

Årsredovisning

för

Brf Borgen

773200-0547

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Borgen 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 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 2024 haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har haft 8 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
Telia	Bredband

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 92 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sju 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 sedvanlig omfattning. Föreningens underhållsplan från 2016 uppdaterades 2024 i samarbete med Klara Arkitektbyrå.

De yttre källardörrarna har bytts ut och skärmtak har monterats över entréerna till soprummen i hisstornen samt vid affärslokalerna. En ny och reviderad informationsfolder har tagits fram för medlemmarna. Belysning har installerats på gavelfasaden mot Stenhagsgatan för att förbättra utemiljön. Fiberinstallation har slutförts och föreningen är numera ansluten via Telia till Karlstads stadsnät.

En översyn och rengöring av yttertaken har påbörjats och arbetet beräknas vara färdigställt under 2025. Styrelsen har även infört ett digitalt administrativt stödsystem från Vänerförvaltning för att underlätta hanteringen av medlemsregister, andrahandsuthyrningar, ekonomiadministration, fakturahantering och mötesdokumentation.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat och kassaflöde för verksamhetsåret 2024.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% 1/4-2023. Genomsnittlig årsavgift är ca. 662 kr per m².

Fastighetsavgift

Under 2024 skall fastighetsavgift utgå med 0,3% på fastighetens taxeringsvärde alt. 1 630 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt utgår på lokaler med 1%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 310	3 271	3 148	3 146
Resultat efter finansiella poster	-217	387	165	790
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	662	654	630	630
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 888	3 918	3 947	3 975
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 998	4 028	4 059	4 088
Sparande per kvm (kr/kvm)	89	158	134	230
Räntekänslighet (%)	6,0	6,2	6,4	6,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	178	182	232	162
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,2	90,6	90,6	91,0
Soliditet (%)	18,8	19,4	18,0	17,3
Balansomslutning	23 424	23 842	23 514	23 431

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har trots årets förlust en fortsatt god ekonomisk ställning och eftersträvar en tillfredställande likviditet.

Styrelsen bedömer att föreningen även fortsättningsvis kommer att kunna reglera sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelseavg	Fond för yttre	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser		underhåll	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	219 816	146 548	2 446 049	1 417 271	387 517	4 617 201
Avsättning yttre fond			188 000	-188 000		0
Disposition av föregående års resultat:				387 517	-387 517	0
Årets resultat					-217 313	-217 313
Belopp vid årets utgång	219 816	146 548	2 634 049	1 616 788	-217 313	4 399 888

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 616 788
årets förlust	-217 313
	1 399 475

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	188 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	1 211 475
	1 399 475

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	3 310 090	3 270 929
Övriga rörelseintäkter		35 148	20 886
Summa rörelseintäkter		3 345 238	3 291 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 680 499	-2 195 902
Övriga externa kostnader		-202 708	-111 430
Personalkostnader	4	-103 132	-98 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 000	-175 000
Summa rörelsekostnader		-3 161 339	-2 580 506
Rörelseresultat		183 899	711 309
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107 876	355
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 088	-324 147
Summa finansiella poster		-401 212	-323 792
Resultat efter finansiella poster		-217 313	387 517
Resultat före skatt		-217 313	387 517
Årets resultat		-217 313	387 517

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 924 014	20 099 014
Summa materiella anläggningstillgångar		19 924 014	20 099 014
Summa anläggningstillgångar		19 924 014	20 099 014
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 866	4 064
Övriga fordringar		16 237	17 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	385 863	317 673
Summa kortfristiga fordringar		404 966	338 921
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 095 058	3 404 032
Summa kassa och bank		3 095 058	3 404 032
Summa omsättningstillgångar		3 500 024	3 742 953
SUMMA TILLGÅNGAR		23 424 038	23 841 967

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		2 634 049	2 446 049
Summa bundet eget kapital		3 000 413	2 812 413
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 616 788	1 417 271
Årets resultat		-217 313	387 517
Summa fritt eget kapital		1 399 475	1 804 788
Summa eget kapital		4 399 888	4 617 201
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	0	11 529 614
Summa långfristiga skulder		0	11 529 614
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	18 229 614	6 840 000
Leverantörsskulder		326 507	334 587
Skatteskulder		1 650	0
Övriga skulder		30 731	28 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	435 648	492 457
Summa kortfristiga skulder		19 024 150	7 695 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 424 038	23 841 967

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-217 313	387 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		175 000	175 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-42 313	562 517
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 198	-4 064
Förändring av kortfristiga fordringar		-65 593	-50 436
Förändring av leverantörsskulder		-8 080	40 983
Förändring av kortfristiga skulder		-54 185	39 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-168 973	588 925
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-140 000	-140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-140 000	-140 000
Årets kassaflöde		-308 973	448 925
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 404 032	2 955 106
Likvida medel vid årets slut		3 095 059	3 404 031

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.

Not 1 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 017 550	2 982 531
Årsavgifter lokaler	106 212	104 982
Hyror garage och parkeringsplatser	186 300	183 399
	3 310 062	3 270 912

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

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Arvode för teknisk förvaltning	256 860	223 864
Rep och underhåll	461 807	181 337
Löpande underhåll hiss	115 563	33 323
El	107 783	113 028
Fjärrvärme	540 550	516 843
Vatten	188 166	221 308
Renhållning	103 935	118 230
Snöröjning	64 350	88 108
Fastighetsförsäkring	114 634	111 997
Bevakningskostnader	16 985	12 957
Tomträttsavgäld	275 220	275 220
TV	248 256	114 203
Trädgårdskostnader	0	27 382
Fastighetsskatt	125 010	122 654
Övriga driftkostnader	4 416	32 260
Förbrukningsmaterial	409	1 705
Telefon och porto	7 156	1 484
Lokalvård	49 399	0
	2 680 499	2 195 903

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	57 300	55 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 594	15 174
Bovärdsarvode	30 238	27 500
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	103 132	98 174

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 942 392	27 942 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 942 392	27 942 392
Ingående avskrivningar	-7 843 378	-7 668 378
Årets avskrivningar	-175 000	-175 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 018 378	-7 843 378
Utgående redovisat värde	19 924 014	20 099 014
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

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	120 358	114 634
Fastighetskötsel	51 409	49 399
Tele 2	0	31 251
Bevakning	0	6 799
Förutbetalda räntekostnader inkl amortering	35 000	17 000
Vänerförvaltning AB	23 559	22 815
Tomträttsavgäld	68 805	68 805
Bostadsrätterna	6 970	6 970
Telia	37 296	0
Övrigt	20 984	0
Upplupna ränteintäkter	21 482	0
	385 863	317 673

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	1,25	2025-04-30	2 200 000
Handelsbanken	0,87	2025-09-30	9 329 614
Handelsbanken	4,2	2025-02-04	6 700 000
			18 229 614
Kortfristig del av långfristig skuld			18 229 614

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 140 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 17 529 614 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
El	11 489	12 070
Fjärrvärme	73 018	79 963
Renhållning	9 727	10 029
Förskottsbetalda avgifter	280 896	286 969
Snöröjning	0	32 831
Påminelseavgift	1 500	480
Övrigt	10 280	10 280
Upplupna utgiftsräntor	48 738	59 834
	435 648	492 456

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Hagman
Ordförande

Karl-Åke Lichterman
Ledamot

Ulla Forsberg
Ledamot

Joakim Olausson
Ledamot

Carl-Johan Dalsman
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2025



År- 24 för sign.pdf

(142606 byte)

SHA-512: 8d0790387ae052367e487b03cff6c6b6a1210
f6621b5460446d99a2cee0177602df483e018fff1a745f
b36a99c7843efa8105181c6f641ec510af7b123ac9614

Underskrifter

2025-05-05 13:57:33 (CET)



Carl-Johan Dalsman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 09:35:34 (CET)



Joakim Olausson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-05 13:22:26 (CET)



Peter Hagman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-05 11:26:56 (CET)



Thomas Karl-Åke Lichterman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 08:42:57 (CET)



Ulla Forsberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 09:41:34 (CET)



Stefan Mott

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:

0338ef5d622e2578c5402e56f85b142dda2e5fa22d21dc53856b5971998c09cf56d43cb7dca48b0927e23f4e52ad65d96e0a2b42b9794ca34467a3e99aa72225



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.