

Årsredovisning

för

Brf Borgen

773200-0547

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Borgen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

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 2023 haft följande sammansättning:

Peter Hagman	Ordförande
Ulla Forsberg	Ledamot
Vivianne Bivall	Ledamot
Joachim Olausson	Ledamot
Karl-Åke Lichterman	Ledamot
Carl-Johan Dalsman	Suppleant
Ann-Christine Jarl	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, 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	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele2	Kabel-TV
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 91 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två 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 genomfört byte av flertalet fönsterbleck. Föreningen har tecknat ett avtal med Bredablick för fastighetsskötsel.

Föreningens underhållsplan från 2016 uppdateras via Klara Arkitektbyrå.

I övrigt har styrelsen inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat och kassaflöde för verksamhetsåret 2023.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% 1/4-2023. Genomsnittlig årsavgift är ca. 654 kr per m².

Fastighetsavgift

Under 2023 skall fastighetsavgift utgå med 0,3 på fastighetens taxeringsvärde alt. 1 589 kr per

lägenhet.

Fastighetsskatt utgår på lokaler med 1%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 271	3 148	3 146	3 128
Resultat efter finansiella poster	387	165	790	-180
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	654	630	630	630
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 918	3 947	3 975	4 000
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 028	4 059	4 088	4 113
Sparande per kvm (kr/kvm)	181	134	230	204
Räntekänslighet (%)	6,2	6,4	6,5	6,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	232	162	147
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,6	90,6	91,0	91,9
Soliditet (%)	19,4	18,0	17,3	14,4
Balansomslutning	23 842	23 514	23 431	22 800

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavg	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	219 816	146 548	2 260 649	1 437 845	164 826	4 229 684
Avsättning yttre fond			185 400	-185 400		0
Disposition av föregående års resultat:				164 826	-164 826	0
Årets resultat					387 517	387 517
Belopp vid årets utgång	219 816	146 548	2 446 049	1 417 271	387 517	4 617 201

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 417 271
årets vinst	387 517
	1 804 788

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	188 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	1 616 788
	1 804 788

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 270 929	3 148 276
Övriga rörelseintäkter		20 886	23 391
Summa rörelseintäkter		3 291 815	3 171 667
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 195 902	-2 407 086
Övriga externa kostnader		-111 430	-102 699
Personalkostnader	4	-98 174	-95 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 000	-175 000
Summa rörelsekostnader		-2 580 506	-2 780 388
Rörelseresultat		711 309	391 279
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		355	8 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 147	-234 967
Summa finansiella poster		-323 792	-226 452
Resultat efter finansiella poster		387 517	164 827
Resultat före skatt		387 517	164 827
Årets resultat		387 517	164 827

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 099 014	20 274 014
Summa materiella anläggningstillgångar		20 099 014	20 274 014
Summa anläggningstillgångar		20 099 014	20 274 014
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 064	0
Övriga fordringar		17 184	18 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	317 673	265 531
Summa kortfristiga fordringar		338 921	284 421
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 404 032	2 955 106
Summa kassa och bank		3 404 032	2 955 106
Summa omsättningstillgångar		3 742 953	3 239 527
SUMMA TILLGÅNGAR		23 841 967	23 513 541

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		2 446 049	2 260 649
Summa bundet eget kapital		2 812 413	2 627 013
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 417 271	1 437 844
Årets resultat		387 517	164 827
Summa fritt eget kapital		1 804 788	1 602 671
Summa eget kapital		4 617 201	4 229 684
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	11 529 614	11 569 614
Summa långfristiga skulder		11 529 614	11 569 614
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 840 000	6 940 000
Leverantörsskulder		334 587	293 604
Övriga skulder		28 108	15 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	492 457	465 144
Summa kortfristiga skulder		7 695 152	7 714 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 841 967	23 513 541

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		387 517	164 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		175 000	175 000
Övrigt		1 706	-27 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		564 223	312 825
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 064	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-52 142	-42 406
Förändring av leverantörsskulder		40 983	12 396
Förändring av kortfristiga skulder		39 925	59 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten		588 925	342 329
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-140 000	-130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-140 000	-130 000
Årets kassaflöde		448 925	212 329
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 955 106	2 742 778
Likvida medel vid årets slut		3 404 031	2 955 107

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.

Not1 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 982 531	2 874 634
Årsavgifter lokaler	104 982	102 960
Hyror garage och parkeringsplatser	183 399	170 681
	3 270 912	3 148 275

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

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	223 864	197 154
Rep och underhåll	181 337	287 100
Löpande underhåll hiss	33 323	93 337
El	113 028	165 679
Fjärrvärme	516 843	499 084
Vatten	221 308	421 156
Renhållning	118 230	113 435
Snöröjning	88 108	19 431
Fastighetsförsäkring	111 997	108 215
Bevakningskostnader	12 957	5 580
Tomträttsavgäld	275 220	275 220
TV	114 203	84 019
Trädgårdskostnader	27 382	24 988
Fastighetsskatt	122 654	93 999
Övriga driftkostnader	32 260	16 795
Förbrukningsmaterial	1 705	1 006
Telefon och porto	1 484	888
	2 195 903	2 407 086

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	55 500	50 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 174	15 603
Bovärdsarvode	27 500	30 000
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	98 174	95 603

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 942 392	27 942 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 942 392	27 942 392
Ingående avskrivningar	-7 668 378	-7 493 378
Årets avskrivningar	-175 000	-175 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 843 378	-7 668 378
Utgående redovisat värde	20 099 014	20 274 014
Taxeringsvärden byggnader	47 510 000	47 510 000
Taxeringsvärden mark	15 055 000	15 055 000
	62 565 000	62 565 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	114 634	111 997
Fastighetskötsel	49 399	48 848
Tele 2	31 251	29 723
Bevakning	6 799	6 158
Förutbetalda räntekostnader inkl amortering	17 000	0
Vänerförvaltning AB	22 815	0
Tomträttsavgäld	68 805	68 805
Bostadsrätterna	6 970	0
	317 673	265 531

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	1,25	2025-04-30	40 000	2 240 000
Handelsbanken	0,87	2025-09-30		9 329 614
Handelsbanken	5,0	2024-02-02	100 000	6 800 000
			140 000	18 369 614
Kortfristig del av långfristig skuld				-6 840 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 140 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 17 670 000 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
EI	12 070	26 789
Fjärrvärme	79 963	78 500
Renhållning	10 029	9 336
Förskottsbetalda avgifter	286 969	285 175
Upplupna sociala avgifter	0	12 103
Snöröjning	32 831	0
Påminelseavgift	480	0
Övrigt	10 280	15 301
Upplupna utgiftsräntor	59 834	37 940
	492 456	465 144

Karlstad den

Peter Hagman
Ordförande

Karl-Åke Lichterman
Ledamot

Ulla Forsberg
Ledamot

Joakim Olausson
Ledamot

Vivianne Bivall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2024



Borgen2023.pdf

(139030 byte)

SHA-512: 07eb6b61d58e14dacbbc93aba6cd119e5a6ce
1ed65781f8f123f7020e75ef64ed422537eae958cfa2e6
6a28a36e0411203b41cc4f8fa94539876e169c109df9e

Underskrifter

2024-05-13 09:21:50 (CET)



Peter Hagman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-13 09:41:56 (CET)



Vivianne Christina Bivall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-13 09:15:45 (CET)



Ulla Forsberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-13 09:23:26 (CET)



Joakim Olausson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-13 09:43:49 (CET)



Karl-Åke Lichterman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-13 10:02:40 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

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:

d00ce2e8a242ebf110eb7707e3d81002caa8aa3f96ac038f4b954f91e29c2bc581255986be249e96172926135200d635ecfdf3fd085d6be62d3109d864123979



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.