



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

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 2003.

Föreningens stadgar registrerades senast 2022-03-21.

Energideklaration är utförd och godkänd under året.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) är beställd i form av rensning och funktionstest av hela ventilationssystemet i båda fastigheterna under april 2023.

Föreningen har avtal med HSB Nordvästra Götaland avseende ekonomisk och administrativ förvaltning.

Sedan november 2019 har föreningen avtal med Riksbyggen avseende teknisk förvaltning och städning. Detta avtal löpte ut 2022-12-31. Från och med januari 2023 kommer HSB att ta över ansvaret även för detta. Föreningen har även tecknat avtal om förvaltare från HSB.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallmon 10	2003-09-01	2004

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

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
Niklas Eriksson	Ledamot
Martin Löf	Ledamot
Peter Nilsson	Suppleant

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

Firmatecknare har varit: Holger Svedung och Fredrik Jacobsson, två i förening.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar.

Revisorer har varit: Roger Wennberg och Marianne Brattberg med Anders Laudon som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Daga Fredriksson (sammankallande), Jennie Bogren samt Bengt Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. På stämman deltog 17 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under sommar och höst klarades följande reparationer av: Trasigt kättingstaket, byte av enrédörrarnas kodlås, puts- och färglagning av södra Borgenfasaden, hiss och takfläktsproblem. Den västra av Borgens tre takburna centralfläktar havererade under hösten och kunde relativt snabbt ersättas. Ventilationen testades därefter utan anmärkning.

Återigen har under hösten konstaterats blockad i såväl dagvattenledningar (backflöde i tre stuprännor med svårforcerade hinder) som i huvudstammen för avloppsvattnet ut mot anslutningen till kommunens ledningar i Järnvägsbacken. Stuprören skall kontrolleras / rensas uppifrån i samband med planerade takarbeten / tillgång till byggställningar. Avloppsroren ut från Borgen skall i fortsättningen högtrycksspolas planerat och profylaktiskt årligen. Tillgängligheten till rensbrunnar skall säkras. Alla boende har uppmanats att använda stora spolknappen på toaletterna, alltså inte snålspola, för att om möjligt förhindra nya akuta stopp.

Borgens personhiss blev ej godkänd vid höstens hissinspektion på grund av icke fungerande nödtelefon. Vår kontakt RC Hisservice om snar åtgärd, meddelade samtidigt att hissen ej var farlig att använda. Rullstolsburna och rullatorberoende boende kräver att hiss kan användas. Byggnadsnämnden ringde och meddelade att hissen ej fick användas förrän den blivit godkänd. Dock informerade Byggnadsnämnden inte om att det var olagligt och bötesbelagt att använda hissen. De återkom sedan med hot om tungt ekonomiskt vite om 105 000 kr med hänvisning till att den varit i bruk utan godkänd ombesiktning. Stor möda har lagts ner av styrelsens sekreterare i polemik med berörd myndighet som ännu ej meddelat beslut i frågan. Hisservicefirman glömde meddela hissinspektionen Kiwa när hissen var åtgärdad.

Gamla möbler, som från början och i många år varit del av fängelsets inredning och sedan flyttats till Brätteanstalten, är nu återbördade med hjälp av föreningens medlemmar Anna och Martin Löf. Möblerna pryder nu sällskapsrummet i Borgen.

Från och med maj 2022 har vi ett nytt medlemsforum i form av en sluten Facebookportal. Flertalet medlemmar är idag anslutna och många dessutom aktiva. Syftet är att nå ut till alla snabbt och enkelt med nyheter, stadgar, register, protokoll, avtal med mera.

Planerna på renovering sommaren 2022 av Borgens plåttak försenades, då tänkt och anlita entréprenör inte kunde ställa upp innan hösten var här. Omfattande arbete är nödvändigt sedan åldriga delar av plåttaket nu måste bytas på grund av rostskador och läckage.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under året.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2023-01-01 är registrerad.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2023.

Efter avsättning till yttre fond 285 000 kr och beräknat avlyft från yttre fonden med 3 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med 2 031 kr.

Förening har omsättning av lån 2023-06-30, räntesatsen är idag 2,46% och under 2024 sätts ytterligare två lån om.

