

# Årsredovisning 2023

Brf Borren 38

769603-4755



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Borren 38

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

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

## Innehåll

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

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Stadgar registrerades 2023-12-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Borren 38 Stockholm	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 252 kvm. Byggnadernas totalyta är 1252 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anders Wilson	Ordförande
Einar Tysén Wester	Styrelseledamot
Lena Moore	Styrelseledamot
Maud Kjellholm	Styrelseledamot
Jacob Lagerkranser	Suppleant
Viktor Valkeapää	Suppleant

### Valberedning

Lovisa Boisen

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening

### Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-27. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● En altandörr underhållsmålades  
Takets norra del tvättades  
Nytt vattenrör från gatan till Borren 37, 38 och 39
- 2022** ● Avloppsrören i källaren byttes/rörinfodrades; rören på gården rörinfodrades (relining)  
OVK  
Ventilationsrengöring  
Ny drivmodul till hissen  
Brandskyddsinspektion
- 2021** ● Avloppsrör på gården gemensamma för Borren 37, 38 och 39 rörinfodrades (relining)
- 2020** ● Energideklaration  
Räcke och trätrall balkong plan 5, södra sidan
- 2019** ● Ventilationsrengöring  
Stamspolning  
Taksäkerhetsåtgärder
- 2018** ● Sex balkongdörrar underhållsmålades
- 2016** ● OVK  
Ventilationsrengöring
- 2015** ● Godkänd radonmätning  
Marmortrappan trapphuset
- 2014** ● Stamspolning
- 2013** ● Ventilationsrengöring
- 2012** ● Fönster södersidan  
Gården
- 2010** ● OVK  
Ventilationsrengöring

- 2009 ● Stamspolning
- 2007 ● Ny fjärrvärmeanläggning  
Nytt expansionskärl  
Ventilationsrengöring
- 2006 ● Nya elstigarledningar och elcentraler  
Trapphuset
- 2005 ● Nytt plåttak  
Fasad, fönster, balkonger norra sidan
- 2003 ● Stamspolning
- 1995 ● Stambyte bad
- 1991 ● Fasad och fönster södersidan
- 1990 ● Stambyte kök

#### Planerade underhåll

- 2024 ● Stamspolning

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Service fjärrvärmeanläggning	Fastighetsägarna Stockholm
Service hissen	Kone
Trapphusstädning	Ren Standard i Stockholm

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10 % från 2023-07-01

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	964	919	919	920
Resultat efter fin. poster	-204	-396	-6	-20
Soliditet (%)	49	50	51	50
Yttre fond	807	986	874	762
Taxeringsvärde	53 000	53 000	37 200	37 200
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	751	714	716	713
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	97,3	97,5	96,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 248	7 253	7 284	7 542
Skuldsättning per kvm totalyta	7 248	7 253	7 284	7 542
Sparande per kvm totalyta	83	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	16	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	158	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	23	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	236	197	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	1,73	1,52	1,89
Räntekänslighet (%)	9,65	10,16	10,18	10,57

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas el ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning om negativt resultat

Summan rörelseintäkter minus rörelsekostnader minus finansiella poster är i stort plus/minus noll. Det negativa resultatet beror på avskrivningar.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	11 298	-	-	11 298
Upplåtelseavgifter	7	-	-	7
Fond, yttre underhåll	986	-179	-	807
Balkongfond	103	-	16	119
Balanserat resultat	-2 803	-217	-	-3 020
Årets resultat	-396	396	-204	-204
<b>Eget kapital</b>	<b>9 195</b>	<b>0</b>	<b>-188</b>	<b>9 007</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 020
Årets resultat	-204
<b>Totalt</b>	<b>-3 224</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	159
Balanseras i ny räkning	-3 065
	<b>-3 224</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		964	919
Övriga rörelseintäkter		-0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>964</b>	<b>919</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-592	-861
Övriga externa kostnader	8	-80	-71
Personalkostnader	9	-24	-24
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-201	-201
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-898</b>	<b>-1 158</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>66</b>	<b>-239</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-272	-158
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-270</b>	<b>-157</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-204</b>	<b>-396</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-204</b>	<b>-396</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	17 885	18 086
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 885</b>	<b>18 086</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 885</b>	<b>18 086</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7	3
Övriga fordringar	12	13	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29	33
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48</b>	<b>75</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		369	382
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>369</b>	<b>382</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>417</b>	<b>457</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 302</b>	<b>18 543</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 305	11 305
Balkongfond		119	103
Fond för yttre underhåll		807	986
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 231</b>	<b>12 394</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 020	-2 803
Årets resultat		-204	-396
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 224</b>	<b>-3 199</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 007</b>	<b>9 195</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	5 000	5 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 075	4 080
Leverantörsskulder		32	92
Skatteskulder		5	31
Övriga kortfristiga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	183	145
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 295</b>	<b>4 348</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 302</b>	<b>18 543</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	382	536
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-204</b>	<b>-396</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	201	201
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-3</b>	<b>-195</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27	-29
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-48	96
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-23</b>	<b>-128</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	16	13
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-5	-39
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>11</b>	<b>-26</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-13</b>	<b>-154</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>369</b>	<b>382</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Borren 38 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för avsättning till balkongfonden, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2 - 3,33 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	925	881
Hysesintäkter, p-platser	36	36
Övriga intäkter	4	2
<b>Summa</b>	<b>964</b>	<b>919</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	17	17
Besiktning och service	41	41
Trädgårdsarbete	0	0
<b>Summa</b>	<b>59</b>	<b>58</b>

### NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	11
Dörrar och lås/porttele	0	0
VA	0	348
Ventilation	0	40
Hissar	27	57
Tak	0	5
<b>Summa</b>	<b>27</b>	<b>460</b>

### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	67	0
Tak	18	0
Fönster	23	0
<b>Summa</b>	<b>107</b>	<b>0</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	37	20
Uppvärmning	223	198
Vatten	36	29
Sophämtning	37	31
<b>Summa</b>	<b>333</b>	<b>278</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	23	24
Kabel-TV	7	7
Fastighetsskatt	37	35
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>65</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsmaterial	1	1
Övriga förvaltningskostnader	19	13
Revisionsarvoden	19	19
Ekonomisk förvaltning	42	38
<b>Summa</b>	<b>80</b>	<b>71</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	20	20
Sociala avgifter	4	4
<b>Summa</b>	<b>24</b>	<b>24</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	272	158
Övriga räntekostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>272</b>	<b>158</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	21 231	21 231
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>21 231</b>	<b>21 231</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 145	-2 944
Årets avskrivning	-201	-201
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 346</b>	<b>-3 145</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>17 885</b>	<b>18 086</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 928</i>	<i>6 928</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 000	16 000
Taxeringsvärde mark	37 000	37 000
<b>Summa</b>	<b>53 000</b>	<b>53 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13	13
Skattefordringar	0	27
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>40</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2
EI	0	2
Försäkringspremier	17	14
Kabel-TV	2	2
Räntor	0	2
Förvaltning	10	11
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>33</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-08	4,86 %	657	659
Stadshypotek	2024-03-08	4,87 %	1 485	1 489
Stadshypotek	2024-04-15	5,01 %	1 933	1 933
Swedbank	2026-02-25	0,99 %	1 050	1 050
Swedbank	2031-02-25	1,54 %	1 050	1 050
Swedbank	2026-02-25	0,99 %	300	300
Swedbank	2025-10-24	2,48 %	1 050	1 050
Swedbank	2025-10-24	2,48 %	500	500
Swedbank	2025-10-24	2,48 %	1 050	1 050
<b>Summa</b>			<b>9 075</b>	<b>9 080</b>
Varav kortfristig del			4 075	4 080

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



## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	8
El	5	1
Uppvärmning	34	31
Utgiftsräntor	41	20
Vatten	9	8
Förutbetalda avgifter/hyror	84	76
<b>Summa</b>	<b>183</b>	<b>145</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 766	9 766

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna för de två p-platserna höjdes från 1 500 kr till 2 000 kr per plats och månad från 2024-03-01.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Anders Wilson  
Ordförande

---

Einar Tysén Wester  
Styrelseledamot

---

Lena Moore  
Styrelseledamot

---

Maud Kjellholm  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Toresson Revision AB  
Carina Toresson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2024 11:03

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 20.03.2024 09:36

DOCUMENT ID:

BkrRxemOAT

ENVELOPE ID:

HkgRexQuRp-BkrRxemOAT

DOCUMENT NAME:

Brf Borren 38, 769603-4755 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAUD BIRGITTA KJELLHOLM maud_k@hotmail.com	Signed Authenticated	20.03.2024 09:41 20.03.2024 09:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/03/27) IP: 83.190.109.26
2. Erik Anders Wilson anders.wilson@outlook.com	Signed Authenticated	20.03.2024 10:46 20.03.2024 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/04/04) IP: 158.174.190.2
3. LENA MOORE lenamoore1z2@outlook.com	Signed Authenticated	20.03.2024 10:56 20.03.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/02/09) IP: 193.150.254.224
4. EINAR TYSÉN WESTER einar.tysen@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2024 21:15 20.03.2024 19:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/22) IP: 193.150.254.224
5. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	21.03.2024 11:03 21.03.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.66.52.83

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borren 38, org.nr 769603-4755.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borren 38 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Borren 38 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.03.2024 11:04

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 20.03.2024 09:36

DOCUMENT ID:  
H1MReeQ00T

ENVELOPE ID:  
rkAelmuAp-H1MReeQ00T

DOCUMENT NAME:  
RB BRF Borren 38 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	21.03.2024 11:04 21.03.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.66.52.83

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed