 890	16 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	265 531	223 125
Summa kortfristiga fordringar		284 421	239 372
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 955 106	2 742 778
Summa kassa och bank		2 955 106	2 742 778
Summa omsättningstillgångar		3 239 527	2 982 150
SUMMA TILLGÅNGAR		23 513 541	23 431 164

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		219 816	219 816
Förlagsinsatser		146 548	146 548
Fond för yttre underhåll		2 260 649	2 160 649
Summa bundet eget kapital		2 627 013	2 527 013
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 437 844	748 315
Årets resultat		164 827	789 530
Summa fritt eget kapital		1 602 671	1 537 845
Summa eget kapital		4 229 684	4 064 858
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	11 569 614	18 639 614
Summa långfristiga skulder		11 569 614	18 639 614
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 940 000	0
Leverantörsskulder		293 604	281 208
Skatteskulder		0	24 359
Övriga skulder		15 495	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	465 144	421 125
Summa kortfristiga skulder		7 714 243	726 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 513 541	23 431 164

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	164 827	789 530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	175 000	175 000
Övrigt	-27 002	838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	312 825	965 368
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	955
Förändring av kortfristiga fordringar	-42 406	2 770
Förändring av leverantörsskulder	12 396	-135 539
Förändring av kortfristiga skulder	59 514	91 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	342 329	924 593
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-130 000	-115 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-130 000	-115 000
Årets kassaflöde	212 329	809 593
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 742 778	1 933 186
Likvida medel vid årets slut	2 955 107	2 742 779

Noter

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Årsavgifter

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not1 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 874 634	2 874 683
Årsavgifter lokaler	102 960	103 260
Hyror garage och parkeringsplatser	170 681	168 249
	3 148 275	3 146 192

Not 3 Driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Arvode för teknisk förvaltning	197 154	187 876
Rep och underhåll	287 100	111 793
Löpande underhåll hiss	93 337	48 811
El	165 679	78 841
Fjärrvärme	499 084	517 722
Vatten	421 156	162 874
Renhållning	113 435	89 913
Snöröjning	19 431	13 612
Fastighetsförsäkring	108 215	106 627
Bevakningskostnader	5 580	0
Tomträttsavgäld	275 220	275 220
Conhem	84 019	108 219
Trädgårdskostnader	24 988	2 064
Fastighetsskatt	93 999	112 148
Övriga driftkostnader	16 795	3 841
Förbrukningsmaterial	1 006	928
Telefon och porto	888	1 594
	2 407 086	1 822 083

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	50 000	40 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 603	10 321
Bovärdsarvode	30 000	30 000
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	95 603	80 321

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 942 392	27 942 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 942 392	27 942 392
Ingående avskrivningar	-7 493 378	-7 318 378
Årets avskrivningar	-175 000	-175 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 668 378	-7 493 378
Utgående redovisat värde	20 274 014	20 449 014

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	111 997	108 215
Fastighetskötsel	48 848	0
Tele 2	29 723	26 695
Bevakning	6 158	0
Vänerförvaltning AB	0	19 410
Tomträtt	68 805	68 805
	265 531	223 125

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	1,25	2025-04-30	40 000	2 280 000
Handelsbanken	0,87	2025-09-30		9 329 614
Handelsbanken	2,9	2023-02-01	100 000	6 900 000
			140 000	18 509 614
Kortfristig del av långfristig skuld				-6 940 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 140 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 17 809 614 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El	26 789	0
Fjärrvärme	78 500	78 847
REnhållning	9 336	0
Förskottsbetalda avgifter	285 175	291 395
Upplupna sociala avgifter	12 103	8 043
Avgift	0	4 885
Tele 2	0	26 187
Övrigt	15 301	11 768
Upplupna utgiftsräntor	37 940	0
	465 144	421 125

Karlstad den

Peter Hagman
Ordförande

Karl-Åke Lichterman
Ledamot

Ulla Forsberg
Ledamot

Joakim Olausson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.