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

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

Årtal	Ändamål
2023	Omläggning av ute- och innebelysning till LED teknik i bägge fastigheterna
2023 - 2025	Upphandlingar av nya entreprenörer för taket pågår samt parallella insatser beträffande färg-/puts-fasad-/stuprörsbrister planeras. Möjligheten till smidig solcellsinstallation är också under utredning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	156	209	261	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 798	6 798	6 798	6 798	6 798
Räntekänslighet, %	9	9	9	0	0
Energikostnad, kr/kvm	216	182	180	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	506	403	999	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	730	715	715	715	715
Totala intäkter, kr/kvm	732	718	780	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 894	1 859	2 018	1 855	1 854
Resultat efter finansiella poster, tkr	-55	221	-1 218	290	301
Soliditet, %	56	56	56	57	57

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	626 286	0	-150 701	721 726
S:a bundet eget kapital, kr	22 531 286	0	-150 701	22 626 726
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	303 844	221 252	150 701	429 656
Årets resultat, kr	221 252	-221 252	-55 261	-55 261
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	525 096	0	95 440	374 395
S:a eget kapital, kr	23 056 382	0	-55 261	23 001 121

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 189 560 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	525 096
Årets resultat, kr	-55 261
Reservation till underhållsfond, kr	-285 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	189 560
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	374 395

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	374 395

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 893 732	1 858 783
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 893 732	1 858 783
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 309 935	-1 041 926
Övriga externa kostnader	Not 4	-68 401	-78 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-270 103	-270 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 648 439	-1 390 407
RÖRELSERESULTAT		245 293	468 376
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 395	252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 949	-247 376
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-300 554	-247 124
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-55 261	221 252
ÅRETS RESULTAT		-55 261	221 252

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	37 756 544	38 026 647
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		37 756 544	38 026 647
Summa anläggningstillgångar		37 756 544	38 026 647
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 7	8 292	8 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	17 995	66 893
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		26 287	75 887
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	504 768	503 637
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		504 768	503 637
Kassa och bank	Not 10	2 810 273	2 311 255
<i>Summa kassa och bank</i>		2 810 273	2 311 255
Summa omsättningstillgångar		3 341 328	2 890 779
SUMMA TILLGÅNGAR		41 097 872	40 917 426

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 905 000	21 905 000
Fond för yttre underhåll	721 726	626 286
Summa bundet eget kapital	22 626 726	22 531 286
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	429 656	303 844
Årets resultat	-55 261	221 252
Summa fritt eget kapital	374 395	525 096
Summa eget kapital	23 001 121	23 056 382
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 13 000 000	12 593 411
Summa långfristiga skulder	13 000 000	12 593 411
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 593 411	5 000 000
Leverantörsskulder	223 420	41 840
Skatteskulder	2 571	4 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 277 349	221 332
Summa kortfristiga skulder	5 096 751	5 267 633
Summa skulder	18 096 751	17 861 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 097 872	40 917 426

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	245 293	468 376
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	270 103	270 000
	<u>515 396</u>	<u>738 376</u>
Erhållen ränta	1 395	252
Erlagd ränta	-301 949	-247 376
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>214 842</u>	<u>491 252</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	49 600	-13 357
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	235 707	-37 164
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>500 149</u>	<u>440 731</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	500 149	440 731
Likvida medel vid årets början	2 814 892	2 374 161
Likvida medel vid årets slut	<u>3 315 041</u>	<u>2 814 892</u>
	500 149	440 731

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Kvarvarande livslängd på fastigheten 137 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 888 776	1 851 684
Intäkt andrahandsupplåtelse	794	2 860
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 162	4 239
	1 893 732	1 858 783
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-136 091	-107 732
El	-162 764	-71 753
Uppvärmning	-339 374	-351 964
Vatten	-56 626	-46 194
Renhållning	-29 005	-29 004
TV, bredband, iptelefoni	-100 660	-100 660
Serviceavtal	-7 525	-7 525
Hissar serviceavtal & besiktning	-11 809	-8 731
Förvaltningskostnader	-183 175	-184 432
Försäkringar	-39 753	-37 128
Fastighetsskatt	-42 532	-40 852
Periodiskt underhåll	-189 560	-48 714
Övriga driftskostnader	-11 061	-7 237
	-1 309 935	-1 041 926
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	-50 132	0
Underhåll huskropp utvändigt	-112 178	-23 836
Underhåll mark och utemiljö	0	-24 878
Underhåll övrigt	-27 250	0
	-189 560	-48 714
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-59 654	-56 092
Föreningsverksamhet	-2 080	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 667	-5 880
Förbrukningsinventarier	0	-16 509
	-68 401	-78 481
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-270 103	-270 000
	-270 103	-270 000

2022-12-31

2021-12-31

Not 6 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

-3 221 060

-2 951 060

Årets avskrivningar byggnader

-270 103

-270 000

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 491 163****-3 221 060****Utgående redovisat värde****37 756 544****38 026 647**

Redovisade värden byggnader

34 256 544

34 526 647

Redovisade värden mark