

Årsredovisning 2021

BRF BORGEN

717600-2538



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BORGEN

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

NOTER

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

GILTIGHET

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1934-04-21.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 63:4 på adressen Gluntens gränd 4 i Uppsala. Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1997 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Paula Örnstjerna	Ordförande
Björn Löfqvist	Kassör
Gunilla Elisabet Christina Lidegård	Ledamot
Jonas Palm	Ledamot
Helny Karlsson	Sekreterare

VALBEREDNING

Ingrid Helander och Kristina Stjernlöf.

FIRMATECKNING

Ordförande och kassör var för sig. Två av styrelsens medlemmar i förening.

REVISORER

Sverre Linton Revisor
Jakob Bäcklund Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har taket lagas. Åtgärden var inte budgeterad och belastar resultatet med 300 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 442 200	1 431 704	1 343 108	1 296 569
Resultat efter fin. poster	-274 285	-3 791 667	-2 808 463	-42 920
Soliditet, %	neg	neg	neg	10
Kassalikviditet %	-	-	212	293
Yttre fond	102 000	102 000	401 044	464 019
Taxeringsvärde	34 000 000	34 000 000	34 000 000	26 200 000
Bostadsyta, kvm	1 997	1 997	1 997	1 997
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	687	687	642	612
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 502	5 558	3 857	2 121
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	1,40	0,93	0,81
Belåningsgrad, %	300,60	293,76	197,42	105,26

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	135 505	-	-	135 505
Fond, yttre underhåll	102 000	-	-	102 000
Balanserat resultat	-2 514 715	-3 791 667	-	-6 306 382
Årets resultat	-3 791 667	3 791 667	-274 285	-274 285
Eget kapital	-6 068 877	0	-274 285	-6 343 162

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 306 382
Årets resultat	-274 285
Totalt	-6 580 667

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	102 000
Balanseras i ny räkning	-6 682 667
	-6 580 667

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 442 200	1 436 449
Rörelseintäkter		3	-4
Summa rörelseintäkter		1 442 203	1 436 445
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 278 736	-4 772 883
Övriga externa kostnader	8	-98 910	-138 335
Personalkostnader	9	-66 636	-53 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-134 462	-132 120
Summa rörelsekostnader		-1 578 743	-5 096 658
RÖRELSERESULTAT		-136 540	-3 660 213
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-137 745	-131 454
Summa finansiella poster		-137 745	-131 454
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-274 285	-3 791 667
ÅRETS RESULTAT		-274 285	-3 791 667

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 655 101	3 778 305
Maskiner och inventarier	12	27 567	38 825
Summa materiella anläggningstillgångar		3 682 668	3 817 130
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 682 668	3 817 130
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 345	2 439
Övriga fordringar	13	1 728	1 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	79 789	75 332
Summa kortfristiga fordringar		83 862	79 499
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 207 012	1 451 549
Summa kassa och bank		1 207 012	1 451 549
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 290 874	1 531 048
SUMMA TILLGÅNGAR		4 973 542	5 348 177

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 505	135 505
Fond för yttre underhåll		102 000	102 000
Summa bundet eget kapital		237 505	237 505
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 306 382	-2 514 715
Årets resultat		-274 285	-3 791 667
Summa fritt eget kapital		-6 580 667	-6 306 382
SUMMA EGET KAPITAL		-6 343 162	-6 068 877
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 875 250	10 987 250
Summa långfristiga skulder		10 875 250	10 987 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		112 000	112 000
Leverantörsskulder		86 876	88 825
Skatteskulder		3 902	2 972
Övriga kortfristiga skulder		0	2 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	238 676	223 785
Summa kortfristiga skulder		441 454	429 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 973 542	5 348 177

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 451 549	2 701 667
Resultat efter finansiella poster	-274 285	-3 791 667
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	134 462	132 120
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-139 823	-3 659 547
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 363	2 281
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11 650	-952 019
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-132 537	-4 609 285
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-37 583
Kassaflöde från investeringar	0	-37 583
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-112 000	3 396 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-112 000	3 396 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-244 537	-1 250 118
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 207 012	1 451 549

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Borgen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5-3 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift

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

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Andrahandsuthyrning	8 696	3 089
Hysesintäkter, p-platser	31 200	29 400
Pantförskrivningsavgift	0	473
Årsavgifter, bostäder	1 372 544	1 372 544
Öres- och kronutjämning	3	-4
Överlåtelseavgift	0	1 183
Övriga årsavgifter	29 760	29 760
Summa	1 442 203	1 436 445

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktningkostnader	16 875	0
Fastighetsskötsel	70 788	69 024
Fastskötsel/teknisk förv extra	0	2 189
Hiss serviceavtal	15 816	11 820
Städning	48 408	47 208
Städning beställning	1 875	12 775
Trädgårdsarbete	9 970	56 320
Summa	163 732	199 336

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	136 994	86 111
Tak	303 125	0
Summa	440 119	86 111

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Grundförstärkning	0	3 854 628
Summa	0	3 854 628

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	46 404	37 180
Fjärrvärme	317 955	289 525
Sophämtning	59 764	59 556
Vatten	100 595	98 300
Summa	524 718	484 561

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	53 920	53 877
Fastighetsförsäkringar	25 980	25 320
Fastighetsskatt	45 229	44 299
Kabel-TV	25 038	24 752
Summa	150 167	148 248

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	44 304	42 576
Förbrukningsinventarier	1 499	0
Förbrukningsmaterial	2 388	1 180
Juridiska kostnader	1 594	0
Konsultkostnader	17 650	0
Telekommunikation	3 378	5 212
Övriga förvaltningskostnader	28 097	89 367
Summa	98 910	138 335

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	0	2 800
Sociala avgifter	9 636	7 520
Styrelsearvoden	57 000	43 000
Summa	66 636	53 320

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	137 736	131 454
Övriga räntekostnader	9	0
Summa	137 745	131 454

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 841 425	6 841 425
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 841 425	6 841 425
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 063 120	-2 939 916
Årets avskrivning	-123 204	-123 204
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 186 324	-3 063 120
Utgående restvärde enligt plan	3 655 101	3 778 305
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 792</i>	<i>36 792</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	16 600 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
Summa	34 000 000	34 000 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	323 083	285 500
Inköp	0	37 583
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	323 083	323 083
Ingående ackumulerad avskrivning	-284 258	-275 342
Avskrivningar	-11 258	-8 916
Utgående ackumulerad avskrivning	-295 516	-284 258
Utgående restvärde enligt plan	27 567	38 825

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 728	1 728
Summa	1 728	1 728

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	13 465	13 485
Försäkringspremier	20 202	19 245
Förvaltning	11 307	11 076
Kabel-TV	6 458	6 254
Vatten	8 756	8 327
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 601	16 945
Summa	79 789	75 332

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2023-10-25	1,10 %	4 118 500	4 160 500
Swedbank	2025-10-24	1,29 %	3 430 000	3 465 000
Swedbank	2028-02-25	1,37 %	3 438 750	3 473 750
Summa			10 987 250	11 099 250
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>112 000</i>	

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

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
EI	7 253	3 406
Förutbetalda avgifter/hyror	170 663	170 601
Uppvärmning	47 902	37 122
Utgiftsräntor	12 858	12 656
Summa	238 676	223 785

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	11 203 000	11 203 000
Summa	11 203 000	11 203 000

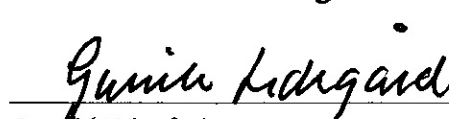
Underskrifter

Uppsala, 2022-05-03

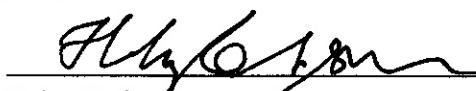
Ort och datum



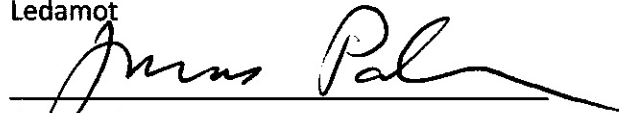
Björn Lörqvist
Kassör



Gunilla Lidegård
Ledamot



Helny Karlsson
Sekreterare

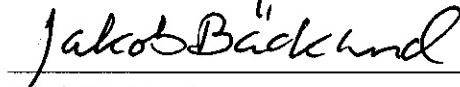


Jonas Palm
Ledamot

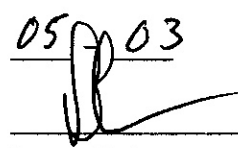


Paula Örnstjerna
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-03



Jakob Bäcklund
Revisor



Sverre Linton
Revisor

Revisionsberättelse

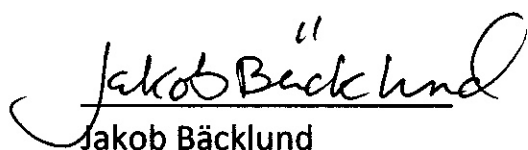
Vi av brf Borgen valda revisorer avger härmed följande rapport.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision. För denna har vi bland annat granskat ett urval av de underlag för betalningar och andra ekonomiska transaktioner som vi erhållit samt övriga delar av styrelsens förvaltning.

Vi har granskat räkenskaper och styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2021 och har funnit att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Den är därtill, såvitt vi kan bedöma, upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Styrelsens ledamöter har även, vad vi har kunnat bedöma, agerat i linje med föreningens stadgar. Vi föreslår därför årsmötet att ansvarsfrihet beviljas styrelsen för det gångna verksamhetsåret.

Uppsala den 2022-05-03


Jakob Bäcklund


Sverre Linton