

Årsredovisning

för

BRF Borgen

702000-2304

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Borgen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-29 genom övergång från den ekonomiska föreningsformen bostadsförening. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1997-09-29 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-07. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet med adress Västmannagatan 14 och Tegnérgatan 51, inom stadsdelen Norrmalm Stockholm, innehas enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Äganderätt	Kommun
Bergslagen 21	Friköpt mark	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1886 och består av ett flerbostadshus, ett gårdshus samt en komplementbyggnad på fastighetens innergård.

Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3381 kvm, varav 2973 kvm utgör lägenhetsyta och 408 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	3	14	2	5

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Verksamhet i lokalerna

	Yta	Löptid
Prenada	85 kvm	2027-09-30
Full Funktion	110 kvm	2026-09-30
EKPR	205 kvm	2025-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Gård med soprum och cykelförråd

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Målning av fönster	2023	
Underhåll av värmesystemet	2020	Qsec, med start 2019
Lagning av gårdens tätskikt	2020	
Lagning trappa till gårdshuset	2020	
Reparation nedre yttre fasad	2020	
Värmeslingor stuprör	2019	
Dörr och fönsterbyte vindsvåninga	2019	
Ny torktumlare installerad	2019	
Injustering, uppgradering 2019 värmecentral och termostater		
Ny porttelefon	2018	
Planerat underhåll	År	
Målning av tak	2024	

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Teknisk förvaltning	Brf Borgen
Internet och TV	Allente
Mattvätt	CWS
Hisservice	Hissen AB
Trappstädning	Smart Trappst!dning AB

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st. Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 och 40 vid dess slut.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Roine Berneström	Ledamot	Ordförande
Bo Stenson	Ledamot	
Lena Berke	Ledamot	
Linda Wainwright Höckerfelt	Suppleant	
Erik Dahlänger	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Nordberg	Auktoriserad revisor, ordinarie
Eva Hansen	Suppleant
PG Hedström	Intern revisor

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2023 valdes Arija Strömberg och Sonja Kindsjö att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (Tkr)	2 090	1 979	1 891	1 809
Resultat efter finansiella poster(Tkr)	534	722	297	690
Soliditet (%)	26,0	18,0	2,0	0,0
Avgift per bostadsrättsyta (kr)	281	281	281	236
Skuldsättning per Bostadsrättsyta (kr)	927	945	963	863
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	815	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)	251	261	0	0
Räntekänslighet (%)*	3	3	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	171	151	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	39	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta *

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott med 534 539 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Lån

Föreningen har ett lån hos handelsbanken om 2 757 000 kr Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1589 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	447 400	5 363 988	2 744 364	-8 469 501	722 316	808 567
Disp av föreg års resultat				722 316	-722 316	0
Förändring under året					534 539	534 539
Belopp vid årets utgång	447 400	5 363 988	2 744 364	-7 747 185	534 539	1 343 106

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-7 747 185
årets vinst	534 539
	-7 212 646
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	468 687
i ny räkning överföres	-7 681 333
	-7 212 646

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 090 206	1 979 204
Övriga rörelseintäkter	3	24 900	26 730
Summa rörelseintäkter		2 115 106	2 005 934
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 472 411	-1 099 753
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-103 517	-141 404
Avskrivningar	6	-6 438	-6 438
Summa rörelsekostnader		-1 582 366	-1 247 595
Rörelseresultat		532 740	758 339
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 458	2 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 659	-38 352
Summa finansiella poster		1 799	-36 023
Resultat efter finansiella poster		534 539	722 316
Årets resultat		534 539	722 316

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

370 620

377 058

Summa materiella anläggningstillgångar

370 620

377 058

Summa anläggningstillgångar

370 620

377 058

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

390 878

293 664

Övriga fordringar

127 992

78 966

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

45 509

36 069

Summa kortfristiga fordringar

564 379

408 699

Kassa och bank

Kassa och bank

4 136 423

3 681 208

Summa kassa och bank

4 136 423

3 681 208

Summa omsättningstillgångar

4 700 802

4 089 907

SUMMA TILLGÅNGAR

5 071 422

4 466 965

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 811 388	5 811 388
Fond för yttre underhåll		2 744 364	2 744 364
Summa bundet eget kapital		8 555 752	8 555 752
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 747 185	-8 469 501
Årets resultat		534 539	722 316
Summa ansamlad förlust		-7 212 646	-7 747 185
Summa eget kapital		1 343 106	808 567
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	2 757 000
Summa långfristiga skulder		0	2 757 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 757 000	54 000
Leverantörsskulder		124 847	75 715
Övriga skulder		118 794	110 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		727 675	660 787
Summa kortfristiga skulder		3 728 316	901 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 071 422	4 466 965

Kassaflödesanalys

Not 2023-01-01 2022-01-01
 -2023-12-31 -2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	534 539	722 316
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 438	6 438
Betald skatt	-49 026	-42 984

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

491 951 685 770

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-97 214	-245 788
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 440	-12 966
Förändring av leverantörsskulder	49 132	-8 244
Förändring av kortfristiga skulder	74 787	277 964

Kassaflöde från den löpande verksamheten

509 216 696 736

Finansieringsverksamheten

Amortering	-54 000	-54 000
------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-54 000 -54 000

Årets kassaflöde

455 216 642 736

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 681 208	3 038 472
Likvida medel vid årets slut	4 136 424	3 681 208

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag(K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader

50

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	835 155	835 155
Hyror lokaler momspliktiga	912 802	829 191
Hyror lokaler	336 044	305 359
Hyra p-plats	6 205	9 500
Öresutjämning	0	-1
	2 090 206	1 979 204

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 491	8 430
Brankontoret	7 060	15 885
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 415
Erhållna statliga bidrag	16 349	0
	24 900	26 730

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-42 657	-36 867
Obl besiktningkost OVK,hiss	-3 125	-2 988
Hisservice	-19 332	-5 952
Entrémattor	-12 589	-11 112
Övriga fastighetskostnader	-23 928	-13 192
Fastighetsförsäkring	-51 857	-47 416
Bredband	-68 869	-6 194
Fastighetsskatt	-122 015	-120 265
Snöröjning/sandning	-6 305	-3 153
Övriga reparationer	-486 151	-306 290
Värme	-433 800	-371 250
El	-75 505	-82 307
Vatten	-70 169	-56 980
Sophämtning	-42 839	-31 886
Källsortering	-9 512	-3 902
Öresutjämning	0	1
Markytor trädgård	-3 758	0
	-1 472 411	-1 099 753

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-36 991	-34 986
Konsultarvoden	0	-650
Fastighetsförvaltning	-36 416	-32 853
Möteskostnader	-25 838	-21 629
Bankkostnader	-3 298	-1 654
Tele-och datakommunikation	-696	-493
Förlust på kundfodringar	0	-47 876
Övriga externa kostn	-279	-1 004
Porto	0	-260
Öresutjämning	1	1
	-103 517	-141 404

Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-6 438	-6 438
	-6 438	-6 438

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	435 000	435 000
Utgående anskaffningsvärde	435 000	435 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-57 942	-51 504
Årets avskrivningar enligt plan	-6 438	-6 438
Utgående avskrivning enligt plan	-64 380	-57 942
Planenligt restvärde vid årets slut- Byggnad och mark	370 620	377 058
Taxeringsvärde		
Byggnad	44 000 000	44 000 000
Mark	112 229 000	112 229 000
	156 229 000	156 229 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	148 000 000	148 000 000
Lokaler	8 229 000	8 229 000
	156 229 000	156 229 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	1,350	2024-06-30	2 757 000	2 811 000
			2 757 000	2 811 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 757 000	54 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 685 000	3 685 000
	3 685 000	3 685 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2024

Per Roine Berneström
Ordförande

Lena Berke
Ledamot

Bo Stenson
Ledamot

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

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor