



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Borgen i Vänersborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Borgen i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 769609-8826 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-03-21.

Föreningens stadgar registrerades senast 2022-03-21.

Nya stadgar har antagits vid stämman 2023-05-11 samt vid extra föreningsstämma 2023-10-22 men har ännu ej registrerats.

Energideklarationen är utförd och godkänd under 2022.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK), rensning och funktionstest av hela ventilationssystemet har gjorts i båda fastigheterna under april 2023.

Föreningen har avtal med HSB Norra Götaland gällande förvaltning.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallmon 10	2003-09-01	2004
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Läsnförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, *kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring*. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2588
Totalt 28 objekt		2588

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 1 st 2,5 rok, 12 st 3 rok, 6 st 3,5 rok, 3 st 4 rok.

På fastigheten vars ombyggnad färdigställdes år 2004, finns två bostadshus i 4 och 3 våningar med en trappuppgång i varje med adress Residensgatan 1 och Edsgatan 4.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Holger Svedung	Ordförande
Fredrik Jacobsson	Ledamot
Eva Smith Knutsson	Ledamot
Martin Löf	Ledamot
Peter Nilsson	Ledamot
Bengt Johansson	Suppleant
Marita Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Holger Svedung, Fredrik Jacobsson och Eva Smith Knutsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Holger Svedung och Fredrik Jacobsson.

Revisorer har varit: Roger Wennberg och Marianne Brattberg, Barbro Johansson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Anna Löf (sammankallande) och Ann-Charlott Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämman hölls 2023-10-22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 under året.

Översvämning i källaren 230111.

Höga fukthalter i källaren.

Entreprenör spolade och filmade både dagvatten, dränering och spillvatten. Det rekommenderades profylaktisk spolning en gång / år.

Hissen - lagning och efterföljande missad inspektion av entreprenören med bötesläggande som dock entreprenören stod för.

Omläggning av ute- och inbelysning till LED teknik i bägge fastigheterna är gjord 2023

Laddboxar på västra parkeringen organiserades av föreningen och köptes av enskilda medlemmar.

Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +18% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter avsättning till yttre fond 300 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 100 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med 6 000 kr.

Takbyte pågår i föreningen och detta kommer aktiveras och föreningen är i behov av att ta upp nya lån.

Förening har omsättning av två lån 2024-06-30, räntesatsen är idag 0,98% respektive 1,00%.

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

Årtal	Ändamål
2024	Takbyte samt installation av solceller, eventuellt puts och fasadåtgärder
2024	Byte av dörr till östra källarentrén
2025	Har för avsikt att utreda dräneringsproblematiken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	213	156	209
Skuldsättning, kr/kvm	6 798	6 798	6 798
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 798	6 798	6 798
Räntekänslighet, %	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	200	216	182
Årsavgifter, kr/kvm	839	730	715
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	851	732	718
Nettoomsättning, tkr	2 177	1 894	1 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	70	-55	221
Soliditet, %	56	56	56

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	21 905 000	0	0	21 905 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	721 726	0	73 030	794 756
S:a bundet eget kapital, kr	22 626 726	0	73 030	22 699 756
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	429 656	-55 261	-73 030	301 365
Årets resultat, kr	-55 261	55 261	70 290	70 290
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	374 395	0	-2 740	371 655
S:a eget kapital, kr	23 001 121	0	70 290	23 071 411

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 211 970 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	374 395
Årets resultat, kr	70 290
Reservation till underhållsfond, kr	-285 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	211 970
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	371 655

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	371 655

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

Årets resultat efter fondförändring är -2 110 kr

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 176 575	1 893 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 679	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 201 254	1 893 732
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 314 234	-1 309 935
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 396	-68 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-270 103	-270 103
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 757 732	-1 648 439
RÖRELSERESULTAT		443 522	245 293
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 787	1 395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 019	-301 949
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-373 232	-300 554
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		70 290	-55 261
ÅRETS RESULTAT		70 290	-55 261

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	37 486 441	37 756 544
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>37 486 441</u>	<u>37 756 544</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 486 441</u>	<u>37 756 544</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	1 603 778	8 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	15 564	17 995
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 619 342</u>	<u>26 287</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	519 134	504 768
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>519 134</u>	<u>504 768</u>
Kassa och bank	Not 11	1 441 446	2 810 273
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 441 446</u>	<u>2 810 273</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 579 922</u>	<u>3 341 328</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 066 362</u>	<u>41 097 872</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 905 000	21 905 000
Fond för yttre underhåll	794 756	721 726
Summa bundet eget kapital	22 699 756	22 626 726
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	301 365	429 656
Årets resultat	70 290	-55 261
Summa fritt eget kapital	371 655	374 395
Summa eget kapital	23 071 411	23 001 121
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 9 593 411	13 000 000
Summa långfristiga skulder	9 593 411	13 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 000 000	4 593 411
Leverantörsskulder	0	223 420
Skatteskulder	3 308	2 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 398 232	277 349
Summa kortfristiga skulder	8 401 540	5 096 751
Summa skulder	17 994 951	18 096 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 066 362	41 097 872

KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	443 522	245 293
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	270 103	270 103
	<u>713 625</u>	<u>515 396</u>
Erhållen ränta	17 787	1 395
Erlagd ränta	-391 019	-301 949
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>340 393</u>	<u>214 842</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-296 321	49 600
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-101 800	235 707
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-57 727</u>	<u>500 149</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-57 727	500 149
Likvida medel vid årets början	3 315 041	2 814 892
Likvida medel vid årets slut	<u>3 257 314</u>	<u>3 315 041</u>
	-57 727	500 149

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 136 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	401 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 172 024	1 888 776
Intäkt andrahandsupplåtelse	500	794
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 051	4 162
	2 176 575	1 893 732
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag, <i>elstöd</i>	24 679	0
	24 679	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-134 600	-136 091
El	-97 740	-162 764
Uppvärmning	-362 948	-339 374
Vatten	-57 974	-56 626
Renhållning	-31 634	-29 005
TV, bredband, iptelefoni	-100 660	-100 660
Serviceavtal	-10 452	-7 525
Hissar serviceavtal & besiktning	-21 575	-11 809
Förvaltningskostnader	-187 293	-183 175
Försäkringar	-43 487	-39 753
Fastighetsskatt	-44 492	-42 532
Periodiskt underhåll	-211 970	-189 560
Övriga driftskostnader	-9 409	-11 061
	-1 314 234	-1 309 935
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	0	-50 132
Underhåll huskropp utvändigt	0	-112 178
Underhåll målning ränna	-10 189	0
Underhåll tak	-15 631	0
Underhåll, byte LED belysning	-151 150	0
Underhåll, OVK & rens injustering	-35 000	0
Underhåll övrigt	0	-27 250
	-211 970	-189 560
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-147 992	-59 654
Föreningsverksamhet	-9 766	-2 080
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-6 667
Konsulter	-15 638	0
	-173 396	-68 401
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-270 103	-270 103
	-270 103	-270 103

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 747 707	37 747 707
Ingående anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 247 707	41 247 707

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 491 163	-3 221 060
Årets avskrivningar byggnader	-270 103	-270 103
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 761 266	-3 491 163

Utgående redovisat värde

37 486 441 37 756 544

Redovisade värden byggnader	33 986 441	34 256 544
Redovisade värden mark	3 500 000	3 500 000

Fastighetsbeteckning: Vammon 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2004	37 000 000	7 600 000	44 600 000	44 600 000
		37 000 000	7 600 000	44 600 000	44 600 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 700 000	18 700 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 700 000	18 700 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 296 734	0
Skattekonto	8 094	8 292
Övriga fordringar, <i>laddboxar</i>	298 950	0
	1 603 778	8 292

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 564	17 995
	15 564	17 995

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Länsförsäkringar	3,55%	2024-03-17	519 134	504 768
			519 134	504 768

Not 11 KASSA OCH BANK

Kassa	474	474
Länsförsäkringar & Swedbank	1 440 972	2 809 799
	1 441 446	2 810 273

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,98%	2024-06-30	5 600 000	0
Stadshypotek AB	1,00%	2024-06-30	2 400 000	0
Stadshypotek AB	2,99%	2025-06-01	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,50%	2026-06-17	4 593 411	0
			17 593 411	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 593 411
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				8 000 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				8 000 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,47%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				17 593 411

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	48 631	12 458
Förutbetalda årsavgifter och hyror	207 520	188 422
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 081	76 469
	398 232	277 349

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Holger Svedung

.....
Fredrik Jacobsson

.....
Eva Smith Knutsson

.....
Peter Nilsson

.....
Martin Löf

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Roger Wennberg

Revisor vald av föreningsstämman
Marianne Brattberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Borgen i Vänersborg, org nr 769609-8826

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2023 och förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Roger Wennberg

Av föreningen vald revisor

Marianne Brattberg

Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

HOLGER SVEDUNG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:10:25



PETER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 21:05:49



EVA SMITH KNUTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 20:27:53



MARTIN LÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:15:35



FREDRIK JACOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 13:41:56



ROGER WENNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:25:40



MARIANNE BRATTBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:40:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ROGER WENNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:26:34



MARIANNE BRATTBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:41:20



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.