

Årsredovisning

för

Brf Borgen

773200-0547

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Borgen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borgen i Karlstad får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

Detta är föreningens 59: e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Peter Hagman	Ordförande
Birgitta Fridlund	Ledamot
Ulla Forsberg	Ledamot
Joachim Olausson	Ledamot
Karl-Åke Lichterman	Supleant
Rebecka Hedenbo	

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av ordförande och vice- ordförande och övriga styrelseledamöter, två i förening.

Revisorer

Extern revisor har varit Stefan Mott, LR-Revision.

Förvaltning

Vänerförvaltning AB sköter den ekonomiska fastighetsförvaltningen med Ove Pettersson, Birgitta Fridlund och Peter Hagman som kontaktpersoner.

.===

Anställda

Birgitta Fridlund är anställd som bovärd.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma (årsmöte) hölls den 2 maj 2018. Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft flera informella träffar.

Försäkringar

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa.

Fastighetsavgift

Under 2019 skall fastighetsavgift utgå med 0,3 på fastighetens taxeringsvärde alt. 1 377 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt utgår på lokaler med 1%.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 87st. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

Samtliga bostadsrätter är upplåtna.

Fastigheterna

Föreningens fastighet Bjälken 6 i Karlstads Kommun består av två st flerbostadshus i tre våningar med totalt 72 bostadsrätter samt lokaler och garage.

Marken är upplåten med tomträtt.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

25 st 2 rum och kök

23 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 4 560 kvm.

Årsavgifterna är oförändrade 2019. Årsavgifterna uppgår i snitt till 601 kr/kvm.

Föreningens två lokaler är uthyrda, totalt 129 kvm.

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning samt följande;

- Byte förrådsdörrar 12 581 kr.
- Montering vattenmätarekonsoller 51 400 kr.
- Takskjutspart 22 500 kr.
- Spolning kök 54 550 kr.
- Mindre underhållsarbeten.

Under 2016 har en underhållsplan upprättats.

Årlig underhållsbesiktning har utförts i november 2019.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 016	2 982	2 950	2 843
Resultat efter finansiella poster	347	1	-14	113
Soliditet (%)	15,5	13,9	13,8	13,9
Balanomslutning	22 318	22 346	0	0

Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelseavgif	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
	insatser					
Belopp vid årets ingång	219 816	146 548	1 960 649	780 740	457	3 108 210
Disposition av föregående års resultat:				457	-457	0
Årets resultat					347 418	347 418
Belopp vid årets utgång	219 816	146 548	1 960 649	781 197	347 418	3 455 628

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	781 196
årets vinst	347 418
	1 128 614
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	1 028 614
	1 128 614

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 991 033	2 981 524
Övriga rörelseintäkter		25 144	0
Summa rörelseintäkter		3 016 177	2 981 524
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-2 105 831	-2 413 170
Personalkostnader	3	-83 357	-86 231
Avkrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 599	-206 599
Summa rörelsekostnader		-2 395 787	-2 706 000
Rörelseresultat		620 390	275 524
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 972	-275 067
Summa finansiella poster		-272 972	-275 067
Resultat efter finansiella poster		347 418	457
Resultat före skatt		347 418	457
Årets resultat		347 418	457

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	20 799 014	20 974 014
Inventarier, verktyg och installationer	5	31 599	63 198
Summa materiella anläggningstillgångar		20 830 613	21 037 212

Summa anläggningstillgångar

20 830 613

21 037 212

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	946
Övriga fordringar		13 843	9 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	220 242	168 065
Summa kortfristiga fordringar		234 085	178 390

Kassa och bank

Kassa och bank		1 253 621	1 130 195
Summa kassa och bank		1 253 621	1 130 195
Summa omsättningstillgångar		1 487 706	1 308 585

SUMMA TILLGÅNGAR

22 318 319

22 345 797

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		219 816	219 816
Förlagsinsatser		146 548	146 548
Fond för yttre underhåll		1 960 649	1 960 649
Summa bundet eget kapital		2 327 013	2 327 013
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		781 196	780 740
Årets resultat		347 418	457
Summa fritt eget kapital		1 128 614	781 197
Summa eget kapital		3 455 627	3 108 210
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	18 220 682	18 389 482
Summa långfristiga skulder		18 220 682	18 389 482
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		299 109	435 306
Skatteskulder		19 777	11 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	323 124	401 326
Summa kortfristiga skulder		642 010	848 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 318 319	22 345 797

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	347 418	457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	206 599	206 599
Övrigt	3 840	4 464

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

557 857 211 520

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	946	-946
Förändring av kortfristiga fordringar	-52 176	-10 158
Förändring av leverantörsskulder	-136 197	-25 957
Förändring av kortfristiga skulder	-78 203	20 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	292 227	194 810

Finansieringsverksamheten

Amortering	-168 800	-168 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-168 800	-168 800

Årets kassaflöde

123 427 26 010

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 130 195	1 104 179
Likvida medel vid årets slut	1 253 622	1 130 189

Tilläggsupplysningar; Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K-2 reglerna som tillämpas för mindre bolag och ekonomiska föreningar.

Avskrivningar på byggnader sker med 0,8% årligen.

Inventarier med 20%.

Not1 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostäder	-2 777 454	-2 777 444
Årsavgifter lokaler	-98 238	-85 718
Hyror garage och parkeringsplatser	-115 343	-118 362
	-2 991 035	-2 981 524

Not 2 Rörelsekostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Arvode för teknisk förvaltning	189 769	187 027
Rep och underhåll	191 281	736 728
Löpande underhåll hiss	31 875	18 439
El	79 859	78 134
Fjärrvärme	487 852	503 879
Vatten	172 689	221 317
Renhållning	77 372	84 411
Snöröjning	39 349	49 288
Fastighetsförsäkring	97 145	87 406
Bevakningskostnader	5 130	4 875
Tomträttsavgäld	275 220	90 116
Conhem	103 587	100 116
Trädgårdskostnader	7 208	2 686
Fastighetsskatt	106 244	105 284
Övriga driftskostnader	32 366	30 382
Förbrukningsmaterial	1 662	-366
Telefon o porto	5 510	7 362
Revisiosnarvode	8 375	8 000
Arvode för ekonomisk förvaltning	75 705	74 122
Konsultkostnader	33 819	2 081
Serviceavgift	0	5 538
Port tel	5 510	2 466
Övriga kostnader/stämman mm	6 304	13 879
Obl ventilationskontroll	72 000	
	2 105 831	2 413 170

Not 3 Personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	40 000	40 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	13 157	14 531
Bovärdsarvode	30 000	30 000
Lön		1 700
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	83 157	86 231

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 942 392	27 942 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 942 392	27 942 392
Ingående avskrivningar	-6 968 372	-6 793 372
Årets avskrivningar	-175 000	-175 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 143 372	-6 968 372
Utgående redovisat värde	20 799 020	20 974 020

Not 5 Mark och lekutrustning

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 995	157 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 995	157 995
Ingående avskrivningar	-94 797	-63 198
Årets avskrivningar	-31 599	-31 599
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 396	-94 797
Utgående redovisat värde	31 599	63 198

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	102 674	97 145
Comhem	24 692	24 692
Bevakning	4 350	4 350
Avgift	609	609
Vänerförvaltning AB	19 112	18 740
Tomträtt	68 805	22 529
	220 242	168 065

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,25	2025-04-25	2 390 000
Handelsbanken	1,38	2022-04-30	7 175 000
Swedbank	1,77	2020-09-25	8 655 682
			18 220 682

Kortfristig del av långfristig skuld -168 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
El		0
Fjärrvärme	65 982	73 691
Tomträtt		67 587
Förskottsbetalda avgifter	244 213	252 005
Upplupna sociala avgifter	8 043	8 043
Avgift	4 885	
	323 123	401 326

Karlstad den

Peter Hagman
Ordförande

Birgitta Fridlund
Ledamot

Ulla Forsberg
Ledamot

Joakim Olausson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor