

ÅRSREDOVISNING  
&  
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening  
Börje



# Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

## **Att bo i en bostadsrätt**

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

## **Förvaltningsberättelse**

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

## **Resultaträkning**

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

## **Balansräkning**

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

## **Noter**

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

## **Kontakt**

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Boservice i Uppland AB

# Föreningsstämma

Bostadsrättsföreningen Börje kommer att hålla ordinarie föreningsstämma

Tid: Måndagen den 11 december, 2023 kl. 1800-2000

Plats: Ekonomikum, hörsal 1, Kyrkogårdsgatan 10, Uppsala

Alla medlemmar hälsas välkomna. Stämman inleds med gemensamt kaffe. Stämmoförhandlingarna startar kl. 1800

Föredragningslista:

1. Stämman öppnas.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar. Presentation av ev. fullmakter. Fastställande av röstlängd.
3. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Val av två justerare, tillika rösträknare.
5. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
6. Godkännande av dagordningen
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
8. Föredragning av revisionsberättelse.
9. Beslut och fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Beslut om resultatdisposition
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Fråga om arvoden och ersättning till styrelseledamöter, revisorer och suppleanter för nästkommande verksamhetsår
13. Val av styrelseledamöter och suppleant
14. Val av revisorer och suppleant.
15. Val av valberedning.
16. Sammanslagning av bostadsrättslägenhet nr 19 och bostadsrättslägenhet nr 20, Sysslomansgatan 18
17. Stämman avslutas.

Varmt välkomna!

Uppsala 13 november, 2023

Styrelsen

Bilagor: bil 1 Förvaltningsberättelse med resultat- och balansräkn. 1/7 2022 – 30/6 2023  
(separat utskick senast 27 november)  
bil 2 pkt 16 Sammanslagning av lägenheterna 19 & 20, Sysslomansgatan 18  
bil 3 pkt 16 Styrelsens inställning angående sammanslagning av lägenhet 19 & 20,  
Sysslomansgatan 18  
Fullmakt

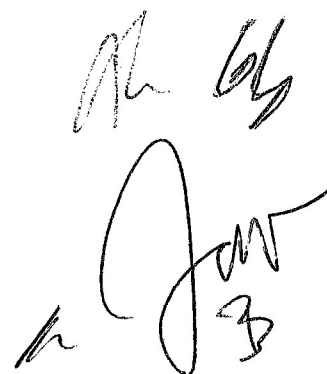
**Brf Börje**  
**Org nr 717600-2496**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	6
Flerårsöversikt	7
Förändring i eget kapital	8
Resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplysningar till resultaträkningen	13
Upplysningar till balansräkningen	16

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

The image shows two handwritten signatures in black ink. The top signature is a stylized, cursive name that appears to be 'M. G.' or similar. The bottom signature is more legible, appearing to be 'Jant B'.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Börje (717600-2496) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1954. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Luthagen 70:2 som byggdes år 1963-1964 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 augusti 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 december 2022. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Gustav Syrén	Ordförande	
Jan-Olov Willerström	Sekreterare	
Marie Gårdmark	Ledamot	i tur att avgå
Anna Stenborg	Suppleant	

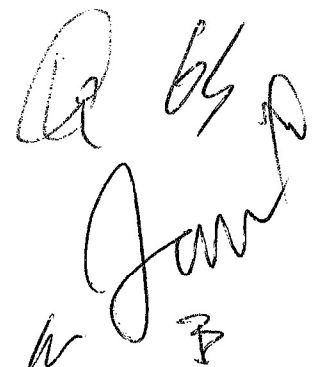
Nyval av styrelseledamot efter Carl Ramström som flyttade i maj 2023. Nyval av styrelseledamot efter Einar Brekkan som avgick ur styrelsen av personliga skäl juni 2023.

Firmatecknare är Jan-Olov Willerström, Marie Gårdmark och Gustav Syrén, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Per Bohlin, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB. Som suppleant för Per Bohlin valdes Johanna Danielsson.

I valberedningen ingår, Cecilia Magnusson (sammankallande), Tommy Åkerblom och Ola Karlsson.



Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland AB	Fastighetskötsel
Sinnesfrid Städ	Städ
Uppsala Lyftservice	Hisservice (Nytt fr o m 1 januari 2023)
Uppsala Lyftservice	Service garageport (Nytt fr o m 1 januari 2023)
KIWA AB	Hissbesiktning
Mälardalen Låsservice AB	Låsinstallation & nyckelservice
Tele 2 (Com Hem AB)	Gruppanslutning analogt kabelnät
Nordea	Banklån
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Elbilladdare	Opigo

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 3 033 768 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 894 672 kr.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 747 819 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 500 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Under året har föreningen genomfört:

2022/2023 Installation av magnetfilter och automatpåfyllning+avlufning på radiatorvatten i undercentralen.

2022/2023 Läckage i gymmet åtgärdat.

2022/2023 Byte av Wascator tvättmaskinerna i tvättstugorna på Odensgatan 15 och Sysslomansgatan 16.

2022/2023 Byte av styrutrustning, pumpar och givare i pumpgrop undercentral.

2022/2023 Rengöring av värmexlaren i undercentralen.

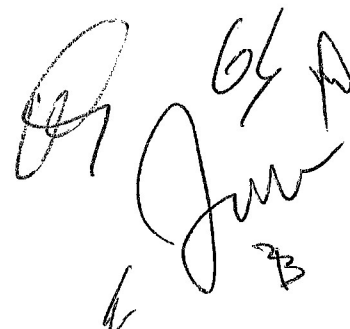
2022/2023 Byte av avloppsledning från balkong terrass.

2022/2023 Renovering av pelare i garage.

2022/2023 Läckande brunn innergården åtgärdat.

2022/2023 App-lösning för att fjärrstyra garageport utrullad till medlemmarna.

2022/2023 Sandlåda på innergården.



Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'Juni' and other initials like 'B' and '6/10'.

2022/2023 Radonundersökning har genomförts i 13 lägenheter december-22 till mars-23. Högsta uppmätta värdet var 60 Bq/kbm. Högsta tillåtna radonhalt är 200 Bq/kbm.s

Tillsammans med grannföreningar har föreningen överklagat detaljplanen för kvarteret Sigrun till Mark och miljödomstolen.

Ett gemensamt verktygsförråd har inrättats i källaren Sysslomansgatan 18. Där kan medlemmar även ställa in grovsopor (som ryms i en personbil) för vidare transport till återvinningsstation.

Fasadrenovering och takomläggning Sysslomansgatan 16 påbörjad augusti 2023. Beräknas vara klart under hösten.

Fönstermålning påbörjas september/oktober 2023. Beräknas klart Q1-2024.

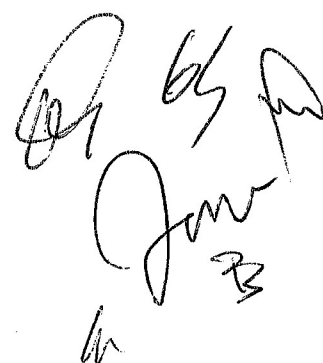
26 mars 2023 togs ett nytt lån på 2,5 miljoner kr för att täcka kostnader för garagerenovering mm.

Ett nytt lån på 6 miljoner kr kommer att tas under hösten för att täcka fasadrenovering och takomläggning på Sysslomansgatan 16 samt fönstermålning samtliga lägenheter.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna genomfördes den 12 maj 2023.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 20 % från den 1 januari 2024.

---

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'Börje' and includes the number '3' below it.

*Tidigare underhåll och investeringar*

- 2021/2022 OVK (Obligatorisk Ventilations **K**ontroll) lgh och lokaler  
2021/2022 Elbilladdare 10st  
2020/2021 Pergola på innergården  
2020/2021 Gästrummet har färdigställt  
2019/2020 Upprättat ett gym  
2018/2019 En ny torktumlare samt en ny mindre tvättmaskin har installerats i lilla tvättstugan  
2018/2019 Ventilationsarbeten i lokalerna har genomförts samt modernisering av undercentralen  
2019 - Nya treglasfönster samt nya entrédörrar har installerats i föreningens tre lokaler  
2018 - En ny underhållsplan togs fram med Bjerking ingenjörbyrå  
2018 - Nya tvätt- och torkmaskiner i tvättstugorna  
2017 - Balkongrenovering för lägenheter på Sysslomansgatan 16  
2016 - Modernisering av styrsystem i värmecentralen  
2016 - Målning av entrépartier och lägenhetsdörrar  
2016 - Utökad källsortering (plast, papper och metall)  
2016 - Elinstallationer i lokaler har renoverats  
2015 - Skadesjursinspektion har genomförts med endast mindre förslag på förbättringar  
2015 - Avfuktare har installeras i torkrum på Sysslomansgatan 16  
2015 - 15 stycken medlemmar har installerat nya säkerhetsdörrar via gemensam upphandling  
2014 - OVK av lägenheter och lokaler. Godkänd efter justering av fläktinställning  
2014 - Målning av plåttäckningar yttertak + staket/ trappräcke. Målningen har dömts ut av extern besiktningsman och ska göras om.  
2014 - Byte till nytt låssystem (nyckel). I samband med ägaröverlåtelse ska överlämnande av nycklar skötas av styrelserepresentanter eller i närvaro av någon styrelserepresentant  
2013 - Snörasskydd har satts upp mot trottoarer och ovanför entréer  
2013 - Ombyggnad av samtliga hissar  
2012 - Nytt system för fjärrkontroll av garageport installerades  
2012 - OVK av lokaler  
2009 - Installation av nya garageportar  
2009 - Radonundersökning i 14 lägenheter utvalda enligt instruktion. Högsta värdet var 50 Bq/kbm. Högsta tillåtna radonhalt är 200 Bq/kbm.  
2007/2008 - Renovering av stammar, våtutrymmen, elektricitet och undercentral

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'Jonas' with some additional scribbles and initials.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 488 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 86 (86).

Under året har 4 (12) bostadsrätter överlåtits.

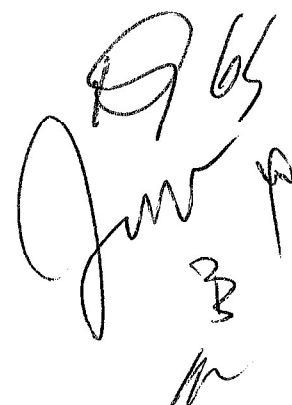
*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Luthagen 70:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 123 121 000 kr, varav byggnadsvärdet är 62 200 000 kr. Fastigheten byggdes 1963-1964 av Anders Diös AB.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	6 st
med sammanlagd yta av 4 862 kvm	2 rok	11 st
	3 rok	7 st
	4 rok	5 st
	5 rok	16 st
	6 rok	3 st
	7 rok	1 st
	11 rok	1 st
Summa bostadslägenheter		50 st
Lokaler med bostadsrätt		4 st
Lokaler		1 st
Garage-platser		50 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa med tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkring)

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'Juv' followed by a large flourish, and there are several smaller initials or marks below it.

## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	488	464	464	459
Låneskuld kr/kvm	2 237	1 836	1 970	2 008
Likvida medel	1 463	1 342	1 366	952
Kassalikviditet i %	15,3	19,7	34,6	13,4
Soliditet i %	27,3	42,6	40,2	39,1
Överskott för underhåll kr/kvm	92	136	176	186
Nettoomsättning	3 290	3 114	2 995	2 981
Resultat efter finansiella poster	-3 034	222	193	276
Årets resultat	-3 034	222	193	276
Eget kapital	5 053	8 087	7 864	7 671
varav underhållsfond	1 748	1 248	1 007	1 046
Utfört underhåll	3 007	0	259	229

### Definitioner nyckeltal

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (cl, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster* och *årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital* och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'Johanna' and 'mB'.

### Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>2 410 630</b>	<b>1 247 819</b>	<b>4 206 000</b>	<b>222 440</b>	<b>8 086 889</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		500 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-		
Balanseras i ny räkning			-277 560	-222 440	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				-3 033 768	-3 033 768
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 410 630</b>	<b>1 747 819</b>	<b>3 928 440</b>	<b>-3 033 768</b>	<b>5 053 121</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 928 440
Årets resultat	-3 033 768
Att disponera	894 672
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	500 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-2 247 819
Balanserat resultat	2 642 491
Summa	894 672

### *Ekonomisk ställning och resultat*

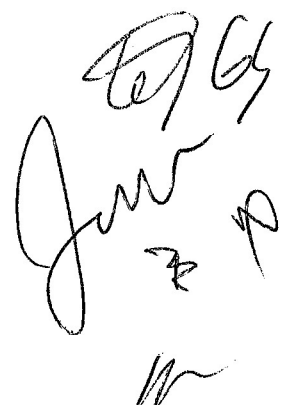
Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Handwritten signature and initials, possibly 'B Börje', with a date '2013' written below.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>	<b>2021-07-01 -2022-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 289 519	3 113 637
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 289 519	3 113 637
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 279 652	-2 077 244
Periodiskt underhåll	4	-3 007 012	0
Övriga externa kostnader	5	-249 078	-114 104
Personalkostnader och arvoden	6	-71 891	-72 879
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-544 052	-544 052
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-6 151 685	-2 808 279
<b>Rörelseresultat</b>		-2 862 166	305 358
<b>Finansiella poster</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 740	1 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 342	-84 172
<b>Summa finansiella poster</b>		-171 602	-82 918
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-3 033 768	222 440
<b>Resultat före skatt</b>		-3 033 768	222 440
<b>Årets resultat</b>		-3 033 768	222 440

*Handwritten signature and initials:*  
 Björje  
 Jan  
 23  
 hr

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	16 825 769	17 333 487
Inventarier, verktyg och installationer	10	103 780	140 114
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 929 549</b>	<b>17 473 601</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 929 549</b>	<b>17 473 601</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1	30 713
Övriga fordringar	11	1 486 948	1 379 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	89 602	72 642
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 576 551</b>	<b>1 482 886</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 576 551</b>	<b>1 482 886</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 506 100</b>	<b>18 956 487</b>

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'Jan' followed by some initials.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		2 410 630	2 410 630
Fond för yttre underhåll		1 747 819	1 247 819
Summa bundet eget kapital		4 158 449	3 658 449
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 928 440	4 206 000
Årets resultat		-3 033 768	222 440
Summa fritt eget kapital		894 672	4 428 440
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 053 121</b>	<b>8 086 889</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>13</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 130 000	3 380 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 130 000</b>	<b>3 380 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	9 420 000	6 920 000
Leverantörsskulder		81 182	85 078
Skatteskulder		48 011	29 640
Övriga skulder	14	121 154	102 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	652 632	352 772
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 322 979</b>	<b>7 489 598</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 506 100</b>	<b>18 956 487</b>

*AK*

*Janne*  
*B*  
*M*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,32 %
Inventarier	10,0 %

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

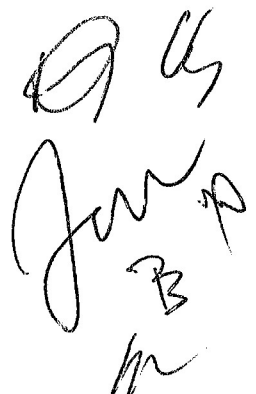
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.



### Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 9 170 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## Upplýsingar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	2 371 656	2 254 704
Årsavgifter lokaler	461 175	438 444
Hysesintäkter lokaler	1 500	1 500
Hysesintäkter garage	370 457	347 530
Avgift andrahandsuthyrning	9 702	7 552
El laddstationer	22 738	6 399
Gästrum	3 000	3 200
Övriga intäkter *	49 291	54 308
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 289 519</b>	<b>3 113 637</b>

\* Avser vidarefakturerings till boenden för sammanslagning av lgh och dörr håltagning.



**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Fastighetsskötsel	144 460	116 129
Serviceavtal	55 069	38 392
Entreprenadstäd	112 733	110 777
Besiktningkostnader	6 200	74 680
Snörenhållning	12 275	2 500
Förbrukningsmaterial	5 507	1 233
Reparationer	432 278	287 173
Elavgifter	157 091	132 489
Uppvärmning	633 426	623 984
Vatten och avlopp	148 357	152 755
Sophämtning	110 636	86 524
Fastighetsförsäkringar	94 864	81 977
Kabel-TV, bredband m.m	89 630	90 174
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	190 660	187 160
Administrativ förvaltning enligt avtal	60 788	59 034
Övriga externa tjänster, drift	19 518	23 167
Övriga driftskostnader	6 160	9 096
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 279 652</b>	<b>2 077 244</b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Planerat underhåll fasad	112 500	0
Planerat underhåll mark	386 821	0
Planerat underhåll garage	1 875 047	0
Planerat underhåll värme	228 250	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	222 812	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	181 582	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>3 007 012</b>	<b>0</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 OYK  
 Jan  
 B  
 M

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	6 701	7 816
Konsultarvoden *	227 320	92 530
Revisionsarvode extern revisor	15 057	13 758
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>249 078</b>	<b>114 104</b>

\* Består främst i konsultkostnader för garage.

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Styrelsearvoden	61 540	62 250
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	10 351	10 629
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>71 891</b>	<b>72 879</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Av- och nedskrivningar**

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Avskrivning byggnader	507 718	507 718
Avskrivning maskiner och inventarier	36 334	36 334
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>544 052</b>	<b>544 052</b>

*Börje*  
*Jarvis*  
*B*

**Not 8 Finansiella poster**

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 539	1 254
Ränteintäkter från skattekonto	201	0
Räntekostnader	-173 342	-84 172
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-171 602</b>	<b>-82 918</b>

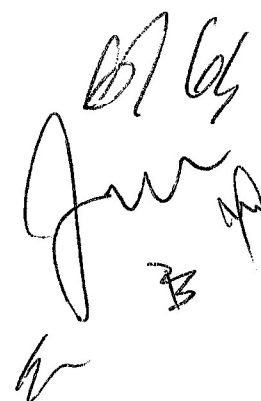
**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	21 633 137	21 559 987
Årets anskaffning *	0	73 150
Ingående avskrivning på byggnader	-5 775 388	-5 267 670
Årets avskrivningar, byggnader	-507 718	-507 718
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>15 350 031</b>	<b>15 857 749</b>
Mark	1 475 738	1 475 738
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>16 825 769</b>	<b>17 333 487</b>
Taxeringsvärde byggnad	62 200 000	62 200 000
Taxeringsvärde mark	60 921 000	60 921 000
* Installation laddstationer.		

**Not 10 Maskiner och inventarier**

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	265 976	265 976
Ingående avskrivningar på inventarier	-125 862	-89 528
Årets avskrivning på inventarier	-36 334	-36 334
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 780</b>	<b>140 114</b>



**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 463 329	1 341 793
Skattekonto	23 619	23 361
Skattefordran	0	14 377
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 486 948</b>	<b>1 379 531</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Kostnader för vatten och avlopp	12 711	0
Sophämningskostnader	23 603	15 488
Försäkringspremier	24 672	27 092
Kabel-TV avgifter m.m.	22 376	21 747
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	5 461	7 715
Upplupna ränteintäkter	779	600
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>89 602</b>	<b>72 642</b>

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'Börje' and there are initials 'DK' above it.

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	12 550 000	10 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 550 000</b>	<b>10 300 000</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	14 117 598	14 117 598
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>14 117 598</b>	<b>14 117 598</b>

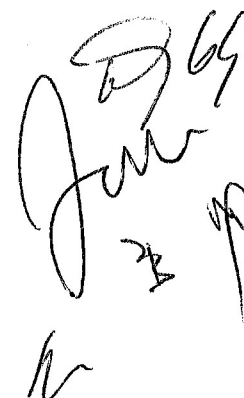
Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2023-06-30</u>
Nordea Hypotek AB	4,15	2023-07-26	5 750 000
Nordea Hypotek AB	0,87	2025-06-18	3 380 000
Nordea Hypotek AB	4,65	2024-06-24	3 420 000
Summa			12 550 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-250 000
Avgår lån för omförhandling nästa räkenskapsår			-9 170 000
Totalt			3 130 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 11 300 000

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Momsskuld	27 865	0
Övriga kortfristiga skulder	93 289	102 108
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>121 154</b>	<b>102 108</b>



**Not 15    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

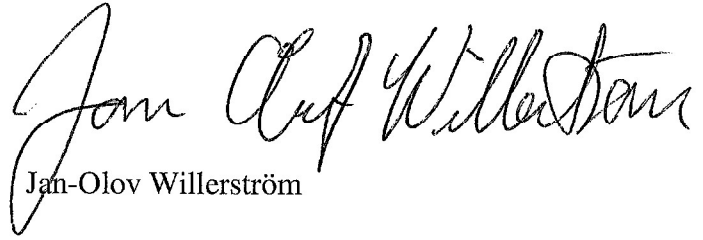
	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Reparationskostnader	10 950	16 917
Underhållsutgifter	224 645	0
Arvode revision	14 700	13 643
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	9 601	9 188
Elavgifter	8 635	11 994
Uppvärmningskostnader	25 280	23 193
Förutbetalda hyror och avgifter	309 430	244 707
Upplupna räntekostnader	49 391	6 880
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	26 250
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>652 632</b>	<b>352 772</b>

*Handwritten signature and initials:*  
Börje  
B  
A  
h

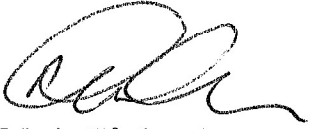
Uppsala 2023-10-24




Gustav Syrén



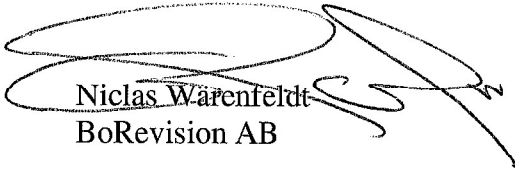
Jan-Olov Willerström



Marie Gårdmark

Anna Stenberg   
30 OCT 2023

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-11-07.



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB



Per Bohlin  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Börje, org.nr. 717600-2496

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Börje för räkenskapsåret 2022/2023.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Börje för räkenskapsåret 2022/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

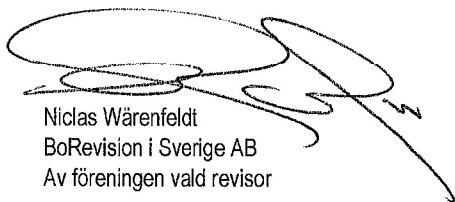
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisor från BoRevision 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 revisor från BoRevisions professionella 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 överträdelse 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

2023-11-07



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Per Bohlin  
Av föreningen vald revisor

### **Sammanslagningen av lgh 19 och 20.**

På föregående årsmöte bordlades punkten gällande sammanslagningen av lägenheterna 19 och 20.

Fjölårets styrelse krävde att väggen mellan lägenheterna var tvunget att öppnas för att en sammanslagning skulle kunna ske, något som vi motsatte.

Då utgångspunkten i bostadsrättslagen är att en bostadsrättsförening får ej neka en sammanslagning av två bostadsrätter bör styrelsen tydligt kunna redovisa exakt hur bevarandet av en vägg skapar en så pass påtaglig skada för föreningen att det ger grund för att kunna neka en sammanslagning.

Det påpekades även på föregående årsmöte av styrelsen att lägenheten rakt ovanför som har exakt samma planlösning som lgh 19 & 20 är särskilt anpassad för att ha en fristående "studiolägenhet" utan att specificera vilka särskilda anpassningar den har förutom att det vid ett tidigare tillfälle existerade en dörr mellan den större lägenheten och studiolägenheten, en dörr som nu är igenbyggd. En rimlig frågeställning som styrelsen bör kunna svara på är om den lägenhetens ombyggnation har skapat en påtaglig skada för föreningen och om så varför ombyggnationen har fått vara kvar.

Det är också tveksamt att ett nekande till sammanslagning utan ombyggnation skulle skapa en helt ny juridiskt praxis som kommer att omöjliggöra att en framtida medlem ej skulle kunna sammanslå två lägenheter som ej ligger intill varandra.

Men varför vill vi behålla väggen?

Att ha en lägenhet med ett extrarum med separat ingång är väldigt uppskattat av många enligt flera mäklare vi har samtalat med och att det höjer värdet på lägenheten avsevärt.

Den ökningen av månadskostnaden för "studiolägenheten" motsvarar ungefär en dygnskostnad på ett hotell i stan eller en dryg vecka i föreningens gästrum, vilket är en liten kostnad när man har familj eller vänner på besök en längre period, exempelvis över jul och nyår. På hemsidan är en av motiveringarna med att ha ett övernattningsrum i källaren är att det är perfekt för att låta sina gäster kunna dra sig tillbaka. Samma motivering var ett av skälen till varför vi införskaffade studiolägenheten och vill behålla väggen.

Genom att inte öppna upp väggen mellan lägenheterna besparas vi samt övriga medlemmar den oundvikliga och betydande olägenhet som kommer uppstå i samband med en ombyggnation.

Förslag på yrkanden till årsmötet:

Yrkande 1: Vi yrkar på att årsmötet godkänner sammanslagningen enligt det kontrakt som lämnades in av oss till föregående års styrelsemöte.

Yrkande 2: Årsmötet nekar sammanslagningen av lägenheterna och uppmanar lägenhetsinnehavaren att ta upp ärendet i hyresnämnden.

## Styrelsens inställning angående förslag från medlem angående sammanslagning av lägenhet lgh 19 och 20

### *Bakgrund*

Bostadsrättshavarna till lgh 19 och lgh 20 kontaktade styrelsen med anledning av att de ville slå samman sina två lägenheter till en lägenhet. Föreningen har med anledning av detta anlitat en jurist på HSB Riksförbund för att ta fram aktuella handlingar samt göra beräkningar av insats och andelstal för den nya lägenheten. Bostadsrättshavarna har därefter motsatt sig att ta underteckna de avtal som tagits fram med hänvisning till att bostadsrättshavarna inte vill öppna upp mellan lägenheterna, vilket det finns en skrivning om i ett av avtalen att de är skyldiga att göra.

### *Styrelsens svar*

Styrelsen vill inledningsvis kort bemöta ett antal felaktigheter i motionen;

- Det stämmer inte att bostadsrättslagen har som utgångspunkt att en bostadsrättsförening inte får neka en sammanslagning av två lägenheter. En sammanslagning av två lägenheter är en ovanlig företeelse och kräver att bostadsrättshavare och styrelse är överens innan frågan överlämnas till föreningsstämman som godkänner upplägget genom att rösta ja till att de befintliga lägenheterna "dödas" i syfte att styrelsen ska kunna upplåta samma yta som en lägenhet till bostadsrättshavaren.
- Det är inte möjligt för Hyresnämnden att pröva ett ärende om sammanslagning av lägenheter.
- Det är inte möjligt att slå ihop två lägenheter som inte ligger i anslutning till varandra.

Styrelsen är i grunden positivt till att låta bostadsrättshavarna slå samman de två lägenheterna till en lägenhet men detta måste då ske så utan risk för att föreningen drabbas av skada.

När två lägenheter ska slås samman till en lägenhet måste först de två lägenheterna "dödas" på en föreningsstämma. För att en lägenhet ska kunna "dödas" på en föreningsstämma så måste bostadsrätten vara i föreningens ägo vid den tidpunkten. Det måste alltså finnas ett underskrivet överlåtelseavtal mellan föreningen och aktuell bostadsrättshavare där bostadsrättshavaren överlåter lägenheten till föreningen i syfte att den ska slås ihop med en annan bostadsrätt. Föreningens jurist har tagit fram ett avtal för detta men det är inte undertecknat av bostadsrättshavarna eller av styrelsen. Föreningsstämman kan därmed inte fatta beslut om att döda lägenheterna.

Det är dessutom inte möjligt för föreningsstämman att besluta om att styrelsen ska upplåta en lägenhet och tvinga styrelsen att underteckna ett upplåtelseavtal. Att upplåta bostadsrätter ligger inom styrelsens kompetens och är inte en sak för föreningsstämman.

En sammanslagning av två lägenheter där det i praktiken inte sker en sammanslagning utan det förblir två självständiga lägenheter får konsekvenser för föreningen genom att den nya lägenheten får ett lägre andelstal än de två befintliga lägenheterna med följd att bostadsrättshavarna får en lägre månadsavgift i förhållande till övriga medlemmar i föreningen.

Det medför även stora risker för problem med andrahandsuthyrning då bostadsrättshavaren kan hyra ut en av lägenheterna och med största sannolikhet runda gällande lagstiftning om andrahandsuthyrning då det juridiskt sett inte är hela lägenheten som hyrs ut. Detta skulle i praktiken kunna innebära att föreningen i framtiden kan drabbas av störningar från andrahandshyresgäster. Det är viktigt att ha med sig att en sammanslagning av lägenheterna sker för evig tid och framtida innehavare till den aktuella lägenheten kan komma att använda den på ett sådant sätt att det innebär skada för föreningen.

**Styrelsen anser sammanfattningsvis att motionen inte kan behandlas på föreningsstämman**

# FULLMAKT VID

## BRF BÖRJES FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

### OMBUD

En fullmakt används då en medlem inte själv kan närvara vid föreningsstämman, medlemmen kan då skicka ett ombud istället.

Ombudet ska ha en skriftlig, daterad fullmaktshandling i original som ska lämnas in på föreningsstämman. Fullmakten gäller i ett år från det att den blivit underskriven, om den inte återkallas tidigare. Fullmakten behöver inte vara bevitnad. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ett ombud får endast företräda en medlem.

Denna fullmakt är utfärdad för.....  
att vid föreningsstämman i

BRF BÖRJE den 11 december 2023 föra min talan och utöva min rösträtt.

.....  
Ort datum

.....  
Underskrift fullmaktsgivare

.....  
Namnförtydligande

.....  
Lägenhetsnummer

# Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

## Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

## Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

## Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

**Årets resultat** i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

## Eget kapital





Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande)

# Bostadsrättskollen för Brf Börje 2022-2023

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 92 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	<b>Skuldsättning</b> 2 237 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b> 5,3 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	<b>Energikostnad</b> 167 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseeffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Årsavgift</b> 488 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda 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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## HSB Boservice i Uppland AB

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83

[ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)