



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769623-0031 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pukan 1	2017-01-01	2017

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2946
40	p-platser	0
<b>Totalt 79 objekt</b>		<b>2946</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 21 st 3 rok, 9 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Fredrik Marcus	Ordförande	2023-06-13
Stig-Håkan Sjöblom	Ledamot	2022-06-13
Stefan Sundén	Ledamot	2023-06-13
Christian Jälmestedt	Ledamot	2022-06-13
Torbjörn Engsbörn	Suppleant	2023-06-13
Ole Martin Indreeide	Suppleant	2023-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stig-Håkan Sjöblom, Christian Jälmestedt, Ole Martin Indreeide och Torbjörn Engsbörn.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Joakim Häll utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Elisabeth Andersson och Bengt Andersson, valda vid föreningsstämman.

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Föreningen har haft en extra stämma 2023-01-30 med anledning av installation av laddstolpar.

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Februari; Beslut att installera laddstolpar för elbil på samtliga 40 p-platser.

Juni; Byte av nödtelefoner i samtliga hissar.

Juli; Laddstolparna är på plats, och anläggningen i drift.

September; Efter inbrottsförsök i 10A beslutas att förrådsdörrarna ska förstärkas.

Oktober; Lån omsatt med ränta på 4,6%.

November; Beslut att höja avgiften med 20% från och med 1/1-24.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2021	Slutförde byte av belysning i trapphusen
2021	Byte av samtliga elmätare efter ett åsknedslag. Kostnaden har ersatts av försäkringsbolaget
2021	Ändring av detaljplanen och nytt bygglov för de som önskar glasa in sina balkonger
2022	Ny trapphusbelysning i 8A
2022	Byte av samtliga tryckknappar för dörröppning i och utanför trapphusen

#### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Styrelsen beslutar att följa den 30-åriga underhållsplanen och man har inga planer på åtgärder de närmsta åren.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	154	193	240	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 241	13 352	13 464	13 575	13 687
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 241	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	19	20	0	0
Energikostnad, kr/kvm	203	190	196	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	834	689	676	662	655
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	86	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	951	805	847	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 802	2 364	2 341	2 289	2 255
Resultat efter finansiella poster, tkr	-293	-194	-70	-269	-142
Soliditet, %	63	63	63	63	63

*De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet och energikostnad) har inte räknats ut bakåt i tiden.*

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust:

Föreningen är ny och har höga lån med höga räntor. Föreningen har höjt avgifterna markant.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	44 190 000	0	0	44 190 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	24 555 000	0	0	24 555 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 707 055	0	659 000	3 366 055
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>71 452 055</b>	<b>0</b>	<b>659 000</b>	<b>72 111 055</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 017 936	-194 301	-659 000	-3 871 236
Årets resultat, kr	-194 301	194 301	-292 978	-292 978
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 212 237</b>	<b>0</b>	<b>-951 978</b>	<b>-4 164 214</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>68 239 818</b>	<b>0</b>	<b>-292 978</b>	<b>67 946 841</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 659 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 212 237
Årets resultat, kr	-292 978
Reservation till underhållsfond, kr	-659 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 164 215</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 164 215</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	2 801 959	2 363 587
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 018
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 801 959</b>	<b>2 372 605</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 297 952	-1 117 217
Övriga externa kostnader	5	-107 965	-94 442
Personalkostnader och arvoden	6	-30 268	-40 782
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-746 267	-746 267
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 182 452</b>	<b>-1 998 708</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>619 507</b>	<b>373 897</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 130	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-927 616	-568 249
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-912 486</b>	<b>-568 198</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-292 978</b>	<b>-194 301</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-292 978</b>	<b>-194 301</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	104 954 266	105 700 533
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anl	8	408 099	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>105 362 365</b>	<b>105 700 533</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>105 362 365</b>	<b>105 700 533</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 471 505	1 767 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 749	28 175
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>1 533 961</b>	<b>1 795 017</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	654 724	538 882
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>654 724</b>	<b>538 882</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 188 685</b>	<b>2 333 899</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>107 551 050</b>	<b>108 034 432</b>



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 745 000	68 745 000
Fond för yttre underhåll		3 366 055	2 707 055
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>72 111 055</b>	<b>71 452 055</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 871 236	-3 017 936
Årets resultat		-292 978	-194 301
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>-4 164 214</b>	<b>-3 212 236</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 946 841</b>	<b>68 239 819</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	27 374 000	25 320 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 374 000</b>	<b>25 320 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	11 633 000	14 015 480
Leverantörsskulder		111 428	80 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	485 781	378 686
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 230 209</b>	<b>14 474 613</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>107 551 050</b>	<b>108 034 432</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-292 978	-194 301
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	746 267	746 267
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>453 288</b>	<b>551 966</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 888	120 834
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	138 076	65 105
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>555 477</b>	<b>737 905</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering i anläggningstillgångar	-408 099	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-328 480	-328 480
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-181 102</b>	<b>409 425</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 254 983</b>	<b>1 845 558</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 073 881</b>	<b>2 254 983</b>

## NOTER

## 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 113 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,83 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	2 457 276	2 030 634
Hyror	215 280	215 280
Hysesbortfall	-23 920	-6 900
Intäkter konsumtionsavgift	151 002	119 741
Övriga intäkter	2 321	4 832
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 801 959</b>	<b>2 363 587</b>

  

3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Pantförskrivningsavgift	0	5 292
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	3 726
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>9 018</b>

4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	100 447	68 192
Underhåll enligt plan	0	17 500
Elavgifter	188 464	176 798
Uppvärmningsavgifter	284 100	243 584
Vatten och avlopp	126 655	140 076
Sophämtning	66 460	54 870
Övrig renhållning	0	3 810
Försäkringar	28 077	24 415
Bredband	112 144	110 689
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	117 783	45 798
Snörenhållning	82 868	49 069
Fastighetskötsel, Grundavtal	171 040	165 479
Städ, Grundavtal	10 252	8 962
Serviceavtal	9 662	7 977
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 297 952</b>	<b>1 117 217</b>
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	14 816	15 450
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	65 340	61 828
Övriga förvaltningskostnader	10 306	35
Möteskostnader	4 750	1 575
Överlåtelseavgift	1 733	10 124
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	11 020	5 430
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>107 965</b>	<b>94 442</b>
6 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	24 000	32 000
Sociala avgifter	6 268	8 782
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>30 268</b>	<b>40 782</b>
7 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 552 000	89 552 000
Ingående anskaffningsvärde mark	20 253 000	20 253 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 805 000</b>	<b>109 805 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-4 104 467	-3 358 201
Årets avskrivningar	-746 267	-746 267
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 850 734</b>	<b>-4 104 468</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>104 954 266</b>	<b>105 700 532</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	11 800 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>72 800 000</b>	<b>72 800 000</b>
Fastighetsbeteckning Pukan 1		

8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggning				2023-12-31	2022-12-31
Årets investering				408 099	0
<b>Utgående redovisat värde</b>				<b>408 099</b>	<b>0</b>
9 Övriga fordringar				2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB				1 419 158	1 716 101
Skattekonto				52 348	51 034
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>				<b>1 471 506</b>	<b>1 767 135</b>
10 Kassa och bank				2023-12-31	2022-12-31
SBAB				643 832	0
Swedbank				10 891	538 882
<b>Summa kassa och bank</b>				<b>654 724</b>	<b>538 882</b>
11 Skulder till kreditinstitut				2023-12-31	2022-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>			
Stadshypotek AB	0,93	2023-09-01		0	13 687 000
Stadshypotek AB	4,53	2026-09-01		13 687 000	0
Swedbank	3,68	2027-08-25		13 687 000	13 687 000
Swedbank	1,04	2024-08-23		11 633 000	11 961 480
				<b>39 007 000</b>	<b>39 335 480</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till				328 480	328 480
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till				11 304 520	13 687 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>27 374 000</b>	<b>25 320 000</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 313 920	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				37 364 600	
<b>Ställda säkerheter</b>					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder					
Fastighetsinteckningar				41 060 000	41 060 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>41 060 000</b>	<b>41 060 000</b>
12 Skulder till kreditinstitut				2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				328 480	328 480
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)				11 304 520	13 687 000
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>				<b>11 633 000</b>	<b>14 015 480</b>

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	0	8 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	2 514
Upplupna räntekostnader	108 928	57 573
Förutbetalda hyror och avgifter	271 404	226 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 449	84 010
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>485 781</b>	<b>378 686</b>

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Fredrik Marcus

Stefan Sundén

Christian Jälmstedt

Stig-Håkan Sjöblom

Min revisionsberättelse har lämnats den

Joakim Häll  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Borgen i Norrköping, org.nr. 769623-0031

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borgen i Norrköping för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.
- 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.
- 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.
- 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Borgen i Norrköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FREDRIK MARCUS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 19:02:35



**CHRISTIAN JÄLMESTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 17:28:40



**STEFAN SUNDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 11:29:45



**STIG-HÅKAN SJÖBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 09:30:50



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 21:35:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 21:36:33



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.