



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Borren 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Borren 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i SOLNA.

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

Styrelsen

Ivan Tutic	Ordförande
Marcus Berggren	Ledamot
Charlotta Kvarnström	Ledamot
Jonas Sjölander	Ledamot

Ludwig Napoleon Wilhelm Forsberg	Suppleant
Sven Martin Torbjörn Kjellström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sonny Jansson	Ordinarie Extern	Ekonomibolaget i Gävle AB
---------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Gunilla Hägglöf

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Borren 2	1983	SOLNA

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 1 flerbostadshus.

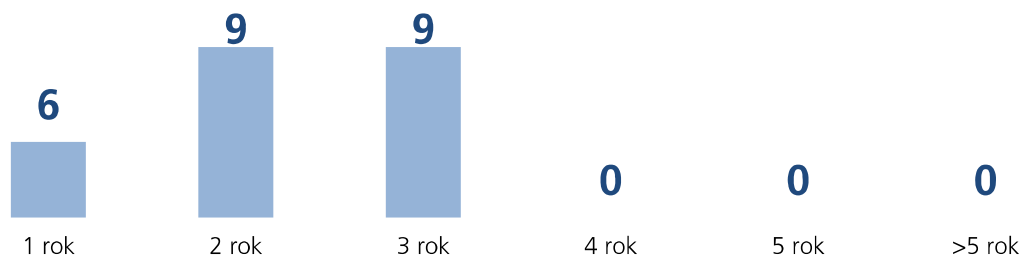
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 798 m², varav 1 464 m² utgör boyta och 334 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Active Kyl o Klimatservice AB	24 m ²	2022-08-31
Brodyrhuset i Stockholm	106 m ²	2023-04-30
Mällerstas riv & bygg	128 m ²	2022-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga och torkrum
Cykelrum
Samlingslokal
Takterass

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Asfaltering parkering	2021	Asfalt och målade linjer
LED belysning	2021	LED belysning vind, källare, cykelrum, gemensamhetsytor
Cykelställ	2021	Nya cykelställ på framsidan.
OVK	2020	Genomgång Ventilation
Ombildning lokal	2020	Ombildning av lokal till bostadsrätt
Ventilation	2019	Ny ventilation gästlägenhet
OVK	2019 - 2020	OVK påbörjad
Takarbete	2018	Uppdatering snöskydd, trappor, stegar, takpannor.
Sotning	2018	Se över skorstenars funktion
Parkering	2018	Rusta upp parkering
Radonmätning	2018 - 2020	Radonmätning påbörjad och avslutad
Avloppsstammar	2018	Spolning av avloppsstammar
El	2017	Renoverat elstammarna samt installerat 3-fas i alla lägenheter
Taksäkerhet	2017	Taksäkerhet, besiktning av bryggorstegar-skydd
Värmesystem	2015	Injustering av värmesystemet, spolning av värmeväxlare och byte av temperaturgivarna inomhus
Tvättstuga	2015	Utbyte av en tvättmaskin
Markarbete	2015	Översyn av utemiljö på framsidan, plantering av buskar och träd
Ventilation	2014	OVK och rensning av frånluftskanaler
Kabel TV / Bredband	2014	Dragning av fiber till huset
Värmesystem	2013	Byte av expansionskärl
Stammar	2012	Spolning av avloppsstammar
Värmesystem	2012	Underhåll av alla element
Tvättstuga	2011	Nytt torkskåp
Renovering	2011	Diverse tak- och plåtförbättringar
Målning	2010	Trapphus
Nya balkongtak	2010	
Målning	2009	Torkrum och cykel/skyddsrum
Tvättstuga	2008	Delvis nya maskiner i tvättstuga och torkrum
Renovering	2008	Alla fönsterbleck och gemensamma fönster målade
Kabel TV/Bredband	2004	Uppgradering av nät
Markarbete	2004	Nya markplattor vid entren
Värmesystem	2003	Ny cirkulationspump
Rörstambyte	1997	
Värmesystem	1996	Ny värmeväxlare o regulator
Omläggning av tak	1995	
Nya balkonger	1989	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2022	Byte av fönster
Avloppsstammar	2023	Spolning av avloppsstammar
Fjärrvärmecentral	2026	Byte

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	Telenor
Bredband	Ownit
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Egen regi
Snöskottning	Solid Fastighetspartner AB
Portstädning	ABSS Aktiebolaget

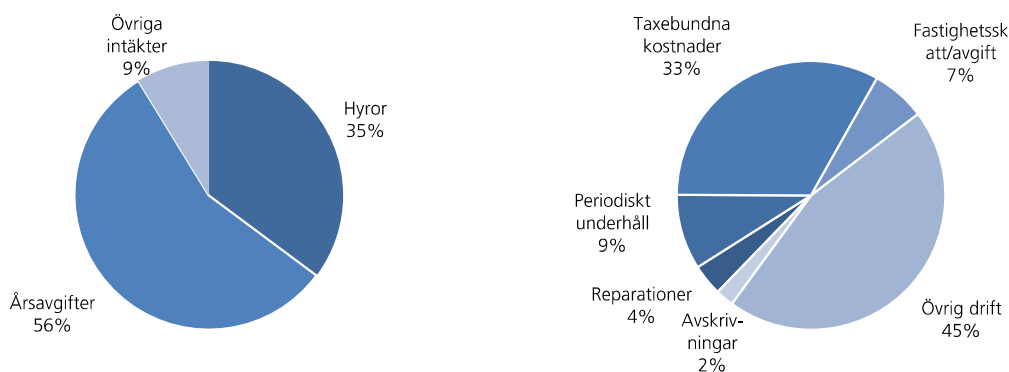
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är bra. Tillskottet från försäljningen av bostadsrätterna kommer finansiera hela eller större delen av fönsterrenoveringen. Efter renovering kommer styrelsen se över ekonomin och ta ställning till om avgifter behöver höjas för att kunna finansiera framtida underhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 644 708	1 566 367
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	916 920	877 838
Finansiella intäkter	6 031	5 619
Medlemsinsatser	1 461 366	0
Ökning av kortfristiga skulder	37 095	0
	2 421 413	883 458
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	971 730	734 945
Finansiella kostnader	0	290
Ökning av kortfristiga fordringar	3 350	20 733
Minskning av kortfristiga skulder	0	49 148
	975 080	805 117
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 091 041	1 644 708
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 446 333	78 341

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt avtal tecknat för Internet 1000 mbit och digital TV.

Asfaltering av parkeringsyta. Målning av parkeringslinjer.

Nya cykelställ på framsidan.

Ombildning av affärslokal till 2 st bostadsrätter. Försäljning av 2 st bostadsrätter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 2 st

Nyupplåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	351	341	341	341
Hyror/m ² hyresrättsyta	853	888	824	892
Elkostnad/m ² totalyta	21	19	22	22
Värmekostnad/m ² totalyta	129	124	125	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	11	11	13
Soliditet (%)	96	96	94	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-71	120	236	-306
Nettoomsättning (tkr)	903	871	870	894

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 464 m² bostäder och 334 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 389 147	79 697	0	2 309 450
Upplåtelseavgifter	3 955 569	1 381 669	0	2 573 900
Fond för yttre underhåll	859 393	228 000	0	631 393
S:a bundet eget kapital	7 204 109	1 689 366	0	5 514 743
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 933 084	-228 000	120 447	-2 825 531
Årets resultat	-70 543	-70 543	-120 447	120 447
S:a ansamlad förlust	-3 003 627	-298 543	0	-2 705 084
S:a eget kapital	4 200 482	1 390 823	0	2 809 659

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-70 543
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 705 084
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-228 000
summa balanserat resultat	-3 003 627

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

90 163
-2 913 464

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	902 776	871 161
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 144	6 677
Summa rörelseintäkter		916 920	877 838

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-666 418	-567 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 965	-102 592
Personalkostnader	Not 6	-60 347	-64 788
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-21 765	-27 775
Summa rörelsekostnader		-993 495	-762 721

RÖRELSERESULTAT**-76 574** **115 118****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 031	5 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-290
Summa finansiella poster		6 031	5 329

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-70 543** **120 447****ÅRETS RESULTAT****-70 543** **120 447**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	1 244 092	1 265 857
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 244 092	1 265 857
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 246 892	1 268 657
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	519 037	815 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	87
Summa kortfristiga fordringar		519 037	815 232
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 601 300	855 422
Summa kassa och bank		2 601 300	855 422
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 120 337	1 670 654
SUMMA TILLGÅNGAR		4 367 230	2 939 312

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 344 716	4 883 350
Fond för yttre underhåll	Not 14	859 393
Summa bundet eget kapital	7 204 109	5 514 743
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-2 933 084	-2 825 531
Årets resultat	-70 543	120 447
Summa ansamlad förlust	-3 003 627	-2 705 084
SUMMA EGET KAPITAL	4 200 482	2 809 659
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	32 554	15 619
Skatteskulder	4 149	4 303
Övriga skulder	45 347	42 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	84 698
Summa kortfristiga skulder	166 748	129 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 367 230	2 939 312

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	67 år	67 år
Tak	Fullt avskrivet	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	514 087	498 803
Hyror lokaler momspliktiga	273 945	285 711
Hyror lokaler	10 800	10 800
Hyror parkering moms	6 600	6 600
Hyror parkering	28 750	27 300
Hyror förråd	2 400	1 200
Kabel-TV intäkter	13 916	12 936
Bredbandsintäkter	51 194	47 256
Hyesrabatt	0	-19 500
Elintäkter	274	0
Elintäkter laddstolpe	750	0
Öresutjämning	61	56
	902 776	871 161

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	10 383	0
	Extra statligt stöd	0	6 557
	Övriga intäkter	3 761	120
		14 144	6 677
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	10 599	6 325
	Städning entreprenad	31 089	30 454
	Städning enligt beställning	0	3 918
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 908
	Myndighetstillsyn	0	5 015
	Gemensamma utrymmen	2 768	0
	Gård	2 472	0
	Förbrukningsmateriel	1 901	3 241
		48 829	57 861
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 842	17 290
	Entré/trapphus	0	10 080
	Lås	5 514	20 237
	VVS	12 952	0
	Elinstallationer	2 427	7 529
	Tak	7 130	0
	Fönster	0	4 750
		36 866	59 886
	Periodiskt underhåll		
	Garage/parkering	90 163	0
		90 163	0
	Taxebundna kostnader		
	El	37 652	33 790
	Värme	232 649	222 532
	Vatten	24 579	20 342
	Sophämtning/renhållning	35 047	21 526
		329 927	298 190
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 718	28 612
	Bredband	65 827	59 589
		96 545	88 201
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 088	63 428
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	666 418	567 566

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Inkassering avgift/hyra	1 982	2 250
	Revisionsarvode extern revisor	19 781	15 018
	Föreningskostnader	874	2 020
	Förvaltningsarvode	72 989	71 393
	Administration	1 571	3 131
	Konsultarvode	147 767	3 689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 090
		244 965	102 592
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	49 300
	Sociala kostnader	12 747	15 488
		60 347	64 788
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	21 765	21 765
	Förbättringar	0	6 010
		21 765	27 775
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 598 385	2 598 385
	Utgående anskaffningsvärde	2 598 385	2 598 385
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 332 528	-1 304 752
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 765	-27 775
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 354 293	-1 332 528
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 244 092	1 265 857
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	640 000	640 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 264 000	16 264 000
	Taxeringsvärde mark	18 335 000	18 335 000
		34 599 000	34 599 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 400 000	31 400 000
	Lokaler	3 199 000	3 199 000
		34 599 000	34 599 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 067	7 067
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 067	7 067
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 067	-7 067
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 067	-7 067
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 549	31 549
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 549	31 549
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 549	-31 549
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 549	-31 549
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	29 296	246
	Klientmedel hos SBC	250 693	789 286
	Fordringar	0	25 613
	Räntekonto hos SBC	239 048	0
		519 037	815 145
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ing moms	0	87
		0	87

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	631 393	416 129
	Reservering enligt stadgar	228 000	228 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-12 736
	Vid årets slut	859 393	631 393

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Avgifter och hyror	84 698	67 292
		84 698	67 292

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av samtliga fönster i fastigheten.

Upprustning av framsida av fastighet.

Installation av elbilsladdare.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den / 2022

Ivan Tutic
Ordförande

Marcus Berggren
Ledamot

Charlotta Kvarnström
Ledamot

Jonas Sjölander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Sonny Jansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borren 2

Org.nr 716417-9124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borren 2 för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Borren 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Gävle den 27 april 2022

Sonny Jansson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se