

Årsredovisning för

BRF Borggården

779000-0553

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Borggården, 779000-0553, med säte i Fagersta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 mars 2023 förenings lokal på Dalavägen

Verksamheten

Föreningens fastighet, Dammen 5 i Fagersta byggdes år 1944

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Dalavägen 66A, 66B, 68A, 68B, 68C, 70A och 70B.

Föreningens 26 lägenheter med en sammanlagd yta på 1 535 m²

4 lgh	1 r.o.k	180 m ²
20 lgh	2 r.o.k	1 151 m ²
2 lgh	4 r.o.k	204 m ²

Sammanlagt 1 535 m²

Föreningen har även 28 st P-platser med motorvärmare och 4 st extra förråd.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomikompaniet.

Den tekniska förvaltningen har skötts av egen vaktmästare samt Fagersta Trädgårdsservice.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening med mark som innehas med äganderätt. Föreningen är inte en del av en samfällighet och har ingen aktuell underhållsplan för tillfället utan stämmer av från år till år.

Genomförda åtgärder

2008

Elsanering
Reparationer av balkonger

2009

Energideklaration
Byte av källardörr
Renovering av lgh 21-22
Kulverbyte och asfaltering

2010

Byte av reglerautomatik
Nytt kök till delad lgh
Stambyte mellan kulverterna

2011

Rep el i tvättstuga och cykelrum
Lagning av avlopp i 68:an
Håltagning torkrumsvägg + inkopping av torkskåp

2012

Målning källare 68:an
Rep vatten avlopp kök lgh 22, 66:an
Utbyte elcentral lgh 1

Hetvattenspolning avlopp hela Borggården
Rep köksavlopp lgh 26
Rep avlopp pannrum 68:an

2013

Renovering av trapphus
Nya räcken
Inköp av ny tvättmaskin, Wascator

2014

Målning av sockel runt huset
Laminatgolv i årsmöteslokalen
Reparationer efter vattenskador i 4 lgh
Nya p-platser med motorvärmare

2015

Montering motorvärmare 68:an
Uppsättning utsugsfläkt i källare, inköp mangel, renovering duschkörna
vid bastun, inköp klädsåp åt städerskan samt målning undertak.

2016

Byte tvättställsblandare i lgh 25, byte köksblandare i lgh 9
Reparation ytterbelysning utanför av 68:an och 70:an
Målning av balkongundersidor och fönster på solsida av varje hus
Reparation av torktumlaren och kallmangeln
Reparation av 2 st balkongundersidor
ordningställande av lokal för uthyrning

2017

Reparation av avlopp i källaren, Dalavägen 68
Målning av fönster
Lagning av källartrapp på Dalavägen 68

2019

OVK kontroll utfördes

2020

Energideklarationen är gjord, fönstren har bytts ut och åkgräsklipparen har sålts.

2021

Vattenskador i 2 st lägenheter har åtgärdats och avloppsstammarna har relinerats.

2022

Låsen till entrédörrarna till hus 70 bytts ut och ombyggnad av den inkommande kraften gjorts. En
begagnad tvättmaskin har köpts in.

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Inköp av torktumlare.

Avgifter och hyror

Ingen höjning av månadsavgifterna har skett under året.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar.
Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ordförande

Keijo Lindgren

Ledamöter

Thomas Friis

Mikael Moilanen

Seija Puranen

Ann-Sofie Wahlbäck

Suppleant

Annie Kimståhl

Lena Lindgren

Styrelsen har under året hållit 2 st protokollförda möten.

Firmatecknare har varit styrelsen, ledamöter 2 i förening.

Revisor

Arne Grahn har p g a sjukdom avgått som revisor och Annelie Kolmodin valdes till revisor för 2023 på en extra årsstämma den 9 februari 2024.

Valberedning

Åsa Jakobsson

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Kodlås till samtliga entrédörrar kommer att installeras.

Ekonomi

Resultatet slutade på 126 639 kr, till största delen beror det på att inga större renoveringar gjorts under året. Budgeten för 2024 visar ett plus resultat på kr 89 980.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	1 289 259	1 311 112	1 273 906	1 275 321
Resultat efter finansiella poster	144 717	308 530	-59 439	416 447
Soliditet %	39	35	27	29
Årsavgift per m2	757	757		
Skuldsättningsgra per m2	886	944		
Sparande per m2	111	196		
Räntekänslighet	1%	1%		
Energikostnad per m2	241	207		
Skuldsättningsgrad per m2 enbart BRF	1 107	1 180		
Bostadrätts andel av intäkter	90%	89%		

Eget kapital

Bundet eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond
Ingående balans	27 414	585 000
Disposition av föreg. års resultat		
Vid årets utgång	27 414	585 000

Fritt efter kapital

*Balanserat
resultat inkl
årets resultat*

Ingående balans	547 605
Årets resultat	126 638
Vid årets utgång	674 243

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 674 243 disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	674 243
Summa	674 243

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	1 289 259	1 311 112
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 800
		<u>1 289 259</u>	<u>1 312 912</u>
Rörelsens kostnader			
Drift- och övriga externa kostnader	4	-913 913	-775 814
Personalkostnader	5	-98 145	-92 562
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-86 542	-86 542
Rörelseresultat		<u>190 659</u>	<u>357 994</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 942	-49 464
Resultat efter finansiella poster		<u>144 717</u>	<u>308 530</u>
Bokslutsdispositioner	6	-18 078	-18 078
Resultat före skatt		<u>126 639</u>	<u>290 452</u>
Årets resultat		<u>126 639</u>	<u>290 452</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 914 330	2 996 872
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	4 000
		<u>2 914 330</u>	<u>3 000 872</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 914 330</u>	<u>3 000 872</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 087
Aktuell skattefordran		1 859	1 859
Övriga fordringar		0	1 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>19 767</u>	<u>17 697</u>
		21 626	25 041
Kassa och bank		<u>391 374</u>	<u>256 736</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>413 000</u>	<u>281 777</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 327 330</u>	<u>3 282 649</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		27 414	27 414
Fond för yttre underhåll		585 000	585 000
		612 414	612 414
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		547 605	257 153
Årets resultat		126 639	290 452
		674 244	547 605
Summa eget kapital		1 286 658	1 160 019
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 699 375	1 811 875
		1 699 375	1 811 875
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Inre reparationsfond		143 152	143 196
Leverantörsskulder		94 351	74 891
Skatteskulder		1 493	1 493
Övriga kortfristiga skulder		10 061	9 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		92 240	81 579
		341 297	310 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 327 330	3 282 649

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		126 639 290 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		86 542 86 542
		<u>213 181 376 994</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		213 181 376 994
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av amorteringar		-112 500 -112 500
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		3 415 3 424
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		30 542 -161 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten		134 638 106 700
 Årets kassaflöde		 134 638 106 700
Likvida medel vid årets början		256 736 150 037
Likvida medel vid årets slut		391 374 256 737

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3),

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Om tillämpligt. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Eftersom det är första gången med det nya regelverket K3 så har justeringar i årliga avskrivningar gjorts för jämförelseåret samt aktuellt räkenskaps år.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	25-50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Fönster 50 år
- Stammar 50 år
- Kulverbyte 25 år

Not 2 Nettoomsättning per artikel

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Månadsavgifter	1 259 619	1 281 472
Hyra lokaler	21 000	21 000
P-plats med motorvärmare	7 440	7 440
Förråd	1 200	1 200
Summa	1 289 259	1 311 112

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vinst vid avyttring av inventarie	0	1 800
Summa	0	1 800

Not 4 Drift och övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ei	53 103	44 628
Fjärrvärme	349 664	322 662
Vatten	59 968	60 765
Renhållning	35 233	33 487
Reparation & underhåll	110 306	53 491
Kabel TV	85 375	72 304
Fastighetsskatt	16 057	16 057
Fastighetsförsäkring	34 679	33 150
Köpt fastighetsservice	71 250	60 000
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	43 090	24 099
Reparationer & underhåll inventarier	271	75
Drivmedel	1 410	0
Redovisningstjänster	45 276	43 116
Övriga administrativa kostnader	8 231	6 695
Övriga kostnader		5 285
Summa	913 913	775 814

Not 5 Anställda och personalkostnader**Medelantalet anställda**

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Sverige	0,10	0	0,10	0
Totalt	0,10	0	0,10	0

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	77 018	74 901
Sociala kostnader	18 427	17 661
(varav pensionskostnader 1 256 kr (1 280 kr))		

Not 6 Avsättning till fonder

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Inre reparationsfond, årets avsättning	18 078	18 078
Summa	18 078	18 078

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 156 758	4 156 758
Vid årets slut	4 156 758	4 156 758
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 159 886	-1 077 344
-Årets avskrivning	-82 542	-82 542
Vid årets slut	-1 242 428	-1 159 886
Redovisat värde vid årets slut	2 914 330	2 996 872
Varav mark		
	111 150	111 150
Taxeringsvärde		
Bostäder	4 749 000	4 749 000
Lokaler	181 000	181 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	241 105	241 105
	241 105	241 105
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-237 105	-233 105
-Årets avskrivning	-4 000	-4 000
	-241 105	-237 105
Redovisat värde vid årets slut	0	4 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	112 500	112 500
Skulder som förfaller än ett till fem år från balansdagen	450 000	450 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	1 136 875	1 249 375
	1 699 375	1 811 875

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 115 000	2 115 000
Summa ställda säkerheter	2 115 000	2 115 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella tillgångar

Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Årsavgift per m2, BRF

Årsavgift per m2 upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per m2

Visar föreningens skuldsättning där hänsyn även tas till byggnadens storlek. Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på antal m2 som föreningen får intäkter från.

Sparande per m2

Anger hur stort överskott föreningen skapar under ett år, som sedan fördelas på antal m2.

Räntekänslighet

Visar hur mycket föreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för föreningens räntebärande skulder ökar med 1%. Detta beräknas genom att dividera föreningens skulder med intäkter från avgifter för bostadsrätterna.

Energikostnad per m2

Visar energikostnad per m2 och räknas ut genom att fördela summan av energikostnaden på antal m2.

Skuldsättningsgrad per m2 enbart BRF

Visar föreningens skuldsättning där hänsyn även tas till byggnadens storlek. Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på antal m2 som avser intäkter från bostadsrättsyta.

Årsavgifternas andel i %

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna.

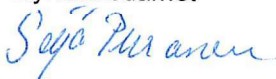
Underskrifter

Fagersta den 4 mars 2024

Keijo Lindgren
Styrelseordförande



Seija Puranen
Styrelseledamot



Thomas Friis
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den



Annelie Kolmodin
Förenings revisor

Mikael Moilanen
Styrelseledamot



Ann-Sofie Wahlbäck
Styrelseledamot

