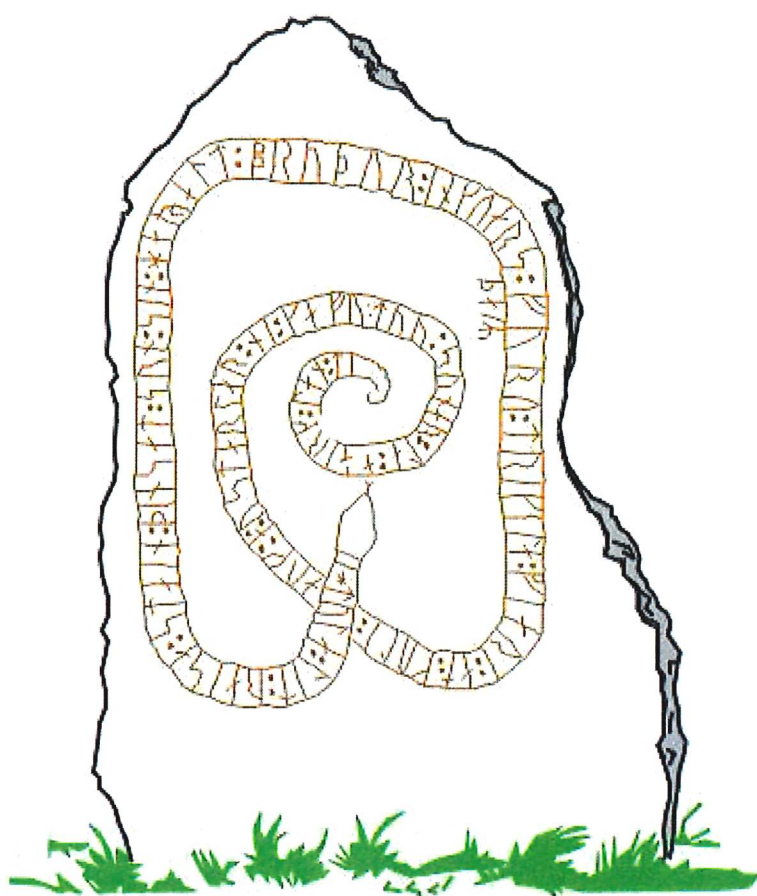


# Årsredovisning 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FORNBORG 1

716421-5639



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FORNBORG 1

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



AP  
TE  
JK  
Ried  
AR

## 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 kommer 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.

AD TL JL PA  
Lied

# 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 1991-04-29. Föreningens gällande stadgar har registrerats 2019-10-16.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Stjärnbilden 2, Cassiopeja 1, Draken 1 och Skytten 1 bebyggdes 1992-93. Föreningens fastigheter består av 5-6 rums parhus, 6 rums radhus och 2-3 rums lägenheter i flerfamiljshus med totalt 136 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 17 210 m<sup>2</sup>.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderbergs & Partners Insurance Consulting AB genom Bostadsrätterna.

#### Styrelsens sammansättning efter årsstämma 2021-06-08

Björn Petersson	Ordförande
Judith Lunqe	Ekonomiansvarig
Linda Olausson Törmä	Sekreterare
Ian Power*	Ledamot avgått 2021-11-19
Terese Eklund	Ledamot
Alexandar Perisic	Suppleant
Jörgen Larssen	Suppleant avgått 2021-11-05

\* Ian Power valde under året p.g.a. hälsoskäl avsluta sitt styrelseuppdrag. Ändring av företrädare/firmateckning registrerade hos Bolagsverket den 2021-11-18.

AP TE JL M  
Recl

Vid ordinarie årsstämma avgick Bengt Pettersson som ledamot.

Valberedning

Marie Grandin och Torbjörn Frank.

Firmateckning

Styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Per Andersson som huvudansvarig

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2007 Taken på kallförråden till parhus lades om, bastun i föreningslokalen renoverades.
- 2010-2011 Målning av fasader etapp 1 och 2.
- 2013 Utbyte av samtliga ventilationsaggregat och renovering av värmeaggregat i samtliga lägenheter i föreningen.
- 2013-2014 Området besiktigades av Bror Bygg 2013 då fasadernas kondition kontrollerades och en kompletterande besiktning av taken genomfördes under 2014.
- 2014-2015 För samtliga våtrum i lägenheter och gemensamhetsutrymmen genomfördes en våtrumsbesiktning under 2014 med hjälp av Polygon Sverige AB. I 17 lägenheter konstaterades fuktskador som successivt har åtgärdats under 2014 och 2015.
- 2014-2017 2013 upptäcktes förskjutningar av takstolar på sex hus som tillhör flerfamiljshuset. Ett tak åtgärdades 2014 och de andra fem husen fick förstärkning av takstolarna. Beslut om att göra takomläggning av ytterligare ett tak togs hösten 2016. Omläggningen slutfördes under 2017.
- 2019-2020 Med anledning av beslut att inte gå vidare i målningsprocessen har målning och renovering av väggpaneler inletts och renovering av ett pilotparhus har genomförts under senare halvan av 2019 samt fem parhus och en radhuslänga renoverats 2020. Återstår 26 parhus, 3 radhuslängor och 6 flerbostadshus i fasadbytesprojektet.
- 2021 Under året gjordes fasadrenovering på 8 parhus. Återstår 18 parhus, 3 radhuslängor och 6 flerbostadshus i fasadprojektet.
- 2021 På grund av pågående pandemi genomfördes en försenad OVK under andra halvan av 2021 för att säkerställa att OVK genomföra på ett så säkert sätt som möjligt.

AP JL PE BO  
Lidm

Planerade underhåll

2022 Kommande år kommer fasadrenovering göras på ytterligare 8 parhus.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Takskottning	Björn Persson Plåtslageri AB
Snöröjning	PE Schakt i Stockholm AB
Fasadrenovering Etapp 2021-22	Stadsmålarna Måleri & Fasad AB
Projektledning Fasadprojekt	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Övrig verksamhetsinformation

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år).

Brandsyn gjordes i september 2014 samt på nytt under oktober 2019.

På grund av pågående pandemi genomfördes en försenad OVK besiktning 2021 och att fastighetsförvaltare Riksbyggen genomförde en brandsyn år 2021.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 255 395 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 11 099 875 kronor avseende fortsatt målning och konsultkostnader gällande utförd fasad och balkongrenovering. Kostnaden föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden.

Försäkringsärenden har belastat resultatet med 266 027 kronor.

Övriga uppgifter

Avgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022=1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

AA AP TE JL  
Léot

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 220 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 222 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	10 656 004	10 600 759	10 511 775	10 411 621
Resultat efter fin. poster	-9 400 117	8 120 377	664 510	1 879 142
Soliditet, %	33	37	33	33
Yttre fond	20 460 022	12 422 538	12 048 116	10 375 730
Taxeringsvärde	287 134 000	257 082 000	257 082 000	247 912 000
Bostadsyta, kvm	17 210	17 210	17 210	17 210
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	600	600	594	588
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 690	5 736	5 783	5 829
Genomsnittlig skuldränta, %	0,82	0,93	0,92	1,04
Belåningsgrad, %	67,17	66,60	73,38	72,77

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	19 584 000	-	-	19 584 000
Upplåtelseavgifter	660 000	-	-	660 000
Fond, yttre underhåll	12 422 538	-	8 037 484	20 460 022
Direkt kapitaltillskott	16 539 000	-	-	16 539 000
Balanserat resultat	549 045	8 120 377	-8 037 484	631 938
Årets resultat	8 120 377	-8 120 377	-9 400 117	-9 400 117
<b>Eget kapital</b>	<b>57 874 960</b>	<b>0</b>	<b>-9 400 117</b>	<b>48 474 843</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	631 938
Årets resultat	-9 400 117
Totalt	<u>-8 768 179</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	3 536 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-11 099 875
Balanseras i ny räkning	-1 204 304
	<u>-8 768 179</u>

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

HP  
JL  
TE  
Riot



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		10 656 004	10 647 920
Övriga rörelseintäkter		16 736	1 505
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 672 740</b>	<b>10 649 425</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-16 269 841	-13 555 053
Övriga externa kostnader	8	-385 961	-361 064
Personalkostnader	9	-305 992	-289 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 439 072	12 602 659
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 400 866</b>	<b>-1 603 041</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-8 728 126</b>	<b>9 046 384</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		134 989	173
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-806 981	-926 180
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-671 991</b>	<b>-926 007</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-9 400 117</b>	<b>8 120 377</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-9 400 117</b>	<b>8 120 377</b>

AP  
RE  
JL  
Dior

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	11	145 781 374	148 220 446
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>145 781 374</b>	<b>148 220 446</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>145 781 374</b>	<b>148 220 446</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		81 639	133 828
Övriga fordringar	12	23 611	7 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	300 424	316 881
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>405 674</b>	<b>457 745</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	0	1 069 065
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>1 069 065</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 243 527	8 531 720
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 243 527</b>	<b>8 531 720</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 649 201</b>	<b>10 058 531</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>148 430 575</b>	<b>158 278 977</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 783 000	36 783 000
Fond för yttre underhåll		20 460 022	12 422 538
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 243 022</b>	<b>49 205 538</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		631 938	549 045
Årets resultat		-9 400 117	8 120 377
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 768 179</b>	<b>8 669 422</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>48 474 843</b>	<b>57 874 960</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15-16	65 017 000	57 712 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 017 000</b>	<b>57 712 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	32 901 000	41 006 000
Leverantörsskulder		486 631	90 413
Skatteskulder		62 255	45 415
Övriga kortfristiga skulder		0	1 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 488 846	1 549 006
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 938 732</b>	<b>42 692 017</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 430 575</b>	<b>158 278 977</b>

WP  
JL  
TE  
Dior  
MA

## Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	8 538 046	13 892 762
Resultat efter finansiella poster	-9 400 117	8 120 377
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 439 072	6 681 341
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	-19 284 000
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-6 961 045</b>	<b>-4 482 282</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	45 745	-150 852
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	351 715	78 418
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-6 563 585</b>	<b>-4 554 716</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	1 069 065	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>1 069 065</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-800 000	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-800 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 294 519</b>	<b>-5 354 716</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 243 527</b>	<b>8 538 046</b>

Årets kassaflödesanalys har exkluderat kortfristiga placeringar från likvida medel både för år 2021 och 2020.

UP  
JL K  
Lidol M

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Fornborg 1 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	100 år
Värmeåtervinningsaggregat installerade före 2014	10 år

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 föreningsstämma 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 8 524 SEK per småhus.

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.

UP  
JU  
R  
Diet  
M

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Festlokal och gästrum m m	39 000	22 800
Kabel-TV / Internet	252 960	252 955
Sophämtning extra	2 368	1 764
Årsavgifter, bostäder	10 321 440	10 321 440
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	35 445	35 457
Övriga intäkter	21 527	15 009
<b>Summa</b>	<b>10 672 740</b>	<b>10 649 425</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	59 426	25 453
Energideklarationer	0	32 500
Fastighetsskötsel / Städning entreprenad	280 343	279 540
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	168 050	0
Yttre skötsel / Snöröjning	162 508	78 974
Övrigt	16 310	2 484
<b>Summa</b>	<b>686 637</b>	<b>418 950</b>

<b>Not 4, Underhållskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löpande rep och underhåll installationer	68 345	22 030
Löpande reparationer	187 050	154 268
Löpande reparationer och underhåll badrum	0	89 324
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	8 962 516
<b>Summa</b>	<b>255 395</b>	<b>9 228 137</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fasadrenovering Etapp 2021	11 068 625	0
Fasadrenovering Etapp 2022	31 250	0
<b>Summa</b>	<b>11 099 875</b>	<b>0</b>

Handwritten notes in blue ink: "AP", "DL", "MR", "Dierl".

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	99 889	98 303
Sophämtning	303 199	277 791
Uppvärmning	1 496 281	1 316 232
Vatten	535 298	437 726
<b>Summa</b>	<b>2 434 667</b>	<b>2 130 051</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Arrende	5 950	5 950
Fastighetsförsäkringar	328 020	335 171
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	820 144	803 304
Kabel-TV / Internet	373 127	373 079
Självrisk / Reparation försäkringsskador	266 027	260 410
<b>Summa</b>	<b>1 793 268</b>	<b>1 777 914</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	157 532	154 170
Förbrukningsmaterial	95 443	77 930
Revisionsarvoden	34 500	30 750
Övriga förvaltningskostnader	98 486	98 214
<b>Summa</b>	<b>385 961</b>	<b>361 064</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	67 992	63 932
Styrelsearvoden inkl funktionärer	238 000	225 650
<b>Summa</b>	<b>305 992</b>	<b>289 582</b>

Föreningen har ingen anställd personal utöver ersättning till styrelse och funktionärer.

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	806 908	924 907
Övriga räntekostnader	73	1 273
<b>Summa</b>	<b>806 981</b>	<b>926 180</b>

WP JL RL M  
Rict

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	208 949 555	208 949 555
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>208 949 555</u>	<u>208 949 555</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-60 729 109	-54 047 768
Årets avskrivning	-2 439 072	-2 438 861
Korr avskrivning p g a nedskrivet belopp år 1998-2019	0	-4 242 480
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-63 168 181</u>	<u>-60 729 109</u>
	-	-
Ingående ackumulerad nedskrivning	0	-19 284 000
Återförd nedskrivning	0	19 284 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>145 781 374</u></u>	<u><u>148 220 446</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	6 750 000	6 750 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad hyreshusenhet	35 400 000	35 400 000
Taxeringsvärde mark hyreshusenhet	21 330 000	21 330 000
	56 730 000	56 730 000
Taxeringsvärde byggnad småhusenhet	133 484 000	122 296 000
Taxeringsvärde mark småhusenhet	96 920 000	78 056 000
	230 404 000	200 352 000
<b>Summa</b>	<b>287 134 000</b>	<b>257 082 000</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avräkning klientmedel	0	6 326
Skattekonto	23 611	710
<b>Summa</b>	<b>23 611</b>	<b>7 036</b>

UP JL R Diol



<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ekonomisk förvaltning	0	39 383
Fastighetsskötsel	56 479	56 055
Försäkringspremier	110 199	107 612
Kabel-TV	93 598	93 175
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 148	20 657
<b>Summa</b>	<b>300 424</b>	<b>316 881</b>

<b>Not 14, Kortfristiga placeringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Kortfr.placeringar	0	1 069 065
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 069 065</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Danske Bank	2024-04-30	0,46 %	40 206 000	40 206 000
Danske Bank	2022-05-31	1,13 %	24 026 000	24 026 000
Danske Bank	2023-06-30	0,97 %	24 811 000	24 811 000
Danske Bank	2022-06-30	0,56 %	8 875 000	9 675 000
<b>Summa</b>			<b>97 918 000</b>	<b>98 718 000</b>

*Varav kortfristig del* 32 901 000 41 006 000

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.


<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	183 873 900	183 873 900
<b>Summa</b>	<b>183 873 900</b>	<b>183 873 900</b>

Handwritten signatures and initials: AP, JL, Riord, and other marks.

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	34 000	33 000
El	9 708	8 209
Förutbetalda avgifter/hyror	881 531	881 347
Löner	181 333	181 333
Reparationer och underhåll	22 863	101 464
Sociala avgifter	56 975	56 975
Uppvärmning	228 414	183 116
Utgiftsräntor	32 689	60 364
Vatten	41 333	36 948
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 250
<b>Summa</b>	<b>1 488 846</b>	<b>1 549 006</b>

Huddinge, 2022 - 04 - 10

Ort och datum



Björn Petersson

Ordförande



Judith Lunge



Linda Olausson Törmä




Terese Eklund



Alexandar Perisic

Ersätter ledamot som avgått

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 29



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fornborg 1, org.nr 716421-5639

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fornborg 1 för år 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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

*MS*

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. Risker 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 Fornborg 1 för år 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 april 2022  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor