

Årsredovisning

för

BRF BORGEN 74

716419-4115

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-13
Underskrifter	14

Styrelsen för BRF BORGEN 74 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighetens beteckning Bikupan 17
Byggnadsår 1924
Uppförd av byggnadsfirman Olsson & Skarne
Tomtareal 506 kvm
Total Bostadsrättsyta 1374 kvm
Fastigheten upplåts med äganderätt.

Föreningen Borgen 74 är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och innehåller 21 lägenheter. Det finns inga uthyrda lokaler. Verksamheten är inriktad på att underhålla och utveckla fastigheten. Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret.

Fastighetens 21 lägenheter fördelar sig enligt följande.

Lägenhetstyp	Yta (kvm)	Antal
1 rok	24	4
1 rok	36	1
rok	38	1
2 rok	52	3
2 rok	65	1
2 rok	72	4
3 rok	90	1
3 rok	96	1
3 rok	98	4
4 rok	118	1

Till varje lägenhet hör förråd i källaren. Gemensam tvättstuga och cykelrum finns i källaren.

Utfört Underhåll på byggnaden

Vid en större renovering 1993 byttes vertikala stammar och man övergick till fjärrvärme. Fönstren målades och försågs med pålimmat tredje glas mot gatan för ljudisolering. Elinstallationer byttes. Ventilationen gjordes om till mekanisk frånluft.

Brf Borgen 74 köpte Bikupan 17 från Perador Fastigheter AB för 23 700 000 kr med tillträde den 31 oktober 2002.

Föreningen innehar en underhållsplan som uppdateras årligen.

Vinden inreddes med två lägenheter år 2005. Trapphuset renoverades år 2005 för att återskapa den ursprungliga färgsättningen och spara väggdekorationer. Säkerhetsdörrar och lås installerades år 2008. Ljudstyrd belysning i trapphuset och automatisk dörröppnare för porten installerades år 2011. Horisontella stammar byttes år 2009. Hissen moderniserades år 2009 och hissmotorn byttes år 2015. Taket renoverades år 2005 när vindsvåningarna byggdes och på nytt år 2014 efter snörika vintrar

med skottning som skadade takpannor. Vädringsbalkongerna renoverades år 2015. Ventilationen förstärktes år 2014 och 2015. Renovering av fönster 2016. Spolning av samtliga stammar 2016. Utbyte av fjärrvärmecentral 2017. Åtgärdat putsskador vid fönster 2017. Utbyte av dörr i hisskorgen 2017. Installation av fiber i samtliga lägenheter via IP Only, 2017. Byte av torktumlare september 2018. Reparation och målning av mindre skador i trapphus oktober 2018. Byte av tvättmaskin juni 2019. Reparation av hiss, förkortning av linor 2019. Byte av armaturer i källaren till LED lysrörsarmaturer 2019. Montering av fläktar på taket för 2st kökskanaler och reparation av ytterligare 2st fläktar 2019. Spolning av samtliga stammar 2019. Renovering av fönster i vindsvåningarna 2020. Reparation av hiss, byte av ”släpskor” och justeringar av hissdörrar 2020. Renovering av port och byte av dörr till gården och Energideklaration 2021. Spolning av samtliga stammar, byte av hissmotor och bärlinor, åtgärder av ventilation för att få en godkänd OVK, byte av dörrautomatik och kodlås ill porten 2022.

Ansökan om att bygga balkonger avslogs liksom överklagandet med motivering att kvarteren kring Röda Bergen är en kulturhistoriskt enhetlig bebyggelse från 1920-talet, då gällde vädringsbalkonger.

Styrelse

Under året (från årsmötet i maj 2023)

Mats Jägerlov, ordförande

Gustav Hultman

Max Karlsson avgått november 2023 pga byte av arbetsgivare.

Lisa Mååg

Axel Persson

Anna Ståhl, suppleant

Samtliga i styrelsen är medlemmar i föreningen.

Revisor

Niklas Feiff, auktoriserad revisor. Feiff Revision AB.

Valberedning:

Tillsättning av styrelse sker vid föreningsstämma.

Årsstämma 2024

Årsstämma kommer att hållas den 23 maj 2024.

Föreningsfrågor

Styrelsen sammanträder första onsdagen i månaden (utom under sommaren) för den löpande förvaltningen. Årsmötet är i maj/juni. Föreningen har en städdag höst och vår.

Föreningen har ingen hemsida men en e-mail adress: borgen74@outlook.com. Den interna kommunikationen sker huvudsakligen elektroniskt med informationsbrev, ordningsfrågor, kallelser m.m.

Föreningen har skriftliga ordningsregler och regler för renoveringar. Stadgarna reviderades 2018.

Avtal

Mediator AB är ekonomisk förvaltare.

Serviceavtal för hiss med I.T.K.AB.

Städavtal med Städse AB

Jouravtal med Securitas Jourmontör AB

Avtal för övervakning av fjärrvärme undercentral med Stockholm Exergi

Gruppabonnemang för Internet 250/100 Leverantör Bredband 2, kostnad 194 kr/lägenhet och månad.

Tv grundutbud från ComHem ingår i hyran.

Ekonomi

Föreningen redovisar enligt K2 vilket innebär att underhåll och investeringar belastar resultatet för året tillsammans med de avskrivningar som fortfarande sker på utförda åtgärder som tidigare aktiverats på balansräkningen.

Föreningen amorterar enligt plan 168 000 kr /år.

Tabellen visar nyckeltal (tusen kr) för åren 2005-2022.

År	Intäkt (avgifter)	Drift/underhåll	Skuld till kreditinstitut	Räntekostnad
2005	949tkr	537tkr	7 977tkr	295tkr
2006	895tkr	416tkr	6 656tkr	350tkr
2007	852tkr	554tkr	6 605tkr	247tkr
2008	852tkr	424tkr	7 014tkr	303tkr
2009	852tkr	415tkr	6 948tkr	193tkr
2010	852tkr	455tkr	6 882tkr	183tkr
2011	852tkr	591tkr	6 816tkr	233tkr
2012	852tkr	598tkr	6 750tkr	261tkr
2013	865tkr	616tkr	6 684tkr	218tkr
2014	890tkr	676tkr	8 116tkr	159tkr
2015	917tkr	929tkr	8 012tkr	116tkr
2016	931tkr	1 355tkr	7 880tkr	58tkr
2017	931tkr	858tkr	8 066tkr	45tkr
2018	931tkr	634tkr	7 898tkr	51tkr
2019	931tkr	994tkr	7 730tkr	78tkr
2020	931tkr	648tkr	7 561tkr	78tkr
2021	931tkr	720tkr	7 393tkr	73tkr
2022	950tkr	951tkr	7 225tkr	92tkr
2023	1052 tkr	736 tkr	7057 tkr	272 tkr

Not 1. Avgifterna var oförändrade 2007-2012 (6 år) men höjdes med 3 % okt 2013, 3 % juli 2014 och 3 % juni 2015.

Not 2. Föreningen tog upp ett nytt lån 2014 för förutsedda kostnader för renovering 2014/2015.

Not 3. Reparation och underhåll, belastar driften med 225 tkr år 2014.

Not 4. Reparation och underhåll, belastar driften med 869 tkr år 2016.

Not 5. Reparation och underhåll belastar driften med 356 tkr år 2017.

Not 6. Reparation och underhåll belastar driften med 54 tkr år 2018.

Not 7. Reparation och underhåll belastar driften med 422 tkr år 2019.

Not 8. Reparation och underhåll belastar driften med 82 tkr år 2020.

Not 9. Reparation och underhåll, belastar driften med 131tkr år 2021.

Not 10.Reparaion och underhåll, stamspolning, ventilationsarbete OVK, byte av hissmotor och dörrautomatik till port belastar driften med 360 tkr år 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjning med 7% från och med 1:a januari och 1:a juli 2023

Utbyte av styrenhet till hiss

Utbyte av avstängningsventil för inkommande vatten till fastigheten

Utbyte av tvättställsblandare i tvättstuga samt vattenutkastare på gården.

Reparation av lucka till soprum från gatan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början = 34

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret = 4

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret = 4

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut = 34

Upplysning om uppkommen förlust

Årets underskott på -79323 kr är tillfälligt och föreningens budget för kommande år visar ett nollresultat

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	1 101	999	979	1 002
Resultat efter finans.poster tkr	-79	-217	14	102
Soliditet (%)	70	70	70	70
Årsavg. andel av nettooms. i (%)	95	0	0	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta i kr	766	691	678	678
Sparande/kvm total yta	68	0	0	0
Energikostnad/kvm total yta	238	0	0	0
Räntekänslighet i (%)	7	0	0	0
Skuld/kvm bostadsrättsyta i kr	5 136	5 258	5 381	5 503

Beskrivning av nyckeltal

Nettoomsättning

I nettoomsättning ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, el, vatten och bredband.

-Resultat efter finansiella poster

Resultat före avsättning till yttre fond.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

-Sparande

Föreningens sparande till framtida underhåll. (Årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll/totalyta)

Årsavgift

I årsavgift ingår uppvärmning, vatten, el, sophämtning, förvaltning & fastighetsförsäkring..

Årsavgift/kvm yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgiftens andel av nettoomsättningen. (Årsavgift/nettoomsättning)

Energikostnad/kvm total yta

Kostnaden för uppvärmning, vatten och el/total yta.

Räntekänslighet

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld / redovisad årsavgift..

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 567 031	972 473	584 319	-1 317 437	-216 647	17 589 739
Reservation till yttre fond				0		0
Disposition av föregående års resultat:				-216 647	216 647	0
Reservering till yttre fond			-111 283	111 283		0
Årets resultat					-79 323	-79 323
Belopp vid årets utgång	17 567 031	972 473	473 036	-1 422 801	-79 323	17 510 416

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 422 801
årets förlust	-79 323
	-1 502 124

behandlas så att avsättning till yttre fond	207 000
	0
i ny räkning överföres	-1 709 124
	-1 502 124

Föreslagen avsättning till fond för yttre underhåll motsvarar 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde för 2022..

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 101 120	998 880
Summa rörelseintäkter		1 101 120	998 880
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-659 519	-862 489
Övriga externa kostnader	4	-76 129	-88 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 980	-172 980
Summa rörelsekostnader		-908 628	-1 124 068
Rörelseresultat		192 492	-125 188
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		661	142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 476	-91 601
Summa finansiella poster		-271 815	-91 459
Resultat efter finansiella poster		-79 323	-216 647
Resultat före skatt		-79 323	-216 647
Årets resultat		-79 323	-216 647

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 335 806	24 508 786
Summa materiella anläggningstillgångar		24 335 806	24 508 786
Summa anläggningstillgångar		24 335 806	24 508 786
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 255	0
Övriga fordringar		32 460	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 826	44 435
Summa kortfristiga fordringar		107 541	44 435
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		403 704	495 017
Summa kassa och bank		403 704	495 017
Summa omsättningstillgångar		511 245	539 452
SUMMA TILLGÅNGAR		24 847 051	25 048 238

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 539 504	18 539 504
Fond för yttre underhåll		473 036	584 319
Summa bundet eget kapital		19 012 540	19 123 823
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 422 801	-1 317 437
Årets resultat		-79 323	-216 647
Summa fritt eget kapital		-1 502 124	-1 534 084
Summa eget kapital		17 510 416	17 589 739
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	7 057 056	7 225 091
Leverantörsskulder		89 535	106 936
Skatteskulder		43 022	31 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	147 022	94 573
Summa kortfristiga skulder		7 336 635	7 458 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 847 051	25 048 238

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-79 323	-216 647
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		172 980	172 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		93 657	-43 667
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-21 255	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-41 851	-989
Förändring av leverantörsskulder		-17 401	19 309
Förändring av kortfristiga skulder		63 572	-6 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten		76 722	-31 778
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-168 035	-168 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-168 035	-168 140
Årets kassaflöde		-91 313	-199 918
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		495 017	694 935
Likvida medel vid årets slut		403 704	495 017

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna för långfristiga lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	150
Förbättringsarbeten, till och ombyggnationer	25-50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finans.poster tkr

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.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter	1 051 932	949 872
Kabel TV	48 888	48 888
Påminnelseavgifter	300	120
	1 101 120	998 880

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, extra tjänster	2 597	6 834
Städ	27 000	27 000
Hissar	49 702	11 530
Larm	4 035	3 795
Reparationer och löpande underhåll	69 135	11 336
Periodiskt underhåll	0	348 533
El, fastighet	34 078	31 386
Uppvärmning	246 290	220 458
Vatten	46 693	34 208
Renhållning	35 025	50 097
Fastighetsförsäkringar	28 028	26 806
Kabel-TV, internet	59 575	54 859
Fastighetsavgift/-skatt	33 369	31 899
Förbrukningsinventarier		3 748
	23 992	
	659 519	862 489

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	19 875	16 875
Redovisningstjänster	40 784	38 844
Övriga förvaltningskostnader	15 411	14 580
Konsultarvoden		18 300
Bankkostnader	59	
	76 129	88 599

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 508 177	26 508 177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 508 177	26 508 177
Ingående avskrivningar	-1 999 391	-1 826 411
Årets avskrivningar	-172 980	-172 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 172 371	-1 999 391
Utgående redovisat värde	24 335 806	24 508 786
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	44 000 000
	69 000 000	69 000 000

Taxeringsvärdet gäller fr.o.m 2022 t.o.m 2024.

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 010 000	13 010 000
	13 010 000	13 010 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek*	4,58	2024-02-20	3 386 740	3 754 316
Nordea Hypotek*	4,50	2024-03-15	3 670 316	3 470 775
			7 057 056	7 225 091

*Föreningens lån har ränteändringsdag under 2024.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	25 895	13 921
Förutbet hyres- och avgiftsint	108 354	80 652
Övr uppl kostn o förb int	12 773	0
	147 022	94 573

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning med 15% efter 1 januari 2024.

Stockholm den / 2024

Mats Jägerlov
Ordförande

Lisa Mååg

Gustav Hultman

Axel Persson

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 15:01

SENT BY OWNER:

Isabelle Stålberg · 13.05.2024 12:19

DOCUMENT ID:

r17EYDyXR

ENVELOPE ID:

ryMEYvJmC-r17EYDyXR

DOCUMENT NAME:

Ver 5 Slutgiltig Årsredovisning 2023 BRF Borgen 74.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS JÄGERLÖV mats.jagerlov@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 13:17 13.05.2024 13:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/17) IP: 94.255.240.16
2. Sten Gustav Johansson Hultman gushul@me.com	Signed Authenticated	13.05.2024 13:25 13.05.2024 13:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/11) IP: 185.201.174.200
3. Lisa Helena Järleskog Mååg lisa_maag@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 13:50 13.05.2024 13:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/08/20) IP: 193.234.233.201
4. Björn Axel Edvard Persson Axel.persson@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 14:18 13.05.2024 14:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/15) IP: 109.228.186.190
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	13.05.2024 15:01 13.05.2024 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed