

Årsredovisning 2023

Brf Börjegårdarna

717600-2504



Välkommen till årsredovisningen för Brf Börjegårdarna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Luthagen 70:1 bebyggdes 1936.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 92 lägenheter med en total bostadsyta på 7 733 kvm. I huset finns bastu, gästrum och samlingssal för lägenhetsinnehavarnas disposition.

Lägenhetsfördelning:

2 st. - 1 rum och kokskåp

11 st. - 1 rum och kök

26 st. - 2 rum och kök

15 st. - 3 rum och kök

19 st. - 4 rum och kök

12 st. - 5 rum och kök

6 st. - 6 rum och kök

1 st. - 7 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & Co AB, Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Lennart Fällström	Ordförande
Carla Louise Lif	Styrelseledamot
Helene Johansson	Styrelseledamot
Kalle Spångberg	Styrelseledamot
Klas De Vos	Styrelseledamot
Henrik Gaddefors	Styrelseledamot
Niclas Eidhagen	Suppleant
Stefan Jovelou	Suppleant

Valberedning

Esfir Löfman - sammankallande
Susanne Lundström
Ingalill Jovelou

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Niclas Wärenfeldt	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Tomas Persson	Internrevisor	Ordinarie
Åsa Sandelin	Internrevisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av samtliga lägenhetsdörrar (även köksdörrar) till säkerhetsdörrar
- 2022 ● Byte armaturer till rörelsestyrda i källaren, stamspolning
- 2021 ● Fönsterrenovering, utbyggnad soprum
- 2019-2020 ● Radonmätning
Nya hissar och hissmotorer
- 2019 ● Installation av gemensam elmätning
Utbyte av undercentral
- 2018 ● Balkongrenovering
- 2017 ● Fönsterrenovering
- 2016 ● Fönsterrenovering
- 2015 ● Fönsterrenovering, renovering källargolv och en ny torktumlare
- 2014 ● Ommålning av trapphus samt fönsterrenovering
- 2013 ● Renovering av tvättstugor och torkrum
- 2012 ● Renovering av ventilationen
- 2004-2005 ● Fasadrenovering
- 1998 ● Balkongfrontsbyten

1994 ● Takomläggning och ventilationsanläggning installerades

1992-1993 ● Stamreovering

Planerade underhåll

2024 ● Slutförande av solcellsinstallation, reovering av gårdsgrind

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Nyckelhantering	Certego
Tele2	Brdeband /TV
Infometric	IMD (Individuell mätning och debitering)
Skellefteå kraft	Elleverantör och köpare överskottsel

Övrig verksamhetsinformation

Vicevärd är Helene Johansson

Föreningens byggnad uppfördes av Anders Diös efter ritningar av stadsarkitekten Gunnar Leche. Alla lägenheter är individuella då de första lägenhetsinnehavarna gavs stor frihet att anpassa lägenheten efter egna önskemål. Byggnaden är skyddad mot ändringar enligt detaljplanen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Samtliga lägenhetsdörrar är utbygga mot säkerhetsdörrar. Detta gäller även de sk. pigdörrarna. Säkerhetsdörrarna är utformade som kopior av de gamla dörrarna. T.o.m. Dörrtryckena är nygjutna efter de ursprungliga.

Solceller har installerats på taken mot Torsgatan och Börjegatan, 237 st. Överspänningsskydd monterat.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen har slutit avtal med Skellefteå Kraft om köp av överskottsel.

Övriga uppgifter

Styrelsen har beviljat 5 st. andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Medgivande från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 117 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 303 652	5 019 839	5 035 215	4 889 125
Resultat efter fin. poster	626 261	637 230	936 865	819 521
Soliditet (%)	23	25	23	19
Yttre fond	1 971 927	1 960 627	1 943 388	1 841 781
Taxeringsvärde	170 000 000	170 000 000	129 000 000	129 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	676	646	644	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	99,3	98,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 884	2 409	2 488	2 568
Skuldsättning per kvm totalyta	2 877	2 403	2 482	2 561
Sparande per kvm totalyta	192	222	240	224
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	33	36	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	123	126	117
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	31	29	31
Energikostnad per kvm totalyta	200	187	190	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,87	1,00	1,16	1,28
Räntekänslighet (%)	4,27	3,73	3,86	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 203 420 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	543 703	-	-	543 703
Upplåtelseavgifter	1 304 672	-	-	1 304 672
Fond, yttre underhåll	1 960 627	-	11 300	1 971 927
Balanserat resultat	2 255 209	637 230	-11 300	2 881 139
Årets resultat	637 230	-637 230	626 261	626 261
Eget kapital	6 701 441	0	626 261	7 327 702

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 881 139
Årets resultat	626 261
Totalt	3 507 400

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Balanseras i ny räkning	3 207 400
	3 507 400

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 303 652	5 019 839
Summa rörelseintäkter		5 303 652	5 019 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-3 105 901	-3 117 970
Övriga externa kostnader	7	-256 029	-212 401
Personalkostnader	8	-75 812	-73 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-857 854	-788 575
Summa rörelsekostnader		-4 295 596	-4 192 180
RÖRELSERESULTAT		1 008 056	827 658
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		483	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-382 278	-190 455
Summa finansiella poster		-381 795	-190 428
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		626 261	637 230
ÅRETS RESULTAT		626 261	637 230

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	26 334 506	23 954 345
Maskiner och inventarier	11	84 794	0
Pågående projekt	12	1 068 838	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 488 137	23 954 345
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 488 137	23 954 345
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		125 331	122 353
Övriga fordringar	13	114 753	26 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	326 475	299 779
Summa kortfristiga fordringar		566 559	448 989
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 414 738	2 489 435
Summa kassa och bank		3 414 738	2 489 435
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 981 297	2 938 424
SUMMA TILLGÅNGAR		31 469 434	26 892 769

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 848 375	1 848 375
Fond för yttre underhåll		1 971 927	1 960 627
Summa bundet eget kapital		3 820 302	3 809 002
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 881 139	2 255 209
Årets resultat		626 261	637 230
Summa fritt eget kapital		3 507 400	2 892 439
SUMMA EGET KAPITAL		7 327 702	6 701 441
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 360 500	11 971 500
Övriga långfristiga skulder		5 050	0
Summa långfristiga skulder		12 365 550	11 971 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 886 000	6 611 000
Leverantörsskulder		535 703	335 788
Skatteskulder		18 716	13 215
Övriga kortfristiga skulder		966	5 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 334 797	1 254 475
Summa kortfristiga skulder		11 776 182	8 219 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 469 434	26 892 769

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	2 489 435	1 784 009
Resultat efter finansiella poster	626 261	637 230
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	809 954	788 575
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 436 215	1 425 805
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-117 570	70 863
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	281 354	-66 417
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 599 998	1 430 251
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-4 343 746	-113 825
Kassaflöde från investeringar	-4 343 746	-113 825
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	3 669 050	-611 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 669 050	-611 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	925 302	705 426
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 414 738	2 489 435

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Börjegårdarna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,85 - 10 %
Inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 008 280	4 769 791
Övriga intäkter	91 952	33 795
El	203 420	216 253
Summa	5 303 652	5 019 839

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	184 993	178 222
Städning	131 204	130 302
Städning utöver avtal	19 275	0
Besiktning och service	59 071	50 739
Yttre skötsel	44 473	59 970
Summa	439 016	419 233

NOT 4, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	423 383	335 827
Planerat underhåll	0	288 700
Summa	423 383	624 527

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	283 768	257 004
Uppvärmning	1 016 767	952 555
Vatten	245 700	236 595
Sophämtning	219 547	195 338
Summa	1 765 782	1 641 492

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	136 250	129 690
Självrisker	28 671	0
Kabel-TV	166 611	163 281
Fastighetsskatt	146 188	139 748
Summa	477 720	432 719

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	5 910	958
Övriga förvaltningskostnader	23 304	20 814
Revisionsarvoden	23 000	25 000
Trivselkostnader	49 049	30 726
Ekonomisk förvaltning	90 832	91 120
Övriga externa tjänster	53 169	22 766
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 766	21 017
Summa	256 029	212 401

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	7 600	7 600
Löner/arvoden vicevärd	50 400	50 400
Sociala avgifter	17 812	15 234
Summa	75 812	73 234

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	381 277	189 443
Övriga räntekostnader	1 001	1 012
Summa	382 278	190 455

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 707 058	44 253 388
Årets inköp	3 232 765	1 453 670
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 939 823	45 707 058
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 752 713	-20 991 322
Årets avskrivning	-852 604	-761 391
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 605 317	-21 752 713
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 334 506	23 954 345
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>255 000</i>	<i>255 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde mark	90 000 000	90 000 000
Summa	170 000 000	170 000 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 900	47 900
Inköp	90 044	0
Utrangering	<u>-47 900</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	90 044	47 900
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-47 900	-38 316
Årets avskrivning	-5 250	-9 584
Årets utrangering	<u>47 900</u>	<u>0</u>
Utgående avskrivning	-5 250	-47 900
Utgående restvärde enligt plan	84 794	0

NOT 12, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	1 357 445
Investeringar solceller och säkerhetsdörrar	4 301 603	113 825
Omklassificering säkerhetsdörrar	-3 232 765	-1 4712 50
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 068 838	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	27 340	26 857
Momsfordran	87 413	0
Summa	114 753	26 857

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 805	25 694
Fastighetsskötsel	47 361	44 219
Städning	37 302	32 044
Försäkringspremier	148 120	136 250
Kabel-TV	40 368	41 369
Vatten	26 519	20 203
Summa	326 475	299 779

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-09-01	4,52 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	1,03 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2025-04-30	0,96 %	3 971 500	4 582 500
Stadshypotek AB	2026-01-30	1,14 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2024-01-30	0,76 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2024-03-08	4,70 %	4 275 000	
Summa			22 246 500	18 582 500
Varav kortfristig del			9 886 000	6 611 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppvärmning	155 356	146 379
El	49 094	34 699
Utgiftsräntor	45 983	7 531
Förutbetalda avgifter/hyror	1 061 364	1 043 366
Beräknat revisionsarvode	23 000	22 500
Summa	1 334 797	1 254 475

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 777 000	23 185 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har amorterat 2 000 000 kr på det lån som togs upp för att finansiera Säkerhetsdörrar och solceller. Solelsproduktionen driftsattes i slutet av januari och kommer att slutbesiktigas i slutet av februari. Batterilagring utreds.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Lennart Fällström
Ordförande

Carla Louise Lif
Styrelseledamot

Helene Johansson
Styrelseledamot

Kalle Spångberg
Styrelseledamot

Klas De Vos
Styrelseledamot

Henrik Gaddefors
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Borevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor

Tomas Persson
Internrevisor



Verifikat

Transaktion 09222115557512928462

Dokument

ÅR med bild

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-03-15 08:43:11 CET (+0100) av Maria

Andrén (MA)

Färdigställt 2024-03-21 20:13:57 CET (+0100)

Initierare

Maria Andrén (MA)

Simpleko

maria.andren@simpleko.se

Signerare

Nils Lennart Fällström (NLF)

lennart@fallstrom.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Lennart Fällström"

Signerade 2024-03-15 10:16:05 CET (+0100)

Carla Louise Lif (CLL)

carla.lif22@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carla Louise Lif"

Signerade 2024-03-15 08:47:42 CET (+0100)

Cecilia Helene Johansson (CHJ)

helene.uppsala@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Cecilia Helene Johansson"

Signerade 2024-03-15 08:59:00 CET (+0100)

Kalle Johan Spångberg (KJS)

uppiskalle@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kalle Johan Spångberg"

Signerade 2024-03-17 22:32:59 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512928462

Klas Erik de Vos (KEdV)
klasdevos@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KLAS DE VOS"
Signerade 2024-03-15 10:31:38 CET (+0100)

Nils Henrik Gaddefors (NHG)
hgaddefors@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Henrik Gaddefors"
Signerade 2024-03-15 11:47:09 CET (+0100)

Niclas Wärenfeldt (NW)
niclas.warenfeldt@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Niclas Wärenfeldt"
Signerade 2024-03-18 06:47:44 CET (+0100)

Tomas Lennart Persson (TLP)
T.L.Persson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Lennart Persson"
Signerade 2024-03-21 20:13:57 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Börjegårdarna, org.nr. 717600-2504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Börjegårdarna för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Börjegårdarna för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Tomas Persson
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Tomas Lennart Persson

Interrevisor

Serienummer: 19490517xxxx

IP: 83.190.xxx.xxx

2024-03-22 14:02:31 UTC



Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-03-23 05:41:54 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>