



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

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 ²
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2946
42	p-platser	0
Totalt 81 objekt		2946

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	2021-06-22
Stig-Håkan Sjöblom	Ledamot	2022-06-13
Christian Jälmedstedt	Ledamot	2022-06-13
Torbjörn Engsbörn	Suppleant	2022-06-13
Ole Martin Indreeide	Suppleant	2022-06-13
Stefan Sundén	Ledamot	2021-06-22

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. På stämman deltog 17 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +1,7%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Januari; Höjning av lägenhetsavgifter med 1.7%.

Februari; Utbetalning från Folksam för skada orsakad av blixtnedslag under 2021.

Mars; Ny trapphusbelysning i 8A.

April; Dörrar till vindsförråd förstärkta efter inbrott. OVK genomförd.

Juni; Stefan Sundén och Fredrik Marcus omvalda till Kassör respektive Ordförande.

Augusti; Omläggning av ett utav föreningens lån till den nya räntan 3.68%.

Oktober; Byte utav samtliga tryckknappar för dörröppning i och utanför trapphusen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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

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

Styrelsen beslutar att följa den 30-åriga underhållsplanen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	193	240	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 352	13 464	13 575	13 687	13 798
Räntekänslighet, %	19	20	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	190	196	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	425	452	437	381	399
Årsavgifter, kr/kvm	689	676	662	655	655
Totala intäkter, kr/kvm	805	847	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 364	2 341	2 289	2 255	2 193
Resultat efter finansiella poster, tkr	-194	-70	-269	-142	-248
Soliditet, %	63	63	63	63	63

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter, nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2018-2020

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	2 065 555	0	641 500	2 707 055
S:a bundet eget kapital, kr	70 810 555	0	641 500	71 452 055
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 306 351	-70 085	-641 500	-3 017 936
Årets resultat, kr	-70 085	70 085	-194 301	-194 301
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 376 436	0	-835 801	-3 212 237
S:a eget kapital, kr	68 434 119	0	-194 301	68 239 818

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 659 000 kr samt ianspråktagande skett med 17 500 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	-2 376 436
Årets resultat, kr	-194 301
Reservation till underhållsfond, kr	-659 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	17 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 212 237

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 212 237

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 363 587	2 341 227
Övriga rörelseintäkter	3	9 018	154 062
Summa rörelseintäkter		2 372 605	2 495 289
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 117 217	-1 200 070
Övriga externa kostnader	5	-94 442	-91 993
Personalkostnader och arvoden	6	-40 782	-39 510
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-746 267	-746 267
Summa rörelsekostnader		-1 998 708	-2 077 839
Rörelseresultat		373 897	417 450
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-568 249	-487 535
Summa finansiella poster		-568 198	-487 535
Resultat efter finansiella poster		-194 301	-70 085
Årets resultat		-194 301	-70 085

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	105 700 533	106 446 799
Summa materiella anläggningstillgångar		105 700 533	106 446 799
Summa anläggningstillgångar			
105 700 533			
106 446 799			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-293	775
Övriga fordringar	8	1 767 135	1 357 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 175	147 992
Summa kortfristiga fordringar		1 795 017	1 506 426
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	538 882	538 882
Summa kassa och bank		538 882	538 882
Summa omsättningstillgångar			
2 333 899			
2 045 308			
SUMMA TILLGÅNGAR			
108 034 432			
108 492 107			

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 745 000	68 745 000
Fond för yttre underhåll		2 707 055	2 065 555
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>71 452 055</i>	<i>70 810 555</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 017 936	-2 306 350
Årets resultat		-194 301	-70 085
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 212 236</i>	<i>-2 376 436</i>
Summa eget kapital		68 239 819	68 434 119
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	25 320 000	25 648 480
Summa långfristiga skulder		25 320 000	25 648 480
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	14 015 480	14 015 480
Leverantörsskulder		80 447	30 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	378 686	363 992
Summa kortfristiga skulder		14 474 613	14 409 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 034 432	108 492 107

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 114 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	2022	2021
Årsavgifter	2 030 634	1 990 914
Hyror	215 280	217 120
Hysesbortfall	-6 900	-8 740
Intäkter elavgifter	119 741	134 317
Övriga intäkter	4 832	7 616
Summa nettoomsättning	2 363 587	2 341 227
3 Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Pantförskrivningsavgift	5 292	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	3 726	33 534
Ersättning från försäkringsbolag	0	120 528
Övriga rörelseintäkter	9 018	154 062

4 Driftskostnader	2022	2021
Löpande underhåll	68 192	165 923
Underhåll enligt plan	17 500	31 955
Elavgifter	176 798	182 968
Uppvärmningsavgifter	243 584	257 137
Vatten och avlopp	140 076	137 411
Sophämtning	54 870	50 108
Övrig renhållning	3 810	925
Försäkringar	24 415	21 315
Bredband	110 689	111 742
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	45 798	34 704
Snörenhållning	49 069	22 819
Fastighetskötsel, Grundavtal	165 479	154 940
Städ, Grundavtal	8 962	8 481
Fastighetskötsel, Extradebiteringar	0	5 500
Serviceavtal	7 977	7 723
Ändring detaljplan och bygglov, balkonginglasning	0	6 420
Summa driftskostnader	1 117 217	1 200 070
5 Övriga externa kostnader	2022	2021
Revisionsarvoden	15 450	14 935
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	61 828	60 480
Övriga förvaltningskostnader	35	2 159
Möteskostnader	1 575	0
Överlåtelseavgift	10 124	9 039
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	5 430	5 380
Summa övriga externa kostnader	94 442	91 993
6 Personalkostnader och arvoden	2022	2021
Arvode styrelse	32 000	32 000
Sociala avgifter	8 782	7 510
Summa personalkostnader och arvoden	40 782	39 510

7 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 552 000	89 552 000
Ingående anskaffningsvärde mark	20 253 000	20 253 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 805 000	109 805 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 358 201	-2 611 934
Årets avskrivningar	-746 267	-746 267
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 104 467	-3 358 201
Utgående redovisat värde	105 700 533	106 446 799
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	13 400 000
Totalt taxeringsvärde	72 800 000	67 400 000
Fastighetsbeteckning Pukan 1		
8 Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	51 034	25 733
Momsredovisningskonto för moms	0	25 250
Avräkningskonto HSB	1 716 101	1 306 676
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 767 135	1 357 659
9 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Bankkonto 5	538 882	538 882
Summa kassa och bank	538 882	538 882

10 Skulder till kreditinstitut			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Swedbank	1,68	2022-08-25		13 687 000
Swedbank	3,68	2027-08-25	13 687 000	0
Stadshypotek	0,93	2023-09-01	13 687 000	13 687 000
Swedbank	1,04	2024-08-23	11 961 480	12 289 960
			39 335 480	39 663 960
Nästa års amortering beräknas uppgå till			328 480	328 480
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			13 687 000	13 687 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			25 320 000	25 648 480
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 313 920	1 313 920
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			37 693 080	38 021 560
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			2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			328 480	328 480
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			13 687 000	13 687 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			14 015 480	14 015 480
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2022-12-31	2021-12-31
Upplupna arvoden			8 000	8 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter			2 514	2 514
Upplupna räntekostnader			57 573	43 402
Förutbetalda hyror och avgifter			226 589	180 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			84 010	129 655
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			378 686	363 992

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Fredrik Marcus

Christian Jälmedstedt

Stefan Sundén

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 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 Brf Borgen i Norrköping för räkenskapsåret 2022 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK MARCUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 17:01:21



CHRISTIAN JÄLMESTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 17:08:38



STEFAN SUNDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 09:11:35



STIG-HÅKAN SJÖBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 14:41:31



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 15:08:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 15:09:19



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.

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 star något i årsredovisningen.