

Signera Årsredovisning 2024

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 217-arsredovisning-2024.pdf

Storlek: 205759 byte

Hashvärde SHA256:

cdd645a4841dacbc1387e589979a6a096614843f6b69b2039f1f00355d072c98

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 4:

RICARD HÖCKERFELT

Signerat med BankID 2025-03-13 15:25 Ref: 01958fe5-3aed-7eda-8969-3e6ee226ed2e

ROINE BERNSTRÖM

Signerat med BankID 2025-03-13 15:57 Ref: 01959002-12e5-7f6f-8368-e208912b2f7a

STINA SVENSSON

Signerat med BankID 2025-03-17 14:10 Ref: 0195a439-5cc2-701e-9aa8-47b2651cf755

Anna Birgitta Christina Nordberg

Signerat med BankID 2025-03-17 17:24 Ref: 0195a4eb-c7fc-7cda-ab21-4cf37171c0d9

Årsredovisning

för

BRF Borgen

702000-2304

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Borgen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 komplementsbyggnad 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 tak	2024	
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
Byte Ljuskupoler på vindsvåningarna Tegnergatan.	2025

Byte av ej öppningsbara skorstenshuvor, till öppningsbara.
samt installera skorstensplattformar med fallskydd. 2025

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 2 överlåtit under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Roine Berneström	Ledamot. Ordförande.
Ricard Höckerfelt	Ledamot.
Erik Dahllänger	Ledamot. (Avgick i samband med försäljning)
Bo Stenson	Suppleant
Stina Svensson	Suppleant (gavs attesträtt o Ledamot i samband med Eriks avgång)

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

Till Valberedning valdes på årsmötet 2024 Lena Berke och Linda Wainwright Höckerfelt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (Tkr)	2 160	2 090	1 979	1 891
Resultat efter finansiella poster(Tkr)	400	534	722	297
Soliditet (%)	64,6	26,0	18,0	2,0
Avgift per bostadsrättsyta (kr)	281	281	281	281
Skuldsättning per Bostadsrättsyta (kr)	0	927	945	963
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	0	815	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)	223	251	261	0
Räntekänslighet (%)*	0	3	3	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	190	171	151	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	38	39	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 399 911 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 löst kvarvarande lån hos handelsbanken på 2 757 000 kr per den 27 juni 2024 och är nu skuldfri.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlægga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1630 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	-7 747 185	534 539	1 343 106
Disp av föreg års resultat				534 539	-534 539	0
Förändring under året			468 687	-468 687	399 911	399 911
Belopp vid årets utgång	447 400	5 363 988	3 213 051	-7 681 333	399 911	1 743 017

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-7 681 334
årets vinst	399 912
	-7 281 422
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	468 687
Ianspråktagande av fond	-346 950
i ny räkning överföres	-7 403 159
	-7 281 422

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 160 088	2 090 206
Övriga rörelseintäkter	3	12 796	24 900
Summa rörelseintäkter		2 172 884	2 115 106
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 645 653	-1 472 411
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-113 430	-103 517
Avskrivningar	6	-6 438	-6 438
Summa rörelsekostnader		-1 765 521	-1 582 366
Rörelseresultat		407 363	532 740
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 178	39 458
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 629	-37 659
Summa finansiella poster		-7 451	1 799
Resultat efter finansiella poster		399 912	534 539
Årets resultat		399 912	534 539

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	364 182	370 620
Summa materiella anläggningstillgångar		364 182	370 620
Summa anläggningstillgångar		364 182	370 620
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		390 771	390 878
Övriga fordringar		160 658	127 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 936	45 509
Summa kortfristiga fordringar		599 365	564 379
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 735 239	4 136 423
Summa kassa och bank		1 735 239	4 136 423
Summa omsättningstillgångar		2 334 604	4 700 802
SUMMA TILLGÅNGAR		2 698 786	5 071 422

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 811 388	5 811 388
Fond för yttre underhåll		3 213 051	2 744 364
Summa bundet eget kapital		9 024 439	8 555 752
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 681 334	-7 747 185
Årets resultat		399 912	534 539
Summa ansamlad förlust		-7 281 422	-7 212 646
Summa eget kapital		1 743 017	1 343 106
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	2 757 000
Leverantörsskulder		102 945	124 847
Övriga skulder		120 103	118 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		732 721	727 675
Summa kortfristiga skulder		955 769	3 728 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 698 786	5 071 422

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		399 912	534 539
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 438	6 438
Betald skatt		-32 666	-49 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		373 684	491 951
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		107	-97 214
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 427	-9 440
Förändring av leverantörsskulder		-21 902	49 132
Förändring av kortfristiga skulder		6 354	74 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten		355 816	509 216
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-2 757 000	-54 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 757 000	-54 000
Årets kassaflöde		-2 401 184	455 216
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 136 423	3 681 208
Likvida medel vid årets slut		1 735 239	4 136 424

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

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 lanspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdtspositionen.

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

	2024	2023
Årsavgifter	835 155	835 155
Hyror lokaler momspliktiga	968 462	912 802
Hyror lokaler	356 471	336 044
Hyra p-plats	0	6 205
	2 160 088	2 090 206

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 277	1 491
Brankontoret	7 519	7 060
Erhållna statliga bidrag	0	16 349
	12 796	24 900

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-46 342	-42 657
Obl besiktningskost OVK,hiss	-3 275	-3 125
Hisservice	-40 191	-19 332
Entrémattor	-13 363	-12 589
Övriga fastighetskostnader	-33 500	-23 928
Fastighetsförsäkring	-54 907	-51 857
Bredband	-215 553	-68 869
Fastighetsskatt	-123 040	-122 015
Snöröjning/sandning	-6 304	-6 305
Övriga reparationer	-393 011	-486 151
Värme	-484 070	-433 800
El	-71 678	-75 505
Vatten	-87 643	-70 169
Sophämtning	-60 720	-42 839
Källsortering	-7 105	-9 512
Markytor trädgård	-4 951	-3 758
	-1 645 653	-1 472 411

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-34 218	-36 991
Fastighetsförvaltning	-38 791	-36 416
Möteskostnader	-31 944	-25 838
Bankkostnader	-5 288	-3 298
Tele-och datakommunikation	-1 199	-696
Övriga externa kostn	-1 990	-279
Öresutjämning	0	1
	-113 430	-103 517

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-6 438	-6 438
	-6 438	-6 438

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-64 380	-57 942
Årets avskrivningar enligt plan	-6 438	-6 438
Utgående avskrivning enligt plan	-70 818	-64 380
Planenligt restvärde vid årets slut- Byggnad och mark	364 182	370 620
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	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	0	2 757 000
	0	2 757 000
Kortfristig del av långfristig skuld	0	2 757 000

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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	0	3 685 000
	0	3 685 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2025

Per Roine Berneström
Ordförande

Ricard Höckerfelt
Ledamot

Stina Svensson
Ledamot

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

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor