



2020

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 bostadsrättsföreningen. 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Borren 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2017 och 2045.
- 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 2016-09-20 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

Sirpa Anna-Kaarina Kjellström	Vice ordförande
Karna Eva Charlotta Kvarnström	Ledamot
Ivan Tutic	Ledamot

Sven Martin Torbjörn Kjellström	Suppleant
---------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Gunilla Hägglöf
Christian Tallberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

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.

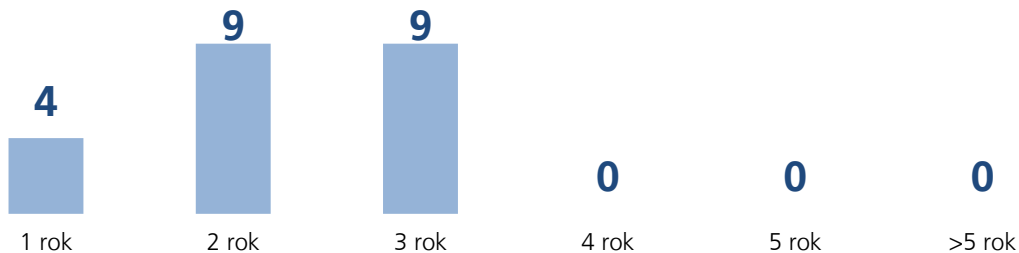
Värdeåret är 1949.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 4 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
Mällersta riv & bygg	128 m ²	2022-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga och torkrum

Cykelrum

Samlingslokal

Takterass

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	Genomgång Ventilation
Ombildning lokal	2020	Ombildning av lokal till bostadsrätt
OVK	2019 - 2020	OVK påbörjad
Ventilation	2019	Ny ventilation gästlägenhet
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
Kabel TV / Bredband	2014	Dragning av fiber till huset
Ventilation	2014	OVK och rensning av frånluftskanaler
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	2021	Byte av fönster
Avloppsstammar	2023	Spolning av avloppsstammar
Fasadrenovering	2025	Ny puts

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

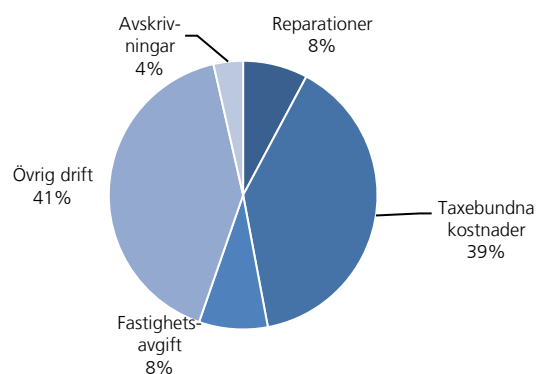
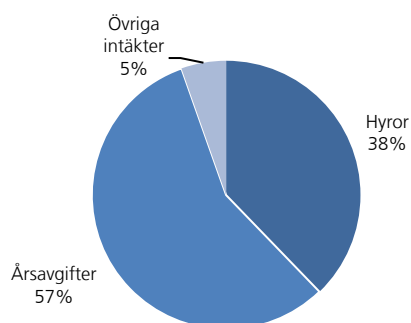
Avtal	Leverantör
TV	Telenor
Bredband	Ownit
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Egen regi
Snöskottning	Solid Fastighetspartner AB
Portstädning	ABSS Aktiebolaget

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 566 367	1 449 369
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	877 838	992 860
Finansiella intäkter	5 619	5 956
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 506
	883 458	1 007 322
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	734 945	728 664
Finansiella kostnader	290	3
Ökning av kortfristiga fordringar	20 733	0
Minskning av kortfristiga skulder	49 148	161 657
	805 117	890 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 644 708	1 566 367
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	78 341	116 998

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombildning av lokal till 2 st lägenheter

Totalrenovering av korridor mellan port16 och port 18

slutförd och godkänd OVK

slutförd och godkänd radonmätning

Service av torktumlare

Installation tilluft till gästlägenhet

Ny belysning på vinden

Byte av 2 st trappautomater till belysningen

Storstädning av tvättstuga , snöförråd och elrum

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelser under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	341	341	341	296
Hyror/m ² hyresrättsyta	888	824	892	1 007
Elkostnad/m ² totalyta	19	22	22	18
Värmekostnad/m ² totalyta	124	125	148	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	11	13	15
Soliditet (%)	96	94	88	95
Resultat efter finansiella poster (tkr)	120	236	-306	-70
Nettoomsättning (tkr)	871	870	894	866

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	2 309 450	0	0	2 309 450
Upplåtelseavgifter	2 573 900	0	0	2 573 900
Fond för yttre underhåll	631 393	228 000	-12 736	416 129
S:a bundet eget kapital	5 514 743	228 000	-12 736	5 299 479
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 825 531	-228 000	249 099	-2 846 630
Årets resultat	120 447	120 447	-236 363	236 363
S:a ansamlad förlust	-2 705 084	-107 553	12 736	-2 610 267
S:a eget kapital	2 809 659	120 447	0	2 689 212

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	120 447
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 597 531
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-228 000
summa balanserat resultat	-2 705 084

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 705 084
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	871 161	870 133
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 677	122 727
Summa rörelseintäkter		877 838	992 860
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-567 566	-570 611
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 592	-98 914
Personalkostnader	Not 6	-64 788	-59 139
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-27 775	-33 786
Summa rörelsekostnader		-762 721	-762 449
RÖRELSERESULTAT		115 118	230 411
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 619	5 956
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290	-3
Summa finansiella poster		5 329	5 952
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		120 447	236 363
ÅRETS RESULTAT		120 447	236 363

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 265 857	1 293 633
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 265 857	1 293 633
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 268 657	1 296 433
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	815 145	711 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	87	0
Summa kortfristiga fordringar		815 232	711 399
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		855 422	860 181
Summa kassa och bank		855 422	860 181
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 670 654	1 571 580
SUMMA TILLGÅNGAR		2 939 312	2 868 013

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 883 350	4 883 350
Fond för yttre underhåll	Not 14	631 393	416 129
Summa bundet eget kapital		5 514 743	5 299 479
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 825 531	-2 846 630
Årets resultat		120 447	236 363
Summa fritt eget kapital		-2 705 084	-2 610 267
SUMMA EGET KAPITAL		2 809 659	2 689 212
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		15 619	57 493
Skatteskulder		4 303	3 159
Övriga skulder		42 439	39 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	67 292	78 316
Summa kortfristiga skulder		129 653	178 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 939 312	2 868 013

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Tak	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	498 803	498 803
Hyror lokaler momspliktiga	285 711	263 880
Hyror lokaler	10 800	11 200
Hyror parkering moms	6 600	6 600
Hyror parkering	27 300	29 400
Hyror förråd	1 200	0
Kabel-TV intäkter	12 936	12 936
Bredbandsintäkter	47 256	47 256
Hysesrabatt	-19 500	0
Öresutjämnning	56	59
	871 161	870 133

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	6 557	0
Försäkringsersättning	0	122 727
Övriga intäkter	120	0
	6 677	122 727

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 573
	Snöröjning/sandning	6 325	6 325
	Städning entreprenad	30 454	29 749
	Städning enligt beställning	3 918	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 908	12 737
	Myndighetstillsyn	5 015	583
	Förbrukningsmateriel	3 241	666
		57 861	52 632
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 078
	Tvättstuga	17 290	0
	Entré/trapphus	10 080	0
	Lås	20 237	0
	VVS	0	7 953
	Ventilation	0	1 820
	Elinstallationer	7 529	0
	Fönster	4 750	0
		59 886	13 851
	Taxebundna kostnader		
	El	33 790	39 026
	Värme	222 532	224 981
	Vatten	20 342	19 934
	Sophämtning/renhållning	21 526	24 292
		298 190	308 233
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 612	27 742
	Självrisk	0	46 500
	Kabel-TV	0	3 360
	Bredband	59 589	56 009
		88 201	133 611
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 428	62 284
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	567 566	570 611
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	2 250	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	15 018	13 198
	Föreningskostnader	2 020	1 564
	Förvaltningsarvode	71 393	70 329
	Administration	3 131	2 409
	Konsultarvode	3 689	3 459
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	4 980
		102 592	98 914

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 300	45 000
	Sociala kostnader	15 488	14 139
		64 788	59 139
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	21 765	21 765
	Förbättringar	6 010	12 020
		27 775	33 786
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-1 304 752	-1 270 967
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 775	-33 786
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 332 528	-1 304 752
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 265 857	1 293 633
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	246	5 213
	Klientmedel hos SBC	789 286	706 186
	Fordringar	25 613	0
		815 145	711 399
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ing moms	87	0
		87	0

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	416 129	481 604
	Reservering enligt stadgar	228 000	128 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-12 736	-193 475
	Vid årets slut	631 393	416 129

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgifter och hyror	67 292	78 316
		67 292	78 316

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Översyn av alla fönster
	Blomrabatter kommer att göras om efter ombyggnation av lokalerna till lägenheter

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 30,3 2021



Sirpa Anna-Kaarina Kjellström
Vice ordförande



Karna Eva Charlotta Kvarnström
Ledamot



Ivan Tutic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6,4 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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 uppger, 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 granskningssåtgärder 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 6 april 2021



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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se