

Signera Årsredovisning 2022

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-2022.pdf
Storlek: 144028 byte
Hashvärde SHA256:
9f4554c85fbee4154d0ac7525dad86b7fab0efda61be2502e8397e863ed844c

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

Signerat av 4:

Bo Sten Gerhard Stenson

Signerat med BankID 2023-05-10 18:13 Ref: 52d061fc-ae80-4523-91d4-f210c071b5f3

ROINE BERNSTRÖM

Signerat med BankID 2023-05-10 18:21 Ref: 6dabba98-c077-434e-a994-5a14e6853cfe

Lena Elsa Ingegärd Berke

Signerat med BankID 2023-05-11 08:38 Ref: f42733be-a6db-4fdb-b508-4abe8b385d07

Anna Birgitta Christina Nordberg

Signerat med BankID 2023-05-11 08:46 Ref: 2671d143-14e7-404f-ad58-a9adfc961b46

Årsredovisning

för

BRF Borgen

702000-2304

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Borgen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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	2024-09-30
Full Funktion	110 kvm	2023-09-30
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	
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 vindsvåningar	2019	
Ny torktumlare installerad	2019	
Injustering, uppgradering värmecentral och termostater	2019	
Ny porttelefon	2018	

Planerat underhåll

	År
Målning ytterdörrad och fönster	2021/22/23

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 41 vid dess slut.

Under 2022 har styrelsen medgivit 8 månaders förlängning av en andrahandsupplåtelse. Vid årets slut var en lägenhet upplåten i andra hand.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Roine Berneström	Ledamot	Ordförande
Bo Stenson	Ledamot	
Lena Berke	Ledamot	
Britta Eklund	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 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2022 valdes Arija Strömberg och Sonja Kindsjö att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott med 722 316 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 2 811 000 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 1519 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 979	1 891	1 809	1 698
Resultat efter finansiella poster	722	297	690	-1 184
Soliditet (%)	18,0	2,0	0,0	0,0
Avgift per bostadsrättsyta (kr)	281	281	236	210
Lån per Bostadsrättsyta (kr)	945	963	863	879
Räntekänslighet (%)*	1	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)*	261	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)*	151	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad med avdrag för fakturerad elkostnad i förhållande till kvm totalyta

Lån per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningen fastighet.

Avgifter per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Sparande per kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till nettoomsättningen.

*Nytt nyckeltal från 2022

Förändring av 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	-8 766 050	296 549	86 251
Disp av föreg års resultat				296 549	-296 549	0
Förändring under året					722 316	722 316
Belopp vid årets utgång	447 400	5 363 988	2 744 364	-8 469 501	722 316	808 567

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-8 469 501
årets vinst	722 316
	-7 747 185

behandlas så att
i ny räkning överföres

-7 747 185
-7 747 185

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 979 204	1 890 541
Övriga rörelseintäkter	3	26 730	3 849
Summa rörelseintäkter		2 005 934	1 894 390
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 099 753	-1 425 414
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-141 404	-126 612
Avskrivningar	6	-6 438	-6 438
Summa rörelsekostnader		-1 247 595	-1 558 464
Rörelseresultat		758 339	335 926
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 329	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 352	-39 377
Summa finansiella poster		-36 023	-39 377
Resultat efter finansiella poster		722 316	296 549
Årets resultat		722 316	296 549

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

377 058

383 496

Summa materiella anläggningstillgångar

377 058

383 496

Summa anläggningstillgångar

377 058

383 496

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

293 664

47 876

Övriga fordringar

78 966

71 786

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 069

23 103

Summa kortfristiga fordringar

408 699

142 765

Kassa och bank

Kassa och bank

3 681 208

3 038 472

Summa kassa och bank

3 681 208

3 038 472

Summa omsättningstillgångar

4 089 907

3 181 237

SUMMA TILLGÅNGAR

4 466 965

3 564 733

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		5 811 388	5 811 388
Reservfond		270 510	270 510
Fond för yttre underhåll		2 473 854	2 473 854
Summa bundet eget kapital		8 555 752	8 555 752

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-8 469 501	-8 766 050
Årets resultat		722 316	296 549
Summa ansamlad förlust		-7 747 185	-8 469 501
Summa eget kapital		808 567	86 251

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 757 000	2 865 000
Summa långfristiga skulder		2 757 000	2 865 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	54 000	0
Leverantörsskulder		75 715	83 959
Skatteskulder		0	35 804
Övriga skulder		110 896	116 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		660 787	377 034
Summa kortfristiga skulder		901 398	613 482

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 466 965

3 564 733

Kassaflödesanalys

Not 2022-01-01 2021-01-01
 -2022-12-31 -2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	722 316	296 549
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 438	6 438
Betald skatt	-42 984	-52 992

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	685 770	249 995
--	----------------	----------------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-245 788	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 966	1 375 294
Förändring av leverantörsskulder	-8 244	-20 995
Förändring av kortfristiga skulder	277 964	369 610

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	696 736	1 973 904
--	----------------	------------------

Finansieringsverksamheten

Amortering	-54 000	-108 000
------------	---------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	-54 000	-108 000
--	----------------	-----------------

Årets kassaflöde

	642 736	1 865 904
--	----------------	------------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 038 472	1 172 569
Likvida medel vid årets slut	3 681 208	3 038 473

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 lanspråktagande 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

	2022	2021
Årsavgifter	835 155	835 155
Hyror lokaler momspliktiga	829 190	736 145
Hyror lokaler	305 359	309 742
Hyra p-plats	9 500	9 500
	1 979 204	1 890 542

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	8 430	1 666
Brankontoret	15 885	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 415	2 182
	26 730	3 848

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-36 867	-37 989
Obl besiktningkost OVK,hiss	-2 988	-2 913
Hisservice	-5 952	-4 741
Entrémattor	-11 112	-9 496
Övriga fastighetskostnader	-13 192	-11 254
Fastighetsförsäkring	-47 416	-43 746
Kabel-tv	0	-18 656
Bredband	-6 194	-6 228
F-skötsel	0	-3 072
Fastighetsskatt	-120 265	-140 035
Snöröjning/sandning	-3 153	-6 413
Övriga reparationer	-306 290	-517 742
Värme	-371 250	-427 679
El	-82 307	-68 455
Vatten	-56 980	-60 574
Sophämtning	-31 886	-31 237
Källsortering	-3 902	-8 357
Vattenskada	0	-26 827
	-1 099 754	-1 425 414

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-34 986	-60 200
Konsultarvoden	-650	-10 960
Fastighetsförvaltning	-32 853	-36 735
Möteskostnader	-21 629	-16 732
Bankkostnader	-1 654	-1 550
Tele-och datakommunikation	-493	-435
Förlust på kundfodringar	-47 876	0
Övriga externa kostn	-1 004	0
Porto	-260	0
	-141 405	-126 612

Not 6 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-6 438	-6 438
	-6 438	-6 438

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	435 000	435 000
Utgående anskaffningsvärde	435 000	435 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-51 504	-45 066
Årets avskrivningar enligt plan	-6 438	-6 438
Utgående avskrivning enligt plan	-57 942	-51 504
Planenligt restvärde vid årets slut- Byggnad och mark	377 058	383 496
Taxeringsvärde		
Byggnad	44 000 000	34 156 000
Mark	112 229 000	77 200 000
	156 229 000	111 356 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	148 000 000	101 000 000
Lokaler	8 229 000	10 356 000
	156 229 000	111 356 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	1,350	2024-06-30	2 811 000	2 865 000
			2 811 000	2 865 000
Kortfristig del av långfristig skuld			54 000	54 000

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	3 685 000	3 685 000
	3 685 000	3 685 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2023

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