

Bostadsrättsföreningen

Borgmästaren

Org.nr: 735000-0373

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borgmästaren, organisationsnummer 735000-0373, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Karlskrona

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960.

Ekonomisk plan registrerades år 1961.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1960.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Justyna Agnieszka Wajda
Ledamot	Bo Mats Erling Johnsson
Ledamot	Peter Göran Werner Öjing
Ledamot	Tomas Göran Bjerre
Suppleant	Robin Pär Ottosson
Suppleant	Viktoria Mikaela Karlsson
Suppleant	Hans Carl Anton Johansson

Styrelsen har under året hållit 9sammanträden.
Firmatecknare har varit två av ledamöter i styrelse

Revisor

Intern	Susanne Arve
--------	--------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Robin Ottosson och Annelie Bodin

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-11.
På stämman deltog 22 medlemmar.

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Borgmästaren 3

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1960

Totalyta (m²): **2 371**

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
1 rok	11
2 rok	11
3 rok	16
4 rok	5
Summa	43

Totalt antal bostadslägenheter: **43**

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

Garage och P-platser

Antal platser

22

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har i dagsläget underhållsplan uppdaterad 2023-12-27

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målat i mötesrummet	2022	
Installerat solceller på taket	2022	
Hängde upp cyklar på cykelhängare	2022	
Reparerat takläckage i 32	2022	
Byggt staket	2023	
Beställt Container för vårrensning	2023	
Spolat avloppen	2023	
Lagat läcka sidoplåt & fönster i 32an	2023	
Beställt container för vårrensning	2024	
Förnyat abonnemang för hissarna	2024	Även utbytta nödtelefoner
Värmesystem till hängrännorna	2024	Annikas balkong, ner i hennes rum.
Avloppsrör i källaren bytt	2024	Höll på att rosta sönder
Brädor som sydd i soprummet	2024	Längs väggen så att färgen inte försvinner
Isolerat väggen i vindsvåningen	2024	För både värme och kyla
Löpande underhåll av fastigheten	2024	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelse skett.
1 medlemmar har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 53

53 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 798	1 674	1 560	1 612
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 27	- 27	- 165	24
Soliditet ¹ , %	5	5	5	7
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	720	671	624	626
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	86	95	92
Skuldsättning / kvm totalyta	3 057	3 171	2 979	3 051
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 057	3 171	2 979	3 051
Sparande / kvm	144	143	70	
Räntekänslighet	4.2	4.7	5	5
Energikostnad / kvm	192	201	212	162

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr) Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%) Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Räntekänslighet definieras som krav på ökning av årsavgifterna som följer av en räntehöjning på 1%.

Energikostnad definieras som den totala energikostnaden för uppvärmning, el och vatten inklusive vidaredebiterade kostnader.

Sparande definieras som justerat resultat vilket utgörs av summan av årets resultat, avskrivningar och kostnader för planerat underhåll.

Årsavgift inkluderar även det som debiteras medlemmarna för täckande av kostnader baserade på individuell mätning av förbrukning för el och varmvatten.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reservfond	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	160 573	105 683	-140 602	309 825	- 26 862	408 617
Resultatdisposition enligt stämman:				-26 862	26 862	0
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning						
Årets resultat					- 26 752	- 26 752
Belopp vid årets utgång	160 573	105 683	-140 602	282 963	- 26 752	381 865

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	282 963
Årets resultat	- 26 752
Totalt	256 211

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	256 211
Totalt	256 211

Upplysning vid förlust

Upplysning vid förlust Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt.

Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 798 045	1 673 797
Övriga rörelseintäkter		4 782	168 699
Summa Rörelseintäkter		1 802 827	1 842 496
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-904 881	-901 695
Administration och förvaltning	4	-97 318	-199 588
Personalkostnader	5	-159 768	-196 539
Avskrivningar		-369 343	-366 099
Summa Rörelsekostnader		-1 531 310	-1 663 921
RÖRELSERESULTAT		271 517	178 575
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 605	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 874	-205 439
Summa Finansiella poster		-298 269	-205 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-26 752	-26 862
RESULTAT FÖRE SKATT		-26 752	-26 862
ÅRETS RESULTAT		-26 752	-26 862

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 945 069	7 314 412
Summa materiella anläggningstillgångar		6 945 069	7 314 412
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 945 069	7 314 412
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		37 254	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 391	28 364
Kundfordringar		372 332	296 665
Summa kortfristiga fordringar		449 977	325 129
Kassa och bank			
Kassa och bank		835 249	821 506
Summa kassa och bank		835 249	821 506
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 285 226	1 146 634
SUMMA TILLGÅNGAR		8 230 295	8 461 047

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		160 573	160 573
Reservfond		105 683	105 683
Fond för yttre underhåll		-140 602	-140 602
Summa bundet eget kapital		125 654	125 654
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		282 963	309 825
Årets resultat		-26 752	-26 862
Summa fritt eget kapital		256 211	282 963
SUMMA EGET KAPITAL		381 865	408 617
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	5 791 021	1 496 250
Summa långfristiga skulder		5 791 021	1 496 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 791 021	1 496 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 456 875	6 022 603
Leverantörsskulder		107 135	94 025
Skatteskulder		3 714	6 386
Övriga skulder		0	-2 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		489 685	436 029
Summa kortfristiga skulder		2 057 409	6 556 180
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 057 409	6 556 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 230 295	8 461 047

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	271 517	178 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	369 343	366 099
Summa	640 860	544 674
Erhållen ränta	18 605	2
Erlagd ränta	-316 874	-205 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	342 591	339 237
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-124 848	8 687
Minskning av rörelseskulder	66 957	530 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	284 700	878 335
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av byggnader och mark	0	-778 521
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-778 521
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-270 957	-52 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-270 957	-52 500
Årets kassaflöde	13 743	47 314
Likvida medel vid årets början	821 506	774 191
Likvida medel vid årets slut	835 249	821 506

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	50 år
Stambyte	40 år
Fasadrenovering	30 år
Värmepump installation	30 år
Solceller	20 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	2024	2023
	1 707 660	1 590 868

Hysesintäkter

Garage och p-platser	2024	2023
	64 249	66 503

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2024	2023
Avgift andrahandsupplåtelse	18 573	9 180
Övriga intäkter	1 404	0

Totalt nettoomsättning

	2024	2023
	1 707 660	1 590 868
	64 249	66 503
	6 159	7 246
	18 573	9 180
	1 404	0
	26 136	16 426
	1 798 045	1 673 797

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	283 505	334 203
Uppvärmning	6 320	2 795
Vatten och avlopp	165 249	140 182
Sophämtning	30 754	31 836

485 828 509 016

Funktionell anläggningsservice

Hiss	6 653	0
------	-------	---

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	160 306	96 308
-------------------	---------	--------

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	24 259	25 879
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	40 728	29 734
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	73 530	71 767

114 258 101 501

Reparationer

Reparationer	113 577	69 314
--------------	---------	--------

Underhåll

Underhåll	0	99 677
-----------	---	--------

Totalt operativ drift och underhåll

904 881 901 695

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	47 486	30 864
Extra ekonomisk förvaltning	15 720	11 355

63 207 42 219

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	1 004	7 092
-----------------------------	-------	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 458	0
Konsultarvode	0	42 310
Bankkostnader	3 687	11 325
Övriga kostnader	27 963	96 641

33 108 150 277

Totalt administration och förvaltning

97 318 199 588

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	120 600	151 529
----------------	---------	---------

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	39 168	45 010
-------------------	--------	--------

Totalt personalkostnader

159 768 196 539

Not 6. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	14 303 802	13 525 281
Inköp	0	778 521
Utgående anskaffningsvärden	14 303 802	14 303 802
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 989 390	- 6 623 291
Årets avskrivningar	- 369 343	- 366 099
Utgående avskrivningar	-7 358 733	-6 989 390
Utgående redovisat värde	6 945 069	7 314 412
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	24 544 000	24 544 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	11 200 000
	35 744 000	35 744 000
Not 7. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 720 000	7 720 000
Summa:	7 720 000	7 720 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank hypotek	2026-08-25	2,680 %	851 146	867 103
Swedbank hypotek	2025-12-22	0,980 %	1 456 875	1 496 250
Swedbank hypotek	2026-08-25	2,680 %	2 888 000	2 945 000
Swedbank hypotek	2026-08-25	2,680 %	511 875	525 000
Swedbank hypotek	2026-08-25	2,680 %	1 020 000	1 038 000
Swedbank hypotek	2026-08-25	3,304 %	520 000	647 500
Summa skulder till kreditinstitut			7 247 896	7 518 853
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 456 875	-6 022 603
			5 791 021	1 496 250

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Justyna Agnieszka Wajda
Ordförande

Bo Mats Erling Johnsson
Ledamot

Peter Göran Werner Öjning
Ledamot

Tomas Göran Bjerre
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Susanne Arve
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.03.2025 20:56

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 11.03.2025 21:51

DOCUMENT ID:

rJgEwfm0okl

ENVELOPE ID:

ByNDz7Rj1x-rJgEwfm0okl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Borgmästaren.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PETER GÖRAN WERNER ÖJING peterojing@hotmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 21:58 11.03.2025 21:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/15) IP: 185.13.124.139
TOMAS BJERRE tomas.bjerre85@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 07:03 12.03.2025 07:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/12/09) IP: 194.71.67.28
BO JOHNSSON bomaeljo@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 21:45 12.03.2025 21:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/06/05) IP: 178.29.134.25
JUSTYNA WAJDA justyna.wajda@hotmail.com	Signed Authenticated	13.03.2025 09:44 13.03.2025 09:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/29) IP: 172.226.49.21
SUSANNE ARVE susanne.arve@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2025 20:56 13.03.2025 20:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/08/04) IP: 95.203.5.3

* 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