



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Boborgen i Lerum



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Boborgen i Lerum med säte i Lerum org.nr. 769610-3709 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lerum kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torp 2:281	2004-01-20	2005
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2460
Totalt 28 objekt		2460

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 3 rok, 7 st 4 rok, 7 st 5 rok, 2 st 7 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lerum Torp GA:13	G:A		9 / 75	Parkering
Lerum Torp GA:21	G:A		28 / 48	Spill-och dagvattenledningar, Körytor, Gångvägar, Handikapparkeringar, Belysningsstolpar, Grönytor och lekplats.
Totalt 2 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Heidi Mattsson	Ordförande	2021-01-26
Anders Levin	Ledamot	2021-06-01
Eva Köster	Ledamot	2021-01-26
Jonas Boberg	Ledamot	2022-07-05
Ullabritt Levin	Suppleant	2023-05-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Heidi Mattsson, Eva Köster, Anders Levin, Jonas Boberg samt suppleant Ullabritt Levin.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Lars Boox vald av föreningen, samt Carina Eriksson, Borevision AB, vald av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Anders Levin samt Sten Lundgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-20. Ämnet som avhandlades var antagande av nya stadgar. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +12,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-18.

Väsentliga ändringar som har hänt under året 2023 har varit:

- Laddboxar i carportarna
- Fastighetsvärdering, ökning med 67% sedan 2005
- Avgiftshöjning med 8% sedan juli 2023
- Carportarna har blivit renoverade (måleri av medlemmarna)
- Hissarna har blivit bytta i båda hus

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2012 Bytt fasad Hus A + B sida syd och väst
2014 Bytt fasad Hus A + B sida nord och öst
2017-2021 Trädgårdsrenovering

2020 Lagat och renoverat taken Hus A + B
2022 Reparation och målning av fasad Hus B
2023 Nya hissar i fastigheterna
Renovering av carportarna
Infrastruktur för laddboxar installerade
Fastighetsvärdering uppdaterat

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Målning och reparation av hus A, 2024
- Uppgradering av fiber
- Byta ut porttelefon
- Byte av pumpar och aggregat
- Målning av carportar var 5:e år

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	181	76	271	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 098	9 907	9 907	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 098	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	13	12	0	0
Energikostnad, kr/kvm	187	173	182	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	812	781	781	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	860	850	802	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 098	1 920	1 971	1 971	2 072
Resultat efter finansiella poster, tkr	-687	-939	360	314	285
Soliditet, %	60	63	64	63	63

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Styrelsens kommentar om förlust:

Föreningen har under år 2023 tvingats vidta den drastiska åtgärden att byta hissar i våra två hus. Bakgrunden är att de

ursprungliga Schindler-hissarna förorsakade helt oacceptabla reparationskostnaderna. Detta framgår av Not 3 nedan, Underhåll, som för 2022 var 554 tkr mot 2023 års 115 tkr, varav ändock ca 40 tkr hänför sig till de gamla hissarna.

Kostnaderna för år 2022 är till 90 % förorsakade av hissreparationer och ett otal akuta ingripanden för att rädda i hissarna inestängda medlemmar. Föreningen har inte kunnat förutse dessa problem och därför inte heller kunnat göra de nödvändiga avsättningarna för framtida hissbyte. Schindler-hissarna har i praktiken haft mindre än halva den förväntade livslängden.

Genom att tidigarelägga övergången till nya skatteregler vad gäller stora ingrepp i fastigheten, utgör hissinstallationen en nyinvestering och som för 2023 års resultat innebär en väsentlig ökning av posten Avskrivningar och därmed sammanhängande ökning av året förlust. Ökningen av avskrivningarna orsakas av avskrivning av restvärdet på de gamla hissarna och en årlig avskrivning av de nya.

För att finansiera bytet och dessutom täcka upp för planerat underhåll på ett hus under 2024 har föreningen tvingats ta upp ytterligare lån på 3 mkr som tillsammans med ett omförhandlat lån på 7 mkr bidragit till väsentligt högre räntekostnader under 2023. Under 2024 kommer dessutom vårt största lån på 17 mkr att omförhandlas och kommer att få en avsevärt högre räntesats än vi haft. Detta har styrelsen förutsett och beslutat om nödvändiga höjningar av avgifterna för 2024. Med beräknat kassaflöde och god kassa inför 2024 är förutsättningarna goda för att föreningen kan balansera resultatet för året om inte yttre förutsättningar avsevärt försämrats.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	41 820 759	0	0	41 820 759
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	947 645	-401 617	0	546 028
S:a bundet eget kapital, kr	42 768 404	-401 617	0	42 366 787
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	495 124	-537 256	0	-42 132
Årets resultat, kr	-938 873	938 873	-687 106	-687 106
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-443 749	401 617	-687 106	-729 238
S:a eget kapital, kr	42 324 655	0	-687 106	41 637 549

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 651 617 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är stämman styrande organ och beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-42 132
Årets resultat, kr	-687 106
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-729 238

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	256 171
Balanseras i ny räkning, kr	-723 067

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Brf Boborgen i Lerum

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 098 421	1 920 215
Övriga rörelseintäkter	Not 2	18 123	169 982
Summa rörelseintäkter		2 116 544	2 090 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 070 530	-1 586 640
Underhållskostnader	Not 4	-256 171	-651 617
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 738	-67 635
Personalkostnader	Not 6	-70 000	-63 000
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-875 389	-473 132
Summa rörelsekostnader		-2 339 828	-2 842 023
Rörelseresultat		-223 284	-751 826
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 336	0
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-483 158	-187 047
Summa finansiella poster		-463 822	-187 047
Årets resultat	Not 10	-687 106	-938 873

Brf Boborgen i Lerum

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	67 834 413	66 434 282
Inventarier	Not 12	28 835	641 816
		<u>67 863 248</u>	<u>67 076 098</u>
Summa anläggningstillgångar		67 863 248	67 076 098
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	14
Övriga fordringar	Not 13	572 827	597 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	75 119	73 129
		<u>647 946</u>	<u>670 374</u>
Kassa och bank		1 037 932	85 644
Summa omsättningstillgångar		1 685 878	756 018
Summa tillgångar		69 549 125	67 832 115

Brf Boborgen i Lerum

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	41 820 759	41 820 759
Underhållsfond	546 028	947 645
	<u>42 366 787</u>	<u>42 768 404</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-42 132	495 124
Årets resultat	-687 106	-938 873
	<u>-729 238</u>	<u>-443 749</u>
Summa eget kapital	41 637 549	42 324 655
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>0</u>	<u>16 788 500</u>
	0	16 788 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	27 300 000	7 581 500
Leverantörsskulder	65 654	712 655
Skatteskulder	87 024	83 384
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 49 582	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>409 316</u>	<u>341 422</u>
	27 911 576	8 718 960
Summa skulder	27 911 576	25 507 460
Summa Eget kapital och skulder	69 549 125	67 832 115

Brf Boborgen i Lerum

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-687 106	-938 873
Avskrivningar	875 389	473 132
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	188 283	-465 741
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 010	88 772
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-525 884	679 104
Kassaflöde från löpande verksamhet	-367 611	302 135
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 962 500	0
Investeringar i markanläggningar	299 963	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 662 537	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 930 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 930 000	0
Årets kassaflöde	899 852	302 135
Likvida medel vid årets början	677 916	975 704
Likvida medel vid årets slut	1 577 766	677 916

Brf Boborgen i Lerum**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Boborgen i Lerum är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Boborgen i Lerum

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 997 621	1 920 215
Carportavgift	100 800	0
	2 098 421	1 920 215
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	18 123	169 982
*Varav försäkringsersättning	0	166 006
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	150 506	236 355
Reparationer	114 606	554 358
El	42 199	53 503
Uppvärmning	344 412	296 654
Vatten	73 910	76 178
Sophämtning	51 447	46 472
Övriga avgifter	135 936	148 763
Förvaltningsarvoden	72 648	88 491
Övriga driftskostnader	84 865	85 865
	1 070 530	1 586 640
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	32 310	21 244
Byggnad utvändigt	223 861	589 313
Markytor	0	41 060
	256 171	651 617
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	44 492	42 532
Övriga externa kostnader	23 246	25 103
	67 738	67 635
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	53 000	48 000
Sociala kostnader	17 000	15 000
	70 000	63 000
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader, ny avskrivningsplan K3	826 211	453 950
Markanläggningar	36 121	6 125
Inventarier	13 057	13 057
	875 389	473 132
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	19 336	0
	19 336	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	474 449	186 941
Räntekostnader kortfristiga skulder	313	0
Övriga finansiella kostnader	8 396	106
	483 158	187 047
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-687 106	-938 873
Avsättning till underhållsfond	-250 000	-250 000
Disposition ur underhållsfond	256 171	651 617
Resultat efter underhållspåverkan	-680 935	-537 256

Brf Boborgen i Lerum

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	45 143 640	45 143 640
Årets investeringar	1 962 500	0
Årets utrangeringar, hissar på grund av nyinvestering	-404 665	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 701 475	45 143 640
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 428 583	-4 974 633
Årets avskrivningar	-826 211	-453 950
Årets utrangeringar, hissar på grund av nyinvestering	404 665	0
Utgående avskrivningar	-5 850 129	-5 428 583
Bokfört värde byggnader	40 851 346	39 715 057
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	122 500	122 500
Årets investeringar, Laddstolpar	299 963	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	422 463	122 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 275	-22 150
Årets avskrivningar	-36 121	-6 125
Utgående avskrivningar	-64 396	-28 275
Bokfört värde markanläggningar	358 067	94 225
Bokfört värde mark	26 625 000	26 625 000
Bokfört värde byggnader och mark	67 834 413	66 434 282
Taxeringsvärde för Torp 2:281		
Byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
	34 000 000	34 000 000
Mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde totalt	41 200 000	41 200 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	27 370 000	25 850 000
varav frigjorda pantbrev	0	1 250 000
Totalt	27 370 000	27 100 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	730 490	130 566
Årets investeringar	-599 924	599 924
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 566	730 490
Ingående avskrivningar	-88 674	-75 617
Årets avskrivningar	-13 057	-13 057
Utgående avskrivningar	-101 731	-88 674
Bokfört värde	28 835	641 816

Brf Boborgen i Lerum

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 13	Övriga fordringar					
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	539 834	592 272			
	Skattekonto	32 993	4 959			
		572 827	597 231			
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	71 498	73 129			
	Upplupna intäkter	3 621	0			
		75 119	73 129			
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	656152	0,61%	2024-03-30	16 788 500	0
	Stadshypotek	846608	4,85%	2024-01-02	10 511 500	0
					27 300 000	0
	Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					27 300 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 300 000
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				29 145	0
	Arbetsgivaravgifter				20 437	0
					49 582	0
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				124 620	0
	Övriga upplupna kostnader				101 827	172 040
	Förutbetalda hyror och avgifter				182 869	169 382
					409 316	341 422

Lerum

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Heidi Mattsson
Ordförande

Jonas Boberg

Eva Köster

Anders Levin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Emilsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boborgen, org.nr. 769610-3709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boborgen för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boborgen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Lerum

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Boborgen i Lerum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HEIDI MATTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 21:02:11



EVA KÖSTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 21:11:44



JONAS BOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 09:08:32



ANDERS LEVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 10:53:02



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 06:33:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Boborgen i Lerum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 06:33:42



HSB – där möjligheterna bor