



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Borgen i Vänersborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Borgen i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 769609-8826 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och tomten på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallmon 10	2003-09-01	2004

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 588

Totalt 28 objekt **2 588**

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 1st 2,5 rok, 12st 3 rok, 6 st 3,5 rok och 3 st 4 rok.
På fastigheten vars ombyggnad färdigställdes år 2004, finns två bostadshus i 4 och 3 våningar med en trappuppgång i varje med adress Residensgatan 1 och Edsgatan 4

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vänersborg Vallmon GA:1	G:A		12 / 13	Entréväg

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marita Johansson	Ordförande
Eva Smith Knutsson	Ledamot
Martin Löf	Ledamot
Peter Nilsson	Ledamot
Fredrik Jacobsson	Ledamot
Bengt Johansson	Suppleant
Filip Augustsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marita Johansson, Martin Löf, Peter Nilsson, Fredrik Jacobsson, Eva Smith Knutsson och Bengt Johansson.

Firman tecknas två i förening av Marita Johansson och Fredrik Jacobsson.

Revisorer: Roger Wennberg och Marianne Brattberg med Ingela Johansson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning: Hanna Johansson (sammanställande) och Monica Lundberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +18%.

En förändring av årsavgiften med +29% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen kommer att revideras under 2025 bl.a. beroende på pågående takprojekt. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Ekonomi

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2025.

Takbyte har pågått hela året, beräknas vara klart under 2025. Föreningen har tagit nya lån för takbytet.

Under räkenskapsåret har föreningen övergått till att tillämpa K3-regelverket för redovisning. Övergången innebär att föreningen nu tillämpar de förenklade redovisningsprinciper och regler som K3 erbjuder, vilket innebär en mer enhetlig och transparent redovisning. Denna ändring har genomförts i enlighet med rekommendationerna från Bokföringsnämnden och med syftet att säkerställa en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat. Effekten av övergången har varit att vissa redovisningsprinciper och värderingsmetoder har justerats, vilket också kan påverka



jämförbarheten med tidigare års siffror.

Därav ökningen av avskrivningar jämfört med föregående år.

Följande större åtgärder har genomförts:

Takprojektet: Renovering av hela takkonstruktionen med byte av papp, takstolar och plåt. Ny isolering, nya klimatfläktar som svarar mot brandskyddsbestämmelser m.m.

Takbytet har pågått hela året och beräknas vara klart våren 2025. Ytterligare system för ventilation av kattvindarna har installerats.

Bygglov har beviljats för solceller.

Bygglov har beviljats för ny östlig källardörr.

Nya radonfläktar i häktet.

Fr.o.m. 1/1 2025 har föreningen avtal med DAFI Trädgård & Fastighetstjänst AB om yttre och inre städning, trädgårdsskötsel och snöröjning, samtidigt som avtalet med HSB om dessa uppgifter är uppsagt.

Sophanteringen har utökats med sortering av plast, kartong, glas, metall och växtavfall.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Takbyte
2025-2027	Puts och fasadåtgärder
2025	Byte av dörr till östra källarentrén
2025-2029	Förebyggande årlig avloppsspolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	236	213	156	209
Skuldsättning, kr/kvm	12 961	6 798	6 798	6 798
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 961	6 798	6 798	6 798
Räntekänslighet, %	13	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	233	200	216	182
Årsavgifter, kr/kvm	990	839	730	715
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 055	851	732	718
Nettoomsättning, tkr	2 581	2 177	1 894	1 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	-110	70	-55	221
Soliditet, %	39	56	56	56

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader och bankkostnader på lån tagna för takbytet. Även ökade avskrivningar påverkar resultatet avsevärt.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 347 981 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 236 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 29% inför 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	21 905 000	0	0	21 905 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	794 756	0	300 000	1 094 756
S:a bundet eget kapital, kr	22 699 756	0	300 000	22 999 756
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	301 365	70 290	-300 000	71 655
Årets resultat, kr	70 290	-70 290	-110 224	-110 224
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	371 655	0	-410 224	-38 569
S:a eget kapital, kr	23 071 411	0	-110 224	22 961 187

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	371 655
Årets resultat, kr	-110 224
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-38 569

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-38 569

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 581 221	2 172 584
Övriga rörelseintäkter	Not 3	149 475	28 670
Summa Rörelseintäkter		2 730 696	2 201 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 212 288	-1 452 817
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 021	-34 812
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-720 295	-270 103
Summa Rörelsekostnader		-2 158 604	-1 757 732
Rörelseresultat		572 092	443 522
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 735	17 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-697 051	-391 019
Summa Finansiella poster		-682 316	-373 232
Resultat efter finansiella poster		-110 224	70 290
Resultat före skatt		-110 224	70 290
Årets resultat		-110 224	70 290



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	36 766 146	37 486 441
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		16 044 026	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		52 810 172	37 486 441
Summa Anläggningstillgångar		52 810 172	37 486 441

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	5 762 563	1 603 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	15 693	15 564
Summa Kortfristiga fordringar		5 778 256	1 619 342

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	0	519 134
Summa Kortfristiga placeringar		0	519 134

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	474	1 441 446
Summa Kassa och bank		474	1 441 446
Summa Omsättningstillgångar		5 778 730	3 579 922

Summa Tillgångar		58 588 902	41 066 362
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 905 000	21 905 000
Fond för yttre underhåll	1 094 756	794 756
Summa Bundet eget kapital	22 999 756	22 699 756

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	71 655	301 365
Årets resultat	-110 224	70 290
Summa Ansamlad förlust	-38 569	371 655

Summa Eget kapital	22 961 187	23 071 411
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	20 343 411	9 593 411
Summa Långfristiga skulder		20 343 411	9 593 411

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 200 000	8 000 000
Leverantörsskulder		1 693 684	0
Skatteskulder		4 456	3 308
Övriga kortfristiga skulder		-782	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	386 946	398 232
Summa Kortfristiga skulder		15 284 304	8 401 540

Summa Skulder		35 627 715	17 994 951
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		58 588 902	41 066 362
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	572 092	443 522
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	720 295	270 103
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	720 295	270 103
Erhållen ränta	14 735	17 787
Erlagd ränta	-661 863	-391 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	645 259	340 393
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	149 172	-296 321
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 647 576	-101 800
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1 796 748	-398 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 442 007	-57 728
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-16 044 026	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 044 026	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	15 950 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 950 000	0
Årets kassaflöde	2 347 981	-57 728
Likvida medel vid årets början	3 257 314	3 315 041
Likvida medel vid årets slut	5 605 294	3 257 314



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

401 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 563 056	2 172 024
	Hyror förbrukningsbaserad	16 935	0
	Övriga primära intäkter	1 230	560
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 581 221	2 172 584
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 581 221	2 172 584
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	149 475	28 670
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	149 475	28 670
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-189 291	-187 505
	Snö och halk-bekämpning	-21 121	-31 815
	Reparationer	-24 230	-134 600
	Planerat underhåll	0	-211 970
	El	-101 725	-97 740
	Uppvärmning	-432 757	-362 948
	Vatten	-69 657	-57 974
	Sophämtning	-29 045	-31 634
	Fastighetsförsäkring	-46 257	-43 487
	Kabel-TV och bredband	-100 676	-100 660
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-45 640	-44 492
	Förvaltningsavtalskostnader	-151 889	-147 992
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 212 288	-1 452 817
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Konsultkostnader	-19 938	-15 638
	Föreningsverksamhet	-2 029	-9 766
	Övriga förvaltningskostnader	-204 054	-9 409
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-226 021	-34 812

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-720 295	-270 103
----------------------------	----------	----------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-720 295	-270 103
--	-----------------	-----------------

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 747 707	37 747 707
--------------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
---------------------------------	-----------	-----------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	41 247 707	41 247 707
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 761 266	-3 491 163
------------------------	------------	------------

Årets avskrivningar	-720 295	-270 103
---------------------	----------	----------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 481 561	-3 761 266
---	-------------------	-------------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	36 766 146	37 486 441
---------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
-----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
-----------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
----------------------------------	---	---

Taxeringsvärde mark - bostäder	7 600 000	7 600 000
--------------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
-------------------------------	---	---

<i>Summa</i>	44 600 000	44 600 000
--------------	-------------------	-------------------

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckning	33 600 000	18 700 000
----------------------	------------	------------

Varav i eget förvar	0	0
---------------------	---	---

<i>Ställda säkerheter</i>	33 600 000	18 700 000
---------------------------	-------------------	-------------------

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	5 604 820	1 296 734
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	157 743	307 044
-------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 762 563	1 603 778
--------------------------------	------------------	------------------

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 693	15 564
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	15 693	15 564
---	---------------	---------------

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	0	519 134
---------------------------------	---	---------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	519 134
--	----------	----------------

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	474	474
-------	-----	-----

Bankkonto 1	0	9 415
-------------	---	-------

Bankkonto 2	0	1 300 848
-------------	---	-----------

Bankkonto 3	0	130 708
-------------	---	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	474	1 441 446
-----------------------------	------------	------------------

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	3,06%	2026-12-30	6 000 000	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

Stadshypotek AB	4,03%	2025-06-30	2 400 000	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

Stadshypotek AB	3,55%	2025-04-01	5 600 000	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

Stadshypotek AB	3,67%	2026-06-30	4 950 000	100 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	2,99%	2025-06-01	5 000 000	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

Swedbank Hypotek AB	4,5%	2026-06-17	4 593 411	0
---------------------	------	------------	-----------	---

Stadshypotek AB	2,98%	2027-10-30	5 000 000	100 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

33 543 411	200 000
-------------------	----------------

Långfristig del	20 343 411
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	13 000 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	13 200 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,48%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	238 418	207 520
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	83 819	48 631
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	64 709	142 081
---------------------------	--------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	386 946	398 232
---	----------------	----------------

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Borgen i Vänersborg, org nr 769609-8826

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2024 och förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Med anledning av takbytet som medfört att föreningen under året haft höga kostnader och betydande ekonomiska åtaganden vill vi lyfta en rekommendation till styrelsen och föreningens medlemmar att framöver anlita en auktoriserad extern revisor.

En extern revisor kan bidra med ytterligare kontroll och säkerhet i samband med föreningens ekonomiska planering och förvaltning, särskilt i samband med större projekt och investeringar.

Vidare rekommenderar vi att styrelsen regelbundet ser över tecknade avtal såsom tex bredbandsanslutning för möjlighet till bättre villkor.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Roger Wennberg

Av föreningen vald revisor

Marianne Brattberg

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Borgen i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARITA JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 13:11:07



PETER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 04:47:50



EVA SMITH KNUTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 22:20:04



MARTIN LÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:19:33



FREDRIK JACOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:39:13



ROGER WENNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:58:43



MARIANNE BRATTBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:26:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Borgen i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROGER WENNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:00:33



MARIANNE BRATTBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:27:45



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.