



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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	Förvärvsdatum	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 ²
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 946
40	p-platser	0
Totalt 79 objekt		2 946

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Marcus	Ordförande	2023-06-13	
Stig-Håkan Sjöblom	Ledamot	2024-06-11	
Stefan Sundén	Ledamot	2023-06-13	
Christian Jälmestedt	Ledamot	2024-06-11	
Torbjörn Engsbörn	Suppleant	2024-06-11	
Anders Åberg	Suppleant	2024-06-11	
Ole Martin Indreeide	Suppleant	2023-06-13	2024-08-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Marcus, Torbjörn Engsbörn, Anders Åberg samt Stefan Sundén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Joakim Häll utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11 .

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 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: Förstärkning av vindsdörrar efter inbrott

Juni: Nya elmätare från infometric

Juli: ommålning och allmän uppfräschning av soprummet

Oktober: Parcum anlitade för övervakning av parkering. Parkeringen omskyldad och p-tillstånd infört

November: Byte av lås efter borttappad FS-Nyckel

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
2023	Installerat laddstolpar

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 67 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	178	154	193	240	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 129	13 241	13 352	13 464	13 575
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 129	13 241	13 352	13 464	13 575
Räntekänslighet, %	13	16	19	20	0
Energikostnad, kr/kvm	231	203	190	196	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 039	834	689	676	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	88	86	80	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 111	951	805	847	0
Nettoomsättning, tkr	3 274	2 802	2 364	2 341	2 289
Resultat efter finansiella poster, tkr	-242	-293	-194	-70	-269
Soliditet, %	63	63	63	63	63

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, och nettoomsättning) har inte räknats ut för år 2020.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån, till största del då föreningen är ny.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 522 785 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 178 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter under 2025 med 10 % samt se över alternativ för att minska kostnaderna. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Har föreningen inte beslutat att höja avgiften eller låna upp pengar skulle sista stycket kunna bytas ut mot:

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	3 366 055	0	646 364	4 012 419
S:a bundet eget kapital, kr	72 111 055	0	646 364	72 757 419
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 871 236	-292 978	-646 364	-4 810 578
Årets resultat, kr	-292 978	292 978	-242 186	-242 186
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 164 214	0	-888 550	-5 052 764
S:a eget kapital, kr	67 946 841	0	-242 186	67 704 655

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 659 468 kr samt ianspråktagande skett med 13 104 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	-4 164 214
Årets resultat, kr	-242 186
Reservation till underhållsfond, kr	-659 468
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 104
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 052 764

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 052 764

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 273 910	2 801 959
Summa rörelseintäkter		3 273 910	2 801 959
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 304 599	-1 297 952
Övriga externa kostnader	4	-98 644	-107 965
Personalkostnader och arvoden	5	-39 509	-30 268
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-764 971	-746 267
Summa rörelsekostnader		-2 207 723	-2 182 452
Rörelseresultat		1 066 187	619 507
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 867	15 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 350 240	-927 616
Summa finansiella poster		-1 308 373	-912 486
Resultat efter finansiella poster		-242 186	-292 978
Årets resultat		-242 186	-292 978

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	104 393 344	104 954 266
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella ar	7	0	408 099
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>104 393 344</i>	<i>105 362 365</i>
Summa anläggningstillgångar		104 393 344	105 362 365
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	0
Övriga fordringar	8	743 144	1 471 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 794	62 749
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>816 998</i>	<i>1 534 254</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>1 500 000</i>	<i>0</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	299 580	654 724
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>299 580</i>	<i>654 724</i>
Summa omsättningstillgångar		2 616 578	2 188 685
SUMMA TILLGÅNGAR		107 009 922	107 551 050

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 745 000	68 745 000
Fond för yttre underhåll		4 012 419	3 366 055
<i>Summa bundet eget kapital</i>		72 757 419	72 111 055
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 810 578	-3 871 236
Årets resultat		-242 186	-292 978
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-5 052 765	-4 164 214
Summa eget kapital		67 704 654	67 946 841
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	27 374 000	27 374 000
Summa långfristiga skulder		27 374 000	27 374 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	11 304 520	11 633 000
Leverantörsskulder		92 977	111 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	533 771	485 781
Summa kortfristiga skulder		11 931 268	12 230 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 009 922	107 551 050

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-242 186	-292 978
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	764 971	746 267
Kassaflöde från löpande verksamhet	522 785	453 288
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 458	-35 888
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	29 539	138 076
Kassaflöde från löpande verksamhet	539 866	555 477
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	204 050	-408 099
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-328 480	-328 480
Årets kassaflöde	415 436	-181 102
Likvida medel vid årets början	2 073 881	2 254 983
Likvida medel vid årets slut	2 489 317	2 073 881

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 112 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	2024	2023
Årsavgifter	2 948 772	2 457 276
Årsavgift bostad el, moms	111 103	150 081
Hyror	216 512	215 280
Hyresbortfall	-28 520	-23 920
El garage och p-platser, moms	24 430	921
Övriga intäkter	1 613	2 321
Summa nettoomsättning	3 273 910	2 801 959

3 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	87 418	100 447
Underhåll enligt plan	13 104	0
Elavgifter	235 091	188 464
Uppvärmningsavgifter	291 080	284 100
Vatten och avlopp	153 472	126 655
Sophämtning	64 279	66 460
Försäkringar	34 680	28 077
Kabel-tv	112 583	112 144
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	68 053	117 783
Snörenhållning	38 350	82 868
Fastighetsskötsel, grundavtal	178 786	171 040
Städ, grundavtal	10 829	10 252
Serviceavtal	16 874	9 662
Summa driftskostnader	1 304 599	1 297 952

4 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	20 625	14 816
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	67 813	65 340
Övriga förvaltningskostnader	6 195	10 306
Personalkostnader - möten	0	4 750
Överlåtelseavgift	4 010	1 733
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	0	11 020
Summa övriga externa kostnader	98 644	107 965
5 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	32 000	24 000
Sociala avgifter	7 509	6 268
Summa personalkostnader och arvoden	39 509	30 268
6 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 552 000	89 552 000
Ingående anskaffningsvärde mark	20 253 000	20 253 000
Årets omklassificering från pågående	204 050	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 009 050	109 805 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 850 734	-4 104 467
Årets avskrivningar	-764 971	-746 267
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 615 705	-4 850 734
Utgående redovisat värde	104 393 345	104 954 266
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	11 800 000
Totalt taxeringsvärde	72 800 000	72 800 000
Fastighetsbeteckning	Pukan 1	

7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggning 2024-12-31 2023-12-31

Ingående värde	408 099	0
Bidrag (laddstolpar)	-204 050	408 099
Omklassificering till markanläggning (laddstolpar)	-204 049	
Utgående redovisat värde	0	408 099

8 Övriga fordringar 2024-12-31 2023-12-31

Avräkningskonto HSB	689 737	1 419 158
Skattekontot	53 408	52 348
Summa kortfristiga placeringar	743 145	1 471 506

9 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31

Bankkonto 1	294 639	643 832
Bankkonto 5	4 941	10 891
Summa kassa och bank	299 580	654 724

10 Skulder till kreditinstitut 2024-12-31 2023-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek AB	4,53	2026-09-01	13 687 000	13 687 000
Swedbank	3,68	2027-08-25	13 687 000	13 687 000
Swedbank	1,01	2024-08-23	0	11 633 000
Swedbank	3,01	2025-02-28	11 304 520	0
			38 678 520	39 007 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	328 480	328 480
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till	10 976 040	11 304 520
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	27 374 000	27 374 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 313 920
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	37 036 120

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	41 060 000	41 060 000
------------------------	------------	------------

Summa ställda säkerheter	41 060 000	41 060 000
---------------------------------	-------------------	-------------------

11 Skulder till kreditinstitut 2024-12-31 2023-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	328 480	328 480
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	10 976 040	11 304 520
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 304 520	11 633 000

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	129 008	108 928
Förutbetalda hyror och avgifter	312 304	271 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 459	105 449
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	533 771	485 781

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Fredrik Marcus

Stefan Sundén

Christian Jälmstedt

Stig-Håkan Sjöblom

Min revisionsberättelse har lämnats den

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping för räkenskapsåret 2024. 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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 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.
- 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 Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser 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
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK MARCUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:19:19



CHRISTIAN JÄLMESTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:51:45



STEFAN SUNDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 11:33:02



STIG-HÅKAN SJÖBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 19:06:56



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 11:10:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 11:10:16



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 banktillgodoavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodoavanden 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 stadgarna 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

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

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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 står något i årsredovisningen.