

Brf Borren 37



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för

Brf Borren 37

769605-1254

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Noter till resultaträkning	7-9
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borren 37 (769605-1254) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-17 hos Bolagsverket. Stadgarna har sedan reviderats på ordinarie årsstämma 2000-06-29 samt på extrastämmor 2015-10-08 och 2015-10-23.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Borren 37 i Stockholms kommun omfattande adressen Heleneborgsgatan 30. Bostadsrättsföreningen Borren 37 bildades år 1999. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
21	lägenheter, bostadsrätt	1 004
1	lägenheter, hyresrätt	46
0	lokaler, bostadsrätt	0
1	lokaler, hyresrätt	30

På föreningens fastighet finns åtta parkeringsplatser, 2022-12-31 hyrdes sex platser ut till medlemmar och två platser hyrdes ut externt. Föreningen har en cykelparkering för sex stycken cyklar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Föreningens skulder till kreditinstitut var vid årets slut 2 899 265 kr, föreningens belåning per kvadratmeter boyta var därmed 2 888 kr.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-21. På stämman deltog tolv medlemmar, utöver det var sex medlemmar representerade via fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Carl Fridén	Ordförande
Ellen Wolff	Sekreterare
Andreas Mohall	Ekonomi/Kassör
Jennifer Cunningham	Ledamot (avgick i januari 2023)
Adam Sjölander	Suppleant (tillträdde som ledamot i januari 2023)
Andreas Börjesson	Suppleant
Rebecka Andreasson	Suppleant

Firman tecknas av styrelsen eller två av ledamöterna i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tio protokollförda sammanträden.

Börje Krafft är föreningens auktoriserade revisor.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2001	Stambyte kök och badrum
2001	Renovering av badrum
2001	Renovering av trapphus
2004	Renovering av tvättstuga
2005	Ommålning av yttertak
2005	Renovering av elstammar
2005	Renovering av fönster lgh 2
2007	Renovering av fönster lgh 1
2008	Säkerhetsdörrar
2009	Renovering av valv
2009	Renovering av trapphus
2011	Ny fjärrvärmeanläggning
2011	Renovering av tak
2012	Renovering av samtliga fönster (slutfört 2014)
2015	Indragning av bredband (fiber)
2017	Ommålning av tak
2018	Nya tvättmaskiner
2019	Ny belysning innergård
2019	Renovering av vädringsbalkonger
2020	Renovering Hiss
2020	Bygge av plattform vid skorsten
2021	Reparation/relining avloppsrör innergård

Föreningens medlemsavgifter har varit oförändrade sedan april 2004.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde obligatorisk ventilationskontroll samt upprättade en ny underhållsplan.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets början 29 st. Inga medlemmar har avgått eller tillkommit under året. Vid årets slut var antal medlemmar därmed fortfarande 29 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB samt av BeWe Fastighetsservice AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	953	948	948	927
Resultat efter fin. poster (tkr)	-106	-52	52	-2
Soliditet (%)	80,7	81,7	81,7	81,3

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	12 367 795	1 432 553	391 360	-245 549	-52 153	13 894 007
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			48 070	-48 070		
Balanseras i ny räkning				-52 153	52 153	
Årets resultat					-106 049	-106 049
Belopp vid årets utgång	12 367 795	1 432 553	439 430	-345 772	-106 049	13 787 958

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Dispositionsfond	
Balanserat resultat	-345 771
Årets resultat	-106 049
Totalt	-451 820
Avsättning yttre fond	48 070
Uttag ur yttre fond	-46 325
Balanseras i ny räkning	-453 565
Summa	-451 820

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	952 752	948 353
Övriga rörelseintäkter		28 505	1 093
Summa rörelseintäkter		981 257	949 446
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-792 522	-747 934
Övriga externa kostnader	4	-69 170	-22 760
Personalkostnader och arvoden	5	-29 040	-32 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 296	-145 296
Summa rörelsekostnader		-1 036 028	-948 610
Rörelseresultat		-54 771	836
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 032	1 616
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 311	-54 605
Summa finansiella poster		-51 279	-52 989
Resultat efter finansiella poster		-106 050	-52 153
Resultat före skatt		-106 050	-52 153
Årets resultat		-106 049	-52 153

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 620 437	15 730 910
Inventarier, maskiner och installationer	7	8 522	43 346
Summa materiella anläggningstillgångar		15 628 959	15 774 256
 Summa anläggningstillgångar		 15 628 959	 15 774 256
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 382	5 783
Övriga fordringar		4 408	4 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 639	25 470
Summa kortfristiga fordringar		83 429	35 898
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 363 665	1 191 626
Summa kassa och bank		1 363 665	1 191 626
 Summa omsättningstillgångar		 1 447 094	 1 227 524
 SUMMA TILLGÅNGAR		 17 076 053	 17 001 780

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 800 348	13 800 348
Fond för yttre underhåll		439 430	391 360
Summa bundet eget kapital		14 239 778	14 191 708
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-345 771	-245 549
Årets resultat		-106 049	-52 153
Summa fritt eget kapital		-451 820	-297 702
Summa eget kapital		13 787 958	13 894 006
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	2 899 265	2 934 581
Leverantörsskulder		72 908	32 887
Skatteskulder		2 587	3 501
Övriga skulder		87 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		226 335	136 805
Summa kortfristiga skulder		3 288 095	3 107 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 076 053	17 001 780

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad, K2	100 år	(100 år)
Ombyggnad, K2	100 år	(100 år)
Balkonger	Direktavskr.	Direktavskr.
Maskiner & Inventarier	5 år	(5 år)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	590 907	590 907
Hyror	358 268	348 171
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 577	9 275
	952 752	948 353

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	40 986	94 000
Städning	25 290	27 540
Tillsyn, besiktning, kontroller	71 638	9 581
Snöröjning	812	-
Reparationer	58 409	96 497
El	57 406	38 730
Uppvärmning	172 493	182 324
Vatten	50 448	44 870
Sophämtning	35 319	31 630
Försäkringspremie	28 746	27 661
Fastighetsavgift bostäder	33 418	32 098
Fastighetsskatt lokaler	7 900	6 980
Övriga fastighetskostnader	7 575	2 076
Kabel-tv/Bredband/IT	52 394	44 939
Förvaltningsarvode ekonomi	64 826	64 969
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	913	6 898
Panter och överlåtelser	2 798	13 389
Juridiska åtgärder	25 650	11 625
Övriga externa tjänster	9 176	12 127
	746 197	747 934

Underhåll

Värme	46 325	-
	46 325	-

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

792 522 **747 934**

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	1 920	1 760
Konsultarvode, underhållsplan	46 250	-
Revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	69 170	22 760

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	22 000	22 050
Övrigt arvode styrelse	-	3 996
Sociala kostnader	7 040	6 574
	<u>29 040</u>	<u>32 620</u>

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 061 417	9 061 417
-Ombyggnad	2 380 517	2 380 517
-Mark	7 141 962	7 141 962
	<u>18 583 896</u>	<u>18 583 896</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 852 986	-2 742 514
-Årets avskrivning enligt plan	-110 473	-110 472
	<u>-2 963 459</u>	<u>-2 852 986</u>
Redovisat värde vid årets slut	15 620 437	15 730 910
Taxeringsvärde		
Byggnader	14 944 000	11 281 000
Mark	32 446 000	23 217 000
	<u>47 390 000</u>	<u>34 498 000</u>
 Bostäder	 46 600 000	 33 800 000
Lokaler	790 000	698 000
	<u>47 390 000</u>	<u>34 498 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	400 807	400 807
	400 807	400 807
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-357 461	-322 637
-Årets avskrivning enligt plan	-34 824	-34 824
	-392 285	-357 461
Redovisat värde vid årets slut	8 522	43 346

Not 8 Kassa och bank

Handelsbanken	11 850	11 850
SBAB	480 634	477 448
Avräkningskonto Fastighetsägarna	871 181	702 328
Summa	1 363 665	1 191 626

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2022-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	Rörligt	3,10%	2 364 265	2 399 581
Stadshypotek	Rörligt	2,70%	535 000	535 000
			2 899 265	2 934 581
Varav långfristig del			-	-
Varav kortfristig del			2 899 265	2 934 581
			2 899 265	2 934 581

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 450 000	7 450 000
Summa ställda säkerheter	7 450 000	7 450 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2023 -



Carl von Platen Fridén



Adam Sjölander



Andreas Mohall



Ellen Wolff

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 2023-05-20



Börje Krafft, auktoriserad revisor
Add & Subtract Revision AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Verifikat

Transaktion 09222115557492987694

Dokument

Borren 37 Årsredovisning 2022-12-31
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2023-05-18 13:26:18 CEST (+0200) av Andreas
Mohall (AM)
Färdigställt 2023-05-20 13:36:18 CEST (+0200)

Signerande parter

Andreas Mohall (AM)
Personnummer 8904181412
andreas@nasfocksta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andreas Mohall"
Signerade 2023-05-18 22:30:42 CEST (+0200)

Carl von Platen Fridén (CvPF)
Personnummer 870119-0236
carl.friden@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
von Platen Fridén"
Signerade 2023-05-19 07:32:00 CEST (+0200)

Ellen Wolff (EW)
Personnummer 870505-5088
ellenwolff87@gmail.com



Adam Sjölander (AS)
Personnummer 910107-2834
adam.sjolinder@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557492987694

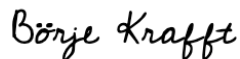


Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ellen Anna Maria Wolff"
Signerade 2023-05-18 13:31:09 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ADAM GUSTAF CONRAD SJÖLANDER"
Signerade 2023-05-20 12:53:10 CEST (+0200)

Börje Krafft (BK)
Personnummer 6606097597
borje@addsubtract.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BÖRJE KRAFFT"
Signerade 2023-05-20 13:36:18 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

