

Årsredovisning

Brf Borgen 21

717600-8295

Styrelsen för Brf Borgen 21 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Borgen 21 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare av fastigheten Gamla Uppsala 98:11 som färdigställdes år 1975. Föreningen innehar sin mark med äganderätt.

Föreningens fastighet består av tio flerbostadshus innehållande 144 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök	324,0 kvm
48 st 2 rum och kök	2 928,0 kvm
56 st 3 rum och kök	4 284,0 kvm
32 st 4 rum och kök	2 872,0 kvm

Den totala bostadsytan är 10 408,0 kvm. Föreningen har 62 garage och 97 parkeringsplatser, varav 20 st med uttag för motorvärmare och 4 st gästparkeringsplatser.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 165 375 000 kr varav markvärdet är 58 837 000 kr och byggnadsvärdet 106 538 000 kr.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Bostadsrätterna och Söderberg & Partners. Ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmar och särskilt tillägg för bostadsrätt ingår.

Fastighetsförvaltning och organisationsanslutning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.
Uppsala fastighetstjänst har svarat för fastighetsskötseln.
Renjämt ansvarar för lokalvården.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Namn		Vald period
Camilla Forsström	Ordförande	2305-2505
Åsa Klinghag	Ledamot	2405-2605
Alf Karlsson	Ledamot	2405-2605
Helena Sigmert	Ledamot	2305-2505
Mohammad Reza Safaee	Ledamot	2305-2505
Thord Andersson	Suppleant	2405-2605
Maria Brachetta	Suppleant	2305-2505
Vilijam Rigo	Suppleant	2305-2505

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Tomas Ericson, auktoriserad revisor Ordinarie
Borev Revision AB

Borev Revision AB Suppleant

Valberedning

Annika Moberg Sammankallande
Lena Blom

Uthyrning/skötsel av kvarterslokal

Camilla Forsström

Parkering, garage, kallförrådsadministration, bastu och hobbyrumsnycklar

Alf Karlsson

Bredband, TV och telefoni

Åsa Klinghag

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets slut 192 (189) medlemmar fördelade på 144 lägenheter. Under året har 10 medlemmar tillkommit och 7 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 st (5 st föregående år) överlåtelser skett till ett snittpris på 26 196 kr/kvm (föregående år 27 528 kr/kvm).

Föreningen har en underhållsplan som senast uppdaterades 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER ÅRET

Föreningen höjde årsavgifterna den 1 februari 2024 med 15 %.

Styrelsen har under året genomfört ett arbete angående installation av elbilsaddare. Det slutade med att en extra stämma valde att låta styrelsen gå vidare med ett upplägg där företaget Aneo får installera laddpunkter på ett antal av föreningens parkeringsplatser och sen kan medlemmar själva teckna ett avtal med Aneo om laddabonnemang. Installationen kommer genomföras under 2025 efter att klartecken från Vattenfall och kommunen har inhämtats.

Ett lån sattes om under sommaren. I om senaste årens höga reparationskostnader samt kostnadsökningar som varit högre än styrelsen kunnat förutse så utökades lånet med 1,5 miljoner kronor. Ränta och belopp finns att utläsa i noterna.

Den 1 februari 2025 höjdes årsavgifterna med 5 %.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	8 246	7 529	7 158	6 971	6 638
Resultat efter finansiella poster, tkr	114	-886	-1 429	-73	-322
Soliditet, %	-66	-74	-59	-38	-37
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	738	669	633	618	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	93	91	92	92	
Skuldsättning/kvm, kr	1 509	1 403	1 447	1 504	1 562
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 509	1 403	1 447	1 504	1 562
Sparande/kvm, kr	87	1			
Räntekänslighet, %	2,04	2,10	2,29	2,44	
Energikostnad/kvm, kr	299	258	293	261	
Eget kapital, tkr	-6 958	-7 072	-6 185	-4 756	-4 683
Taxeringsvärde, tkr	165 375	165 375	165 375	114 530	114 530
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	9,50	8,83	9,10	13,67	14,19
Genomsnittlig skuldränta, %	3,31	2,12	1,21	0,89	0,86
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	102	102	102	64	64
Anspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	42	101	44	93	22
Antal överlåtelse, bostäder	6	5	13	12	15
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	26 196	27 528	29 821	28 833	26 743

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Vissa nyckeltal har fått nya beräkningsgrunder from räkenskapsåret 2023 och är då omräknade även tidigare år. Därför kan talen i årets tabell skilja sig från tidigare årsredovisningar.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet räknas även kostnad för el samt TV/tele och bredband in.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el (fastighetsel och hushållsel) per kvadratmeter totalyta.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	454 930	1 423 710	-8 064 130	-886 433
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-886 433	886 433
Avsättning yttre fond		1 057 000	-1 057 000	
lanspråktagande yttre fond		-438 513	438 513	
Årets resultat				114 376
Belopp vid årets utgång	454 930	2 042 197	-9 569 049	114 376

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-9 569 049
Årets resultat	114 376
<i>Summa</i>	<i>-9 454 673</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	1 057 000
lanspråktagande av yttre fond	-254 182
Balanseras i ny räkning	-10 257 491
<i>Summa</i>	<i>-9 454 673</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	8 246 131	7 528 711
Övriga rörelseintäkter		12 424	81 521
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 258 555	7 610 232
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-6 887 377	-7 451 016
Personalkostnader	8	-214 826	-190 895
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-541 880	-541 880
Summa rörelsekostnader		-7 644 083	-8 183 791
Rörelseresultat		614 472	-573 559
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 609	1 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 705	-313 940
Summa finansiella poster		-500 096	-312 874
Resultat efter finansiella poster		114 376	-886 433
Resultat före skatt		114 376	-886 433
Årets resultat		114 376	-886 433

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 421 393	8 963 273
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 421 393	8 963 273
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	10	100	100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		100	100
Summa anläggningstillgångar		8 421 493	8 963 373
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		300	–
Övriga fordringar		56 653	25 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 559	103 461
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		220 512	128 485
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 916 660	481 501
<i>Summa kassa och bank</i>		1 916 660	481 501
Summa omsättningstillgångar		2 137 172	609 986
SUMMA TILLGÅNGAR		10 558 665	9 573 359

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		454 930	454 930
Fond för yttre underhåll		2 042 197	1 423 710
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 497 127</i>	<i>1 878 640</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 569 049	-8 064 130
Årets resultat		114 376	-886 433
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-9 454 673</i>	<i>-8 950 563</i>
Summa eget kapital		-6 957 546	-7 071 923
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	—	9 556 862
Summa långfristiga skulder		—	9 556 862
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	15 706 861	5 050 000
Förskott från medlemmar		199	12 624
Leverantörsskulder		962 982	1 255 834
Skatteskulder		29 088	25 208
Övriga skulder		97 576	90 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		719 505	654 159
Summa kortfristiga skulder		17 516 211	7 088 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 558 665	9 573 359

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	614 472	-573 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	541 880	541 880
Erhållen ränta	1 609	1 066
Erlagd ränta	-501 705	-313 940
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>656 256</i>	<i>-344 553</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-92 027	177 314
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-229 070	362 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	335 159	195 002
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-400 000	-449 999
Upptag av nya lån	1 500 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 100 000	-449 999
Årets kassaflöde	1 435 159	-254 997
Likvida medel vid årets början	481 501	736 498
Likvida medel vid årets slut	1 916 660	481 501

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,85-4	25-54

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 825 519	5 966 862
Hysesintäkter, garage	290 400	295 044
Hysesintäkter, p-plats	224 975	217 381
Hysesintäkter, övriga	24 904	27 486
El	462 178	600 414
Kabel-TV, bredband och telefoni	395 712	395 712
Avgift för andrahandsuthyrning	22 443	25 812
Summa	8 246 131	7 528 711

I årsavgifterna ingår bl. a. värme och vatten.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2024	2023
Reparation av gemensamma utrymmen	62 101	51 346
Reparationer av installationer	260 268	65 781
Reparationer av markytor	188 243	154 748
Reparation av huskropp, utvändigt	105 882	62 669
Reparation av bostäder	124 293	1 189 269
Summa	740 787	1 523 813

Not 4	Planerat underhåll	2024	2023
	Tvättstuga, tvättmaskin	–	60 696
	Ventilation	–	186 848
	Vatten och avlopp	34 021	–
	Dörrar och lås	–	44 050
	Belysning	197 275	104 341
	Lekytor	20 259	–
	Planteringar, träd och buskar	–	34 978
	Garage och p-platser	2 627	7 600
	Summa	254 182	438 513

Under 2024 har en styrventil för varmvatten bytts, armaturer utomhus vid garage, förråd och miljöhus har bytts, ett byte av elmätarna har påbörjats, sand i sandlådan har bytts samt en motorvärmare har bytts ut.

Not 5	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	731 653	713 806
	Snöröjning och sandning	107 441	218 830
	Städning	380 368	366 012
	Fastighetsel	599 518	584 678
	Fjärrvärme	1 959 800	1 626 411
	Vatten och avlopp	557 100	472 654
	Avfallshantering	301 408	314 039
	Fastighetsförsäkring	168 219	159 108
	Inköp av parkeringstjänster	77 732	72 553
	TV och bredband	398 947	398 949
	Övriga serviceavtal	31 878	31 755
	Besiktningar och kontroller	5 538	–
	Radonmätning	–	3 535
	Summa	5 319 602	4 962 330

Not 6	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2024	2023
	Fastighetsskatt	33 750	33 750
	Fastighetsavgift	234 720	228 816
	Summa	268 470	262 566

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier och material	24 285	19 566
	Kreditupplysningar	250	1 000
	Telefon och posthantering	23 380	20 311
	Revisionsarvoden	16 600	15 763
	Föreningsstämma, gemensamma aktiviteter, styrelsemöten	25 510	11 127
	Ekonomisk förvaltning	185 628	180 996
	Övriga administrationskostnader	689	1 689
	Bankkostnader	6 558	7 214
	Externa tjänster	6 188	–
	Föreningsavgifter	8 960	–
	Hemsida	6 288	6 128
	Summa	304 336	263 794

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvoden	131 500	112 000
	Övriga arvoden	36 000	36 000
	Sociala avgifter	47 326	42 895
	Summa	214 826	190 895

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 709 523	13 709 523
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Våtrum, Säkerhetsdörrar och isolering vind	10 238 460	10 238 460
	Elmätare	722 000	722 000
	Utgående anskaffningsvärden	24 669 983	24 669 983
	Ingående avskrivningar	-15 706 710	-15 164 830
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-541 880	-541 880
	Utgående avskrivningar	-16 248 590	-15 706 710
	Redovisat värde	8 421 393	8 963 273

Specifisering årets avskrivningar

Byggnader 113 000 kr

Våtrum, säkerhetsdörrar, isolering vindar 400 000 kr

Elmätare 28 880 kr

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag 2024-12-31 2023-12-31

Innehav av intresseföretag 2024

Företagets namn	Antal andelar	Redovisat värde
Riksbyggen lokalförening Uppland	1,00	100

Innehav av intresseföretag 2023

Företagets namn	Antal andelar	Redovisat värde
Riksbyggen lokalförening Uppland	1,00	100

Not 11 Fastighetslån 2024-12-31 2023-12-31

Danske Bank, ränta 3,82%, villkorsändras 2025-07-01	6 150 000	4 850 000
Danske Bank, ränta 2,94%, villkorsändras 2025-06-30	4 650 000	4 850 000
Danske Bank, ränta 4,39%, villkorsändras 2025-06-30	4 906 861	4 906 861
Kortfristig del av fastighetslån	-15 706 861	-5 050 000
Summa	0	9 556 861

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristig. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Föreningens löpande amortering under 2024 är 400 000 kr.

Not 12 Ställda säkerheter 2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckningar	27 451 500	27 451 500
------------------------	------------	------------

Summa ställda säkerheter	27 451 500	27 451 500
---------------------------------	-------------------	-------------------

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 5 % from 2025-02-01.

UNDERSKRIFTER

Uppsala 5 / 5 - 2025

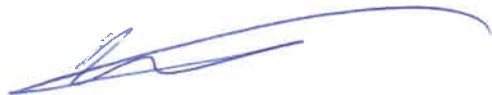


Camilla Forsström



Åsa Klinghag

Alf Karlsson



Mohammad Reza Safaee

Helena Sigmert



Min revisionsberättelse har lämnats 7 / 5 - 2025



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borgen 21, org.nr 717600-8295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borgen 21 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Borgen 21 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 7 maj 2025



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor