

Brf Borren 37



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Brf Borren 37

769605-1254

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Noter till resultaträkning	10-12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Borren 37 (769605-1254) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-12. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Borren 37 i Stockholms kommun, omfattande adressen Heleneborgsgatan 30.

Borren 37 byggdes år 1927.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2072-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
21	Lägenheter, bostadsrätt	1 004
1	Lägenheter, hyresrätt	46
1	Lokaler, hyresrätt	30
8	Antal p-platser	

2023-12-31 hyrdes fem parkeringsplatser ut till medlemmar och tre platser hyrdes ut till externa hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-20. På stämman deltog 14 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-12-06. 9 medlemmar deltog. Under extrastämman godkändes föreningens nya stadgar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Carl Fridén	Ordförande
Andreas Mohall	Kassör
Victor Carlstedt	Sekreterare
Andreas Börjesson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Victor Carlstedt, Carl Fridén och Andreas Mohall.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Börje Krafft.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Ny inkommande vattenledning till fastigheten
2023	Åtgärdade besiktningsanmärkningar OVK
2022	Upprättande av ny underhållsplan
2021	Reparation/relining avloppsrör innergård
2020	Renovering hiss
2020	Bygge av plattform vid skorsten
2019	Ny belysning innergård
2019	Renovering av vädringsbalkonger
2018	Nya tvättmaskiner
2017	Ommålning av tak
2015	Indragning av bredband (fiber)
2012-2014	Renovering av samtliga fönster
2011	Ny fjärrvärmeanläggning
2011	Renovering av tak
2009	Renovering av valv
2009	Renovering av trapphus
2008	Säkerhetsdörrar
2007	Renovering av fönster lgh 1
2005	Ommålning av yttertak
2005	Renovering av elstammar
2005	Renovering av fönster lgh 2
2004	Renovering av tvättstuga
2001	Stambyte kök och badrum
2001	Renovering av trapphus

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 29 st. Under året har 4 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 30 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Driftoptimering värmecentral	Fastighetsägarna Service Stockholm
Teknisk förvaltning	BeWe Fastighetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den inkommande vattenledningen till fastigheten byttes ut i maj 2023. Kostnaden för detta arbete delades med föreningens två grannföreningar.

Under året åtgärdade föreningen flertalet besiktningsanmärkningar från 2022 års OVK vilken blev godkänd i april 2024.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader, högre räntor, ny inkommande vattenledning till fastigheten och åtgärdade besiktningsanmärkningar från OVK.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	982	953	948	948
Resultat efter fin. poster (tkr)	-225	-106	-52	52
Soliditet (%)	80,8	80,7	81,7	81,7

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	589
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	2 652
Sparande per kvm totalyta (kr)	-47
Räntekänslighet (%)	5%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	308
Skuldsättning kr/kvm brf yta	2 853
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	60%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	12 367 795	1 432 553	439 430	-345 771	-106 049	13 787 957
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			1 745	-1 745		
Balanseras i ny räkning				-106 050	106 049	
Årets resultat					-224 924	-224 924
Belopp vid årets utgång	12 367 795	1 432 553	441 175	-453 566	-224 924	13 563 033

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-453 566
Årets resultat	-224 924
Totalt	-678 490
Avsättning till yttre fond	48 070
Uttag ur yttre fond	-66 583
Balanseras i ny räkning	-659 977
Summa	-678 490

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	982 281	952 752
Övriga rörelseintäkter		6 778	28 505
Summa rörelseintäkter		989 059	981 257
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-933 178	-792 522
Övriga externa kostnader	4	-33 918	-69 170
Personalkostnader och arvoden	5	-27 811	-29 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 336	-145 296
Summa rörelsekostnader		-1 108 243	-1 036 028
Rörelseresultat		-119 184	-54 771
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 175	4 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 916	-55 311
Summa finansiella poster		-105 741	-51 279
Resultat efter finansiella poster		-224 925	-106 050
Resultat före skatt		-224 925	-106 050
Årets resultat		-224 924	-106 049

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 509 965	15 620 437
Inventarier, maskiner och installationer	7	5 658	8 522
Summa materiella anläggningstillgångar		15 515 623	15 628 959
 Summa anläggningstillgångar		 15 515 623	 15 628 959
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 950	27 382
Övriga fordringar		994	4 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 779	51 639
Summa kortfristiga fordringar		52 723	83 429
 <i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 217 529	1 363 665
Summa kassa och bank		1 217 529	1 363 665
 Summa omsättningstillgångar		 1 270 252	 1 447 094
 SUMMA TILLGÅNGAR		 16 785 875	 17 076 053

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 800 348	13 800 348
Fond för yttre underhåll		441 175	439 430
Summa bundet eget kapital		14 241 523	14 239 778
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-453 566	-345 771
Årets resultat		-224 924	-106 049
Summa fritt eget kapital		-678 490	-451 820
Summa eget kapital		13 563 033	13 787 958
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	2 863 949	2 899 265
Leverantörsskulder		52 492	72 908
Skatteskulder		4 127	2 587
Övriga skulder		87 000	87 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		215 274	226 335
Summa kortfristiga skulder		3 222 842	3 288 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 785 875	17 076 053

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-119 183	-54 771
Avskrivningar	113 336	145 296
Erlagd ränta och ränteintäkter	-105 741	-51 278
	<u>-111 588</u>	<u>39 247</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-111 588	39 247
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	10 432	-21 599
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	20 275	-25 934
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-20 416	40 021
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-9 522	175 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-110 819	207 353
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-35 316	-35 316
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35 316	-35 316
Årets kassaflöde	-146 135	172 037
Likvida medel vid årets början	1 363 664	1 191 626
Likvida medel vid årets slut	1 217 529	1 363 663

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad, K2	100 år	(100 år)
Ombyggnad, K2	100 år	(100 år)
Balkonger	Direktavskr.	Direktavskr.
Maskiner & Inventarier	5 år	(5 år)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	590 907	590 907
Hyror	388 371	358 268
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 003	3 577
	982 281	952 752

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	40 947	40 986
Städning	28 752	25 290
Tillsyn, besiktning, kontroller	140 818	71 638
Trädgårdsskötsel	1 543	
Snöröjning		812
Reparationer	54 649	58 409
El	42 317	57 406
Uppvärmning	194 963	172 493
Vatten	95 765	50 448
Sophämtning	44 597	35 319
Försäkringspremie	30 219	28 746
Fastighetsavgift bostäder	34 958	33 418
Fastighetsskatt lokaler	7 900	7 900
Övriga fastighetskostnader	491	7 575
Kabel-tv/Bredband/IT	53 296	52 394
Förvaltningsarvode ekonomi	72 108	64 826
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	973	913
Panter och överlåtelser	6 182	2 798
Juridiska åtgärder	5 206	25 650
Övriga externa tjänster	10 911	9 176
	866 595	746 197

Underhåll

Värme		46 325
Övrigt	66 583	
	66 583	46 325

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

933 178 792 522

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	-	1 920
Konsultarvode, underhållsplan	11 305	46 250
Revisionsarvode	22 613	21 000
Summa	33 918	69 170

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	22 050	22 000
Sociala kostnader	5 761	7 040
	<u>27 811</u>	<u>29 040</u>

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 061 417	9 061 417
-Ombyggnad	2 380 517	2 380 517
-Mark	7 141 962	7 141 962
	<u>18 583 896</u>	<u>18 583 896</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 963 459	-2 852 987
-Årets avskrivning enligt plan	-110 472	-110 472
	<u>-3 073 931</u>	<u>-2 963 459</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>15 509 965</u>	<u>15 620 437</u>
 Taxeringsvärde		
Byggnader	14 944 000	14 944 000
Mark	32 446 000	32 446 000
	<u>47 390 000</u>	<u>47 390 000</u>
 Bostäder	46 600 000	46 600 000
Lokaler	790 000	790 000
	<u>47 390 000</u>	<u>47 390 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	400 807	400 807
	400 807	400 807
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-392 285	-357 461
-Årets avskrivning enligt plan	-2 864	-34 824
	-395 149	-392 285
Redovisat värde vid årets slut	5 658	8 522

Not 8 Kassa och bank

Handelsbanken	11 850	11 850
SBAB	693 882	480 634
Avräkningskonto Fastighetsägarna	511 797	871 181
Summa	1 217 529	1 363 665

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2023-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-11	5,20%	2 328 949	2 364 265
Stadshypotek	2024-03-15	5,20%	535 000	535 000
			2 863 949	2 899 265
Varav långfristig del			-	-
Varav kortfristig del			2 863 949	2 899 265
			2 863 949	2 899 265

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 450 000	7 450 000
Summa ställda säkerheter	7 450 000	7 450 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Per den 1 januari 2024 höjdes avgifterna med 2,5 %. Parkeringsavgiften höjdes till 1 700 kr för medlemmar och till 2 600 kr för externa hyresgäster.
Under våren 2024 åtgärdade föreningen de sista besiktningsanmärkningarna från 2022 års OVK vilken blev godkänd i april 2024.

Underskrifter

Stockholm

2024

Carl von Platen Fridén

Anders Mohall

Victor Carlstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den

Börje Krafft
Auktoriserad revisor
Add & Subtract Revision AB

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.