

Årsredovisning för

Brf Borgen 1

769609-4296

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Borgen 1, 769609-4296, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten, uppförd 1940, omfattar 9 bostadslägenheter, en tvättstuga, lägenhetsförråd, cykelrum samt en undercentral för fjärrvärme. Fastigheten innehåller även en kommersiell lokal på 65 kvadratmeter (gammal mätning), för närvarande uthyrd till Ruffli J & M AB för deras bageriverksamhet. Bostadslägenheterna består av sex enheter om 70 kvadratmeter och tre om 85 kvadratmeter, enligt den senaste mätningen. På föreningens tomt finns även 3 parkeringsplatser, varav 2 är uthyrda till medlemmar och 1 till den nämnda hyresgästen.

Styrelse och revisorer

Oliver Andersson	Ordförande
Åke Coldenberg	Ledamot
Joakim Nilsson Wihlbäck	Ledamot
Tony Chahrstan	Ledamot
Beatrice Stenmark	Suppleant

Nicole Auld valdes till revisor. Posten som revisorns ersättare har varit vakant under året.

Fastighetsförsäkring

Försäkring är tecknad hos Stockholms stads brandförsäkringskontor. För brand, vattenskada och inbrott gäller fullvärde. Försäkringen innefattar även en ansvarsförsäkring upp till 10 mkr men med en självrisk på 20% av prisbasbeloppet.

Ekonomisk översikt

Fastighetens aktuella taxeringsvärde uppgår till 20 238 000 kronor, varav 12 327 000 kronor avser markvärdet. Det är värt att notera att föreningen är markägare. För närvarande är pantbrev uttagna för totalt 2 902 000 kronor, vilka utgör säkerhet för lån hos Nordea. Mer detaljerad information om föreningens lån återfinns i den årliga balans- och resultaträkningen. Föreningens bokföring hanteras av en extern leverantör. Inga arvoden har utbetalats till förtroendevalda under det gångna året.

Under räkenskapsåret 2021 samt 2022 investerade föreningen 75 516 samt 112 151 kronor i konsulttjänster för förberedelser och ansökan om bygglov för att omvandla råvinden till bostadsyta. Dessa ansträngningar bar frukt under 2023 då bygglovet beviljades. Denna utveckling av råvinden förväntas medföra betydande ekonomiska och praktiska fördelar för föreningen. Genom försäljning av den omvandlande råvinden kommer betydande kapital att genereras. Dessutom bidrar den ökade boytan till en lägre skuldkvot, vilket stärker föreningens ekonomiska position.

Under räkenskapsåret 2021 och 2022 hade föreningen även två större tillfälliga poster i form av advokatkostnader motsvarande 28 044 kronor samt 56 713 kronor. Dessa advokatkostnader härrörde främst från hyresförhandlingarna med bageriet Ruffli J & M AB som avslutades under 2023.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

Större åtgärder som genomförts sedan 2004

1. År 2004 releinades avloppsstammarna. Då installerades nya stigarledningar och de lägenheter som inte redan bytt ut de gamla elledningarna gjorde det då.
2. År 2010 installerades ny värmecentral som är ansluten till fjärrvärmenätet. Samma år installerades ventilationsanläggning i bageriet, ett krav från Solna Stads Miljö & Hälsa.

3. År 2014 installerades nya kall- och varmvattenledningar. Alla badrum utom ett har renoverats.
4. År 2015 installerades energisparglas i alla lägenhetsfönster. Fönstren mot gatan och på husgaveln försågs med ljuddämpande glasrutor.
5. År 2017 genomfördes OVK kontroll med godkänt resultat.
6. År 2018 spolades och kontrollerades avloppsstammarna av Relita AB Industri & Skadeservice AB, inga brister upptäcktes.
7. Detta år avslutades arbetet med slamning (tätning av rökkanalerna. Arbetet godkändes av certifierad sotare.
8. Radonhalten mättes i fyra lägenheter, allt enligt instruktion. Radonhalten låg i intervallet 60-90 bequerel per kubikmeter luft, vilket med marginal, understeg godkända värden. Protokollen från dessa mätningar är godkända och diarieförda hos Solna stad.
9. År 2019 totalrenoverades fasaden och balkongerna. Arbetet är godkänt och diariefört hos Solna stad. Renoveringarna finansierades med nytt lån på 2,1 mkr hos Nordea och med egna medel.
10. År 2020 har nya förråd monterats i källaren och samtliga förråd utom ett flyttades till källarplanet. Förrådsflytten var ett led i förberedelsen för inredning av lägenheter på vinden. Alla dessa åtgärder är utförda av certifierade hantverkare.
11. År 2021 har avloppsstammen som går igenom lägenhet 1202 bytts ut.
12. År 2023 får föreningen beviljat bygglov av Solna stad för att bygga en lägenhet med tillhörande balkong på råvinden.
13. År 2023 genomfördes OVK kontroll med godkänt resultat.
14. År 2023 spolades och kontrollerades avloppsstammarna av Sortera Industry AB, inga brister upptäcktes.
15. År 2023 höjdes hyran för hyresrätten med 10%.
16. År 2023 höjdes månadsavgifterna med 10%.
17. År 2023 har partiell stamreovering av avloppsstammen för WC-rum som går genom lägenhet 1203 genomförts.
18. År 2023 höjdes grundhyran för bageriet Ruffi J & M AB med strax över 20%, i hyresavtalet tillkommer även en årlig avgift för uteplatsen samt betalning av fastighetsskatt. Hyresavtalet är nu även indexreglerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det skett 1 överlåtelse av bostadsrätt.

Under 2023 avslutades hyresförhandlingen med bageriet efter att ha gått till Hyresnämnden. Avtalet resulterade i en ökad grundhyra som är mer i linje med rådande marknadsvillkor. För att säkerställa att hyran håller jämna steg med inflationen och marknadsutvecklingen har vi infört en indexering av hyresnivån. Tidigare ingick fastighetsskatten för lokalen i hyran men framgent kommer hyresgästen stå för denna kostnad. Efter en rättvis bedömning av värdet av bageriets användning av uteplatsen har vi även kommit överens om att införa en separat hyra för detta område.

Under 2023 beviljade Solna stad föreningens bygglov för att bygga en lägenhet med tillhörande balkong på råvinden. Under räkenskapsåret har styrelsen arbetat med att träffa och ta in offerter från entreprenörer gällande ombyggnationen av vinden. Detta arbete har fortsatt efter räkenskapsåret och styrelsen hoppas på att kunna inleda ombyggnationen under 2024.

Styrelsen har beslutat att höja hyran för hyreslägenheten med ca 14% från och med 1 juni 2024 och aviserat hyresgärsten.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	555 435	510 032	510 033	503 465
Resultat efter finansiella poster	-62 594	-113 681	-64 223	-174 481
Soliditet, %	24	25	26	27
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	614	588	588	579
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	62	65	65	64
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 621	1 446	1 470	1 458
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 700	8 704	8 722	8 740
Lån/kvm totalyta	7 133	7 137	7 151	7 166
Energikostnad/kvm totalyta	269	228	257	203
Sparande/kvm totalyta	84	neg	41	375
Räntekänslighet %	14	15	15	15

Föreningen har under 2022 och 2023 haft större tillfälliga kostnadsposter i form av arkitekt, juridiskt ombud och bygglov. Dessa kommer inte att återkomma för kommande år. Föreningens ökade driftkostnader pga inflation samt ökade räntekostnader bör täckas av under året gjord avgifthöjning samt med genomförd hyreshöjning för lokal, hyresrätt och parkering. Föreningen arbetar med att utveckla och sälja råvinden tillsammans med en entreprenör. Föreningen kommer inte bära byggkostnaden. Därmed kommer föreningen att få in kapital och ytterligare en betalande medlem.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 887 740	49 302	-225 556
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Fond för yttre underhåll		60 714	-60 714
Årets resultat			-62 594
Vid årets slut	1 887 740	110 016	-348 864

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -348 864, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-286 270
årets resultat	-62 594
Totalt	-348 864
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	60 714
balanseras i ny räkning	-409 578
Summa	-348 864

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	555 435	510 032
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>555 435</u>	<u>510 032</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-431 051	-454 347
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-71 445	-71 445
Summa rörelsekostnader		<u>-502 496</u>	<u>-525 792</u>
Rörelseresultat		<u>52 939</u>	<u>-15 760</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 618	1 323
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-127 151	-99 244
Summa finansiella poster		<u>-115 533</u>	<u>-97 921</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-62 594</u>	<u>-113 681</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-62 594</u>	<u>-113 681</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-62 594</u>	<u>-113 681</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 929 145	2 945 145
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 942 240	2 997 685
Summa materiella anläggningstillgångar		5 871 385	5 942 830
Summa anläggningstillgångar		5 871 385	5 942 830
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		92 169	77 861
Övriga fordringar		15 947	15 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 269	22 860
Summa kortfristiga fordringar		132 385	116 169
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		806 371	795 393
Summa kassa och bank		806 371	795 393
Summa omsättningstillgångar		938 756	911 562
SUMMA TILLGÅNGAR		6 810 141	6 854 392

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 887 740	1 887 740
Fond för yttre underhåll		110 016	49 302
Summa bundet eget kapital		1 997 756	1 937 042
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-286 270	-111 875
Årets resultat		-62 594	-113 681
Summa fritt eget kapital		-348 864	-225 556
Summa eget kapital		1 648 892	1 711 486
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 005 500	4 005 500
Övriga skulder	8	30 000	30 000
Summa långfristiga skulder		4 035 500	4 035 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		866 364	868 864
Leverantörsskulder		37 571	43 221
Skatteskulder		44 732	42 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		177 082	152 709
Summa kortfristiga skulder		1 125 749	1 107 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 810 141	6 854 392

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-62 594	-113 681
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>71 445</u>	<u>71 445</u>
	8 851	-42 236
Betald skatt	<u>2 120</u>	<u>1 760</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 971	-40 476
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 216	3 718
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>18 723</u>	<u>-308</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 478	-37 066
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 500	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500	-10 000
Årets kassaflöde	10 978	-47 066
Likvida medel vid årets början	795 393	842 459
Likvida medel vid årets slut	806 371	795 393

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
Värmecentral	15
VA installation	70
Fasad och balkonger	70

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Hyror/kvm hyresrättsyta

Föreningens hyresintäkter dividerat med total yta upplåten med hyresrätt.

Lån/kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Lån/kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Energikostnad/kvm totalyta

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm totalyta

Föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Räntekänslighet%

Visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Den totala låneskulden divideras med den totala intäkten från bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra lokal	123 830	105 800
Hyra lägenhet	75 600	72 000
Avgift bostadsrätt	344 005	329 232
Hyra p-plats	12 000	3 000
	555 435	510 032

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/avgift	22 681	22 051
El	10 350	13 105
Värme	139 055	119 178
Vatten och avlopp	34 398	23 603
Tele 2	12 883	14 632
Sophämtning	15 151	14 426
Trädgårdskötsel	-	1 900
Reparation och underhåll av lokaler	-	1 232
Reparation och underhåll av fastighet	48 425	20 918
Förbrukningsmaterial	-	1 241
Möteskostnader stämma	-	2 011
Försäkring	18 770	17 623
Revisionsarvode	3 750	3 750
Redovisningstjänster	18 047	17 823
Konsultarvoden	35 438	112 151
Bankkostnader	1 545	1 553
Advokatkostnader	31 524	56 713
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 090	4 030
Övrigt	34 944	6 407
Summa	431 051	454 347

Not 4 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader	127 151	99 244
Summa	127 151	99 244

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 201 145	3 201 145
	<u>3 201 145</u>	<u>3 201 145</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-256 000	-240 000
-Årets avskrivning enligt plan	-16 000	-16 000
	<u>-272 000</u>	<u>-256 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 929 145	2 945 145
Taxeringsvärde:		
Byggnad	7 911 000	7 911 000
Mark	12 327 000	12 327 000
Totalt taxeringsvärde	20 238 000	20 238 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 370 557	3 370 557
Vid årets slut	<u>3 370 557</u>	<u>3 370 557</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-372 872	-317 427
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-55 445	-55 445
Vid årets slut	<u>-428 317</u>	<u>-372 872</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 942 240	2 997 685

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek 3978 83 97735	4,79	866 364	878 864	2024-02-15
Nordea Hypotek 3975 8256203	2,28	1 905 500	1 905 500	2025-03-19
Nordea Hypotek 3975 8256211	2,28	2 100 000	2 100 000	2025-03-19
		4 871 864	4 884 364	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>-866 364</u>		
		4 005 500		

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 8 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesdeposition lokal	30 000	30 000
	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 902 000	2 902 000

Underskrifter

Stockholm 2024 - -

Oliver Andersson
Styrelseordförande

Åke Coldenberg

Tony Chahrstan

Joakim Nilsson Wihlbäck

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Revisor
Nicole Auld