

# Årsredovisning

för

## Brf Borgen

773200-0547

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Borgen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

*Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borgen i Karlstad får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31.*

Detta är föreningens 60:e verksamhetsår.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Styrelse**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Peter Hagman	Ordförande
Ulla Forsberg	Ledamot
Joachim Olausson	Ledamot
Karl-Åke Lichterman	Ledamot
Vivianne Bivall	Suppleant

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av ordförande och vice- ordförande och övriga styrelseledamöter, två i förening.

### **Revisorer**

Extern revisor har varit Stefan Mott, LR-Revision.

### **Förvaltning**

Vänerförvaltning AB sköter den ekonomiska fastighetsförvaltningen med Ove Pettersson och Peter Hagman som kontaktpersoner.

### **Anställda**

Karl-Åke Lichterman är anställd som bovärd.

## **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma (årsmöte) hölls 2021. Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft flera informella träffar.

## **Försäkringar**

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa.

## **Fastighetsavgift**

Under 2020 skall fastighetsavgift utgå med 0,3 på fastighetens taxeringsvärde alt. 1 459 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt utgår på lokaler med 1%.

## **Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser**

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 87st. Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett.

Samtliga bostadsrätter är upplåtna.

## **Fastigheterna**

Föreningens fastighet Bjälken 6 i Karlstads Kommun består av två st flerbostadshus i tre våningar med totalt 72 bostadsrätter samt lokaler och garage.

Marken är upplåten med tomträtt.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

25 st 2 rum och kök

23 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 4 560 kvm.

Årsavgifterna är justerade för 2020 samt hyror garageplatser. Årsavgifterna uppgår i snitt till 630 kr/kvm.

Föreningens två lokaler är uthyrda, totalt 129 kvm.

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning samt följande;

- Montering papperkorgar 26 134 kr.

- Ny säkringslåda 29 100 kr.

- Entrétag 21 500 kr..

- Staket 12 000 kr

- Mindre underhåll för 25 000 kr.

Under 2016 har en underhållsplan upprättats.

Årlig underhållsbesiktning har utförts i november 2021.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	3 158	3 130	3 016	2 982
Resultat efter finansiella poster	790	-180	379	32
Sollditet (%)	17,3	14,4	15,5	13,9
Balanomslutning	23 419	22 805	22 318	22 346

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavg	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	219 816	146 548	2 060 649	1 028 614	-180 299	3 275 328
Avsättning yttre fond.			100 000	-280 299	180 299	0
Årets resultat					789 530	789 530
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>219 816</b>	<b>146 548</b>	<b>2 160 649</b>	<b>748 315</b>	<b>789 530</b>	<b>4 064 858</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	748 315
årets vinst	789 530
	<b>1 537 845</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	1 437 845
	<b>1 537 845</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		3 146 192	3 127 532
Övriga rörelseintäkter		11 877	1 970
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 158 069</b>	<b>3 129 502</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-1 929 894	-2 751 283
Personalkostnader	3	-80 321	-82 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 000	-206 599
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 185 215</b>	<b>-3 040 315</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>972 854</b>	<b>89 187</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 324	-269 486
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-183 324</b>	<b>-269 486</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>789 530</b>	<b>-180 299</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>789 530</b>	<b>-180 299</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>789 530</b>	<b>-180 299</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	20 449 014	20 624 014
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 449 014</b>	<b>20 624 014</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**20 449 014**      **20 624 014**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	955
Övriga fordringar		16 247	16 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	223 125	225 894
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>239 372</b>	<b>243 096</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 742 778	1 933 186
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 742 778</b>	<b>1 933 186</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 982 150</b>	<b>2 176 282</b>

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**23 431 164**      **22 800 296**

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		219 816	219 816
Förlagsinsatser		146 548	146 548
Fond för yttre underhåll		2 160 649	2 060 649
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 527 013</b>	<b>2 427 013</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		748 315	1 028 614
Årets resultat		789 530	-180 299
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 537 845</b>	<b>848 315</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 064 858</b>	<b>3 275 328</b>

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån	7	18 639 614	18 754 614
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 639 614</b>	<b>18 754 614</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		281 208	416 747
Skatteskulder		24 359	23 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	421 125	330 086
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>726 692</b>	<b>770 354</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 431 164

22 800 296

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		789 530	-180 299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		175 000	206 599
Övrigt		838	1 340
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>965 368</b>	<b>27 640</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		955	-955
Förändring av kortfristiga fordringar		2 770	-5 653
Förändring av leverantörsskulder		-135 539	117 638
Förändring av kortfristiga skulder		91 039	6 963
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>924 593</b>	<b>145 633</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-115 000	-166 068
Upptaget lån		0	700 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-115 000</b>	<b>533 932</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>809 593</b>	<b>679 565</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 933 186	1 253 621
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 742 779</b>	<b>1 933 186</b>



**Tilläggsupplysningar;** Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K-2-reglerna som tillämpas för mindre bolag och ekonomiska föreningar.  
Avskrivningar på byggnader sker med 0,8% årligen.  
Inventarier med 20%.

**Not 1 Nettoomsättning**

	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter bostäder	-2 874 683	-2 874 602
Årsavgifter lokaler	-103 260	-95 721
Hyror garage och parkeringsplatser	-168 249	-157 210
Övrigt	-11 876	-1 968
	<b>-3 158 068</b>	<b>-3 129 501</b>

**Not 2 Rörelsekostnader**

	2021-12-31	2020-12-31
Arvode för teknisk förvaltning	187 876	187 802
Rep och underhåll	111 793	963 491
Löpande underhåll hiss	48 811	51 228
El	78 841	93 165
Fjärrvärme	578 581	444 567
Vatten	162 874	149 597
Renhållning	89 913	86 750
Snöröjning	13 612	0
Fastighetsförsäkring	106 627	102 973
Bekämpningskostnader	0	5 295
Tomträttsavgäld	275 220	275 220
Conhem	108 219	105 068
Trädgårdskostnader	2 064	24 229
Fastighetsskatt	112 148	109 988
Övriga driftskostnader	3 841	37 100
Förbrukningsmaterial	928	0
Telefon o porto	1 594	3 128
Revisiosnarvode	-49 609	8 750
Arvode för ekonomisk förvaltning	77 355	76 760
Konsultkostnader	0	5 182
Port tel	5 510	5 510
Övriga kostnader/stämma mm	13 696	15 480
	<b>1 929 894</b>	<b>2 751 283</b>

### Not 3 Personalkostnader

	2021	2020
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	40 000	40 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	10 321	12 433
Bovärdsarvode	30 000	30 000
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>80 321</b>	<b>82 433</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 942 392	27 942 392
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 942 392</b>	<b>27 942 392</b>
Ingående avskrivningar	-7 318 378	-7 143 378
Årets avskrivningar	-175 000	-175 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 493 378</b>	<b>-7 318 378</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 449 014</b>	<b>20 624 014</b>

### Not 5 Mark och lekutrustning

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 995	157 995
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>157 995</b>	<b>157 995</b>
Ingående avskrivningar	-157 995	-126 396
Årets avskrivningar		-31 599
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-157 995</b>	<b>-157 995</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	108 215	106 627
Tele 2	26 695	24 692
Bevakning	0	4 350
Avgift	0	609
Vänerförvaltning AB	19 410	19 268
Tomträtt	68 805	68 805
Telia	0	1 543
	<b>223 125</b>	<b>225 894</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut


Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

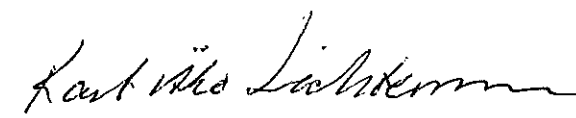
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	1,25	2025-04-25	2 310 000
Handelsbanken	1,38	2022-04-30	7 000 000
Handelsbanken	0,87	2025-09-30	9 329 614
			<b>18 639 614</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-168 000

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

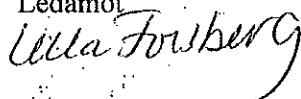
	2021-12-31	2020-12-31
Fjärrvärme	78 847	60 852
Förskottsbetalda avgifter	291 395	256 306
Upplupna sociala avgifter	8 043	8 043
Avgift	4 885	4 885
Tele 2	26 187	0
Övrigt	11 768	0
	<b>421 125</b>	<b>330 086</b>


Karlstad den 26/4 2022

  
Peter Hagman  
Ordförande

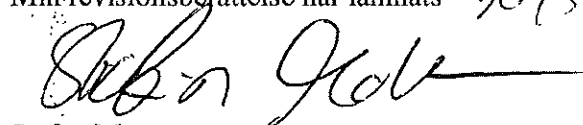
  
Karl-Åke Lichterman  
Ledamot

Ulla Forsberg  
Ledamot



  
Joakim Olausson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 30/5 - 2022

  
Stefan Mott  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Borgen

Org.nr 773200-0547

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borgen för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Borgen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 30 maj 2022



Stefan Mott  
Godkänd revisor