

# Årsredovisning 2021

BRF BÖRJEGÅRDARNA

717600-2504



Simpleko

## VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BÖRJEGÅRDARNA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank. 

## 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.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-04.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningens fastighet, Luthagen 70:1 bebyggdes 1936.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 92 lägenheter med en total bostadsyta på 7 733 kvm.

I huset finns bastu, gästrum och samlingsal för lägenhetsinnehavarnas disposition.

### Lägenhetsfördelning:

- 2 st. - 1 rum och koksåp
- 11 st. - 1 rum och kök
- 26 st. - 2 rum och kök
- 15 st. - 3 rum och kök
- 19 st. - 4 rum och kök
- 12 st. - 5 rum och kök
- 6 st. - 6 rum och kök
- 1 st. - 7 rum och kök

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Från 2021-01-01 till 2021-12-31 har styrelsen bestått av:

Lennart Fällström	Ordförande
Magnus Torssell	Ledamot
Per Åberg	Ledamot
Helene Johansson	Ledamot
Eva Hellberg	Ledamot
Pia Ulfendahl	Ledamot
Niklas Eidhagen	Suppleant
Pamela Forsberg	Suppleant

Valberedning

Susanne Lundström - Sammankallande,  
Esfir Löfman  
Ingalill Jovelou.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Ordinarie Revisor

Andreas Mattsson      Revisor      Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Förtroendevalda revisorer

Tomas Persson          Ordinarie  
Åsa Sandelin            Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1992-1993	Stamrenovering
1994	Takomläggning och ventilationsanläggning installerades
1998	Balkongfrontsbyten
2004-2005	Fasadrenovering
2012	Renovering av ventilationen
2013	Renovering av tvättstugor och torkrum
2014	Ommålning av trapphus samt fönsterrenovering
2015	Fönsterrenovering, renovering källargolv och en ny torktumlare
2016	Fönsterrenovering
2017	Fönsterrenovering
2018	Balkongrenovering
2019	Installation av gemensam elmätning
2019	Utbyte av undercentral
2019-2020	Radonmätning
2019-2020	Nya hissar och hissmotorer
2021	Fönsterrenovering, utbyggnad soprum

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Nyckelhantering	Certego
Bredband och TV	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

Vicevärd för föreningen har varit Helene Johansson.

Föreningens byggnad uppfördes av Byggmästare Anders Diös och blev färdigställt 1936. Alla lägenheter är individuella efter de första ägarnas önskemål.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 201 001 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 282 761 kronor och har belastat den yttre reparationsfonden.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 123 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Styrelsen har beviljat 3 st. andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Medgivande från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4 830 kronor/per år och tillstånd).

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 035 215	4 889 125	4 772 351	4 678 828
Resultat efter fin. poster	936 865	819 521	1 013 354	660 907
Soliditet, %	23	19	18	14
Yttre fond	1 943 388	1 841 781	1 541 781	1 241 781
Taxeringsvärde	129 000 000	129 000 000	129 000 000	101 000 000
Bostadsyta, kvm	7 733	7 733	7 733	7 733
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	618	618	618	606
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 482	2 561	2 248	2 429
Genomsnittlig skuldränta, %	1,16	1,28	1,51	1,81
Belåningsgrad, %	14,88	15,35	13,48	18,60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån /taxeringsvärde

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	543 703	-	-	543 703
Upplåtelseavgifter	1 304 672	-	-	1 304 672
Fond, yttre underhåll	1 841 781	-	101 607	1 943 388
Balanserat resultat	617 669	819 521	-101 607	1 335 583
Årets resultat	819 521	-819 521	936 865	936 865
<b>Eget kapital</b>	<b>5 127 346</b>	<b>0</b>	<b>936 865</b>	<b>6 064 211</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 335 583
Årets resultat	936 865
<b>Totalt</b>	<b><u>2 272 448</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-282 761
Balanseras i ny räkning	2 255 209
	<b><u>2 272 448</u></b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Rörelseintäkter		0	19 425
Nettoomsättning		5 035 215	4 923 207
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 035 215</b>	<b>4 942 632</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 938 221	-2 881 917
Övriga externa kostnader	7	-194 143	-221 961
Personalkostnader	8	-94 323	-67 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-638 400	-712 634
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 865 088</b>	<b>-3 884 360</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 170 127</b>	<b>1 058 272</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-233 262	-238 751
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-233 262</b>	<b>-238 751</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>936 865</b>	<b>819 521</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>936 865</b>	<b>819 521</b>

## Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	23 262 066	23 890 890
Pågående projekt	12	1 357 445	976 870
Maskiner och inventarier	11	9 584	19 160
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 629 095</b>	<b>24 886 920</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 629 095</b>	<b>24 886 920</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		230 022	95 354
Övriga fordringar	13	10 758	6 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	279 072	292 405
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>519 852</b>	<b>394 685</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 784 009	1 407 471
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 784 009</b>	<b>1 407 471</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 303 861</b>	<b>1 802 156</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 932 957</b>	<b>26 689 076</b>

## Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 848 375	1 848 375
Fond för yttre underhåll		1 943 388	1 841 781
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 791 763</b>	<b>3 690 156</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 335 583	617 669
Årets resultat		936 865	819 521
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 272 448</b>	<b>1 437 190</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 064 211</b>	<b>5 127 346</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	12 582 500	17 193 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 582 500</b>	<b>17 193 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 611 000	2 611 000
Leverantörsskulder		404 153	447 525
Skatteskulder		10 203	7 443
Övriga kortfristiga skulder		7 869	41 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 253 020	1 260 749
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 286 245</b>	<b>4 368 230</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 932 957</b>	<b>26 689 076</b>

## Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 407 471</b>	<b>799 356</b>
Resultat efter finansiella poster	936 865	819 521
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	638 400	712 634
Bokslutsdispositioner	0	4 937
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 575 265</b>	<b>1 537 092</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-125 167	-140 793
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-81 985	-394 408
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 368 113</b>	<b>1 001 891</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-380 575	-2 012 500
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-380 575</b>	<b>-2 012 500</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-611 000	1 618 724
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-611 000</b>	<b>1 618 724</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>376 538</b>	<b>608 115</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 784 009</b>	<b>1 407 471</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2017 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen klassificeras som ett mindre företag enligt K3:s principer.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

#### 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. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentliga restvärde. Anläggningstillgångar t.e.x. reparationer kostnadsförs, tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet om det är värdehöjande, utbytt komponent utranteras.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 %
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 %

4

Byggnader - enligt komponentindelning nedan

Komponent	Avskrivning i %
Stomme och grund	0,83
Stomkomplettering	2,00
Yttertak	1,67
Fasad	2,00
Fönster	1,00
Balkonger	2,00
Värme	2,00
Vatten/Sanitet	1,67
Elinstallationer	1,67
Ventilation	1,67
Hiss	2,5
Övrigt	2,00
Inre ytskikt	5,00
Elmätare	6,67
Undercentral	5,00

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.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Debitering el	218 561	116 774
Försäkringsersättning	0	19 425
Hysesintäkter övr objekt	2 568	2 568
Årsavgifter, bostäder	4 769 785	4 769 783
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 017	16 303
Övriga intäkter	26 284	17 779
<b>Summa</b>	<b>5 035 215</b>	<b>4 942 632</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	38 853	63 262
Fastighetsskötsel	166 043	275 017
Städning	109 711	0
Yttre skötsel	32 441	7 324
<b>Summa</b>	<b>347 049</b>	<b>345 604</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löpande reparationer och underhåll	201 001	153 165
Planerat underhåll	282 761	198 393
<b>Summa</b>	<b>483 762</b>	<b>351 558</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	275 715	400 259
Sophämtning	207 353	202 526
Uppvärmning	971 441	908 502
Vatten	222 941	237 160
<b>Summa</b>	<b>1 677 450</b>	<b>1 748 447</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	124 444	120 243
Fastighetsskatt	134 228	131 468
Kabel-TV	171 289	175 785
Självrisker	0	8 812
<b>Summa</b>	<b>429 961</b>	<b>436 308</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	85 482	84 685
Förbrukningsmaterial	8 507	17 479
Revisionsarvoden	41 875	37 750
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 223	15 113
Övriga externa tjänster	22 809	31 681
Övriga förvaltningskostnader	15 248	35 252
<b>Summa</b>	<b>194 143</b>	<b>221 961</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löner/arvoden vicevärd	50 400	42 000
Sociala avgifter	17 813	13 498
Styrelsearvoden	10 165	12 350
Trivselskostnader	15 945	0
<b>Summa</b>	<b>94 323</b>	<b>67 848</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	228 331	238 501
Övriga räntekostnader	4 931	250
<b>Summa</b>	<b>233 262</b>	<b>238 751</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	44 253 388	43 082 067
Årets inköp	0	2 618 750
Utrangering hiss	0	-1 447 429
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>44 253 388</u>	<u>44 253 388</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-20 362 498	-21 106 873
Årets avskrivning	-628 824	-703 054
Utrangering hiss	0	1 447 429
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-20 991 322</u>	<u>-20 362 498</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>23 262 066</u>	<u>23 890 890</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	255 000	255 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark	65 000 000	65 000 000
<b>Summa</b>	<b>129 000 000</b>	<b>129 000 000</b>

4



	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	47 900	47 900
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>47 900</u>	<u>47 900</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-28 740	-19 160
Avskrivningar	-9 576	-9 580
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-38 316</u>	<u>-28 740</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>9 584</u></b>	<b><u>19 160</u></b>
<b>Not 12, Pågående om- och tillbyggnad</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Pågående projekt	1 357 445	976 870
<b>Summa</b>	<b>1 357 445</b>	<b>976 870</b>
Pågående om- och tillbyggnad fönsterrenovering		
<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	10 758	6 926
<b>Summa</b>	<b>10 758</b>	<b>6 926</b>
<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkringspremier	130 044	124 444
Kabel-TV	40 973	42 571
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 055	125 390
<b>Summa</b>	<b>279 072</b>	<b>292 405</b>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2022-01-30	1,33 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	2023-09-01	1,25 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	1,03 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2025-04-30	0,96 %	5 193 500	5 804 500
<b>Summa</b>			<b>19 193 500</b>	<b>19 804 500</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>6 611 000</i>	<i>2 611 000</i>

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Styrelsen har under 2022 omförhandlat lånet som hade villkorsändringsdag

2022-01-30. Lånet är nu uppdelat på 2 med följande villkor:

3 000 000 kr, 1,14% och bunden till 2026-01-30

3 000 000 kr, 0,76% och bunden till 2024-01-30

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	40 000	36 875
El	38 090	38 912
Förutbetalda avgifter/hyror	1 002 470	1 045 398
Uppvärmning	148 655	117 377
Utgiftsräntor	23 805	22 187
<b>Summa</b>	<b>1 253 020</b>	<b>1 260 749</b>

Not 17, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	23 185 000	23 185 000
<b>Summa</b>	<b>23 185 000</b>	<b>23 185 000</b>

4

1(2)

Brf Börjegårdarna  
717600-2504

Årsredovisning 2021

Uppsala, 2022 - 03 - 23

Ort och datum




Lennart Fällström



Per Åberg



Pia Ulfendahl



Magnus Torssell




Eva Hellberg



Helene Johansson

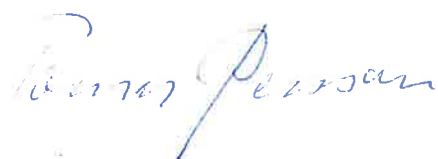
Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 08



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Andreas Mattsson

Revisor



2(2)

Brf Börjegårdarna  
717600-2504

Årsredovisning 2021

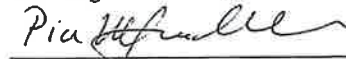
Ort och datum



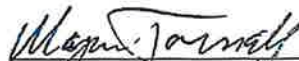
Lennart Pällström



Per Åberg



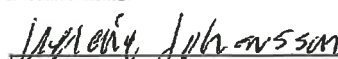
Pia Ulfendahl



Magnus Torssell



Eva Hellberg



Helene Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Andreas Mattsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Börjegårdarna för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### **Den förtroendevalda revisorns ansvar**

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

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

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Börjegårdarna för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 8 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Andreas Mattsson  
Auktoriserad revisor



Tomas Persson  
Förtroendevald revisor