

Årsredovisning

för

Brf Sjöborren

716411-6688

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Sjöborren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Sjöborren 1 i Karlskoga kommun består av 15 radhuslägenheter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt och är inte en del i en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

6 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 124 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. Bostadsrättsföräkring ingår.

Fastighetens underhållsfond

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, avsättes 100 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor mm kompenseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Leif Jatko	Ledamot	Ordförande
Majken Falk	Ledamot	
Bert-Erik Appelbring	Ledamot	
Einar Hallgren	Ledamot	
Aron Berge	Suppleant	

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

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 10 500 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Dina Försäkringar.

Revisorer

Lorka Revision AB

Ordinarie

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-08-22.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv skött den tekniska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 19 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2024. Genomsnittlig årsavgift är ca. 619 kr per m². Styrelsen har inte planerat att justera avgiften under 2025.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1986 och beskattas med 0,75% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	696	696	696	696
Resultat efter finansiella poster	217	283	147	311
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	619	619	619	619
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 988	5 055	5 144	5 233
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 988	5 055	5 144	5 233
Räntekänslighet (%)	8,1	8,2	8,3	8,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	295	379	336	365
Balansomslutning	9 622	9 416	9 233	9 195
Soliditet (%)	40,0	38,5	36,2	34,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Medlemmar tecknar egna avtal gällande el, vatten och värme. Därmed energikostnad per m² beräknat till noll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	147 285	1 446 115	1 752 251	282 967	3 628 618
Disposition av föregående års resultat			282 967	-282 967	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		200 000	-200 000		0
Årets resultat				217 072	217 072
Eget kapital 2024-12-31	147 285	1 646 115	1 835 218	217 072	3 845 690

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 835 218
Årets resultat	217 072
Återstår till föreningsstämmans förfogande	2 052 290

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	100 000
att till yttre fond, frivilligt reserveras	0
att i ny räkning överföres	1 952 290
Att balansera i ny räkning	2 052 290

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	696 104	696 097
Övriga rörelseintäkter		1 432	0
Summa rörelseintäkter		697 536	696 097
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-121 233	-143 956
Övriga externa kostnader	4	-73 108	-83 538
Personalkostnader och arvoden	5	-11 572	-11 572
Avskrivningar	6	-100 000	-100 000
Summa rörelsekostnader		-305 913	-339 066
Resultat före finansiella poster		391 623	357 031
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95 077	64 621
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 628	-138 685
Summa finansiella poster		-174 551	-74 064
Resultat efter finansiella poster		217 072	282 967
Årets resultat		217 072	282 967

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 499 273	5 599 273
Summa materiella anläggningstillgångar		5 499 273	5 599 273
Summa anläggningstillgångar		5 499 273	5 599 273
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 277	8 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 696	39 958
Summa kortfristiga fordringar		47 973	48 718
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 002	5 303
Bank		4 073 947	3 762 489
Summa kassa och bank		4 074 949	3 767 792
Summa omsättningstillgångar		4 122 922	3 816 510
SUMMA TILLGÅNGAR		9 622 195	9 415 783

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	147 285	147 285
Fond för yttre underhåll	1 646 116	1 446 116
Summa bundet eget kapital	1 793 401	1 593 401

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 835 218	1 752 251
Årets resultat	217 072	282 967
Summa fritt eget kapital	2 052 290	2 035 218

Summa eget kapital	3 845 691	3 628 619
---------------------------	------------------	------------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	7	5 606 391	5 681 391
Leverantörsskulder		89 585	33 050
Övriga kortfristiga skulder		4 993	1 834
Övriga skulder		4 222	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 313	70 889
Summa kortfristiga skulder		5 776 504	5 787 164

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 622 195	9 415 783
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		217 072	282 967
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		100 000	100 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		317 072	382 967
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		745	-893
Förändring av leverantörsskulder		56 535	721
Förändring av kortfristiga skulder		7 805	-6 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten		382 157	376 159
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-75 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-75 000	-100 000
Årets kassaflöde		307 157	276 159
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 767 792	3 491 633
Likvida medel vid årets slut		4 074 949	3 767 792

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 61 år.

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

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

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

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under kommande år samt den del av övriga lån som amorteras under kommande år redovisas 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.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket 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.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	696 062	696 062
Öresutjämning	43	34
	696 105	696 096

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	14 631	43 141
Fastighetsförsäkring	23 975	32 329
Kabel-tv & bredband	28 072	26 958
Trädgårdskostnader och vä	8 078	4 906
Fastighetsavgift	45 277	36 622
Övriga driftskostnader	1 200	0
	121 233	143 956

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Diverse övr kostnader	10 668	36 126
Revisionsarvode (extern)	8 750	7 750
Förvaltningskostnader avt	31 360	29 575
Förvaltningskostnader bes	7 344	0
Förenings- och medlemsver	489	0
Övrig administration	14 497	10 087
	73 108	83 538

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	10 500	10 500
Sociala avgifter	1 072	1 072
Summa	11 572	11 572

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 127 634	8 127 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 127 634	8 127 634
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 064 648	-1 964 648
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 164 648	-2 064 648
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-463 713	-463 713
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-463 713	-463 713
Utgående redovisat värde	5 499 273	5 599 273
Taxeringsvärde Sjöborren 1		
Taxeringsvärden byggnader	4 897 000	3 893 000
Taxeringsvärden mark	1 140 000	990 000
Summa	6 037 000	4 883 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	4 989 273	5 089 273
Bokfört värde mark	510 000	510 000
Summa	5 499 273	5 599 273

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank hypotek	3,646	2025-03-28	75 000	2 803 196
Swedbank hypotek	3,646	2025-03-28		2 803 195
Totalt			75 000	5 606 391
Avgår kortfristig del				-5 606 391
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 5 106 391 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 145 000	8 145 000
	8 145 000	8 145 000

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Leif Jatko
Ordförande

Majken Falk
Ledamot

Bert-Erik Appelbring
Ledamot

Einar Hallgren
Ledamot

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

Lorka Revision AB

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 mars 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(140456 byte)
SHA-512: 87c684d2b47a511777394f69e456ca460c5d4
bacde739edd98bcee5f3d8c1e023faefa49fd84b86a001
d27bba0cc9544b16fa7d5484c4dec093f01cdcbefe086

Underskrifter

2025-03-12 10:18:32 (CET)



Bert Appelbring

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-10 15:28:12 (CET)



Einar Hallgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-10 17:24:08 (CET)



Leif Jatko

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-10 15:46:59 (CET)



Majken Falk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-12 11:50:21 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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:
b9015ef0c2de510b3ccf170447398daddfed39db61f7405353377e7015bcb702e9733a76c1389de2c0dae508834451105a67defdef0f9e21b8f21b35c50b8d
1



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, Sverige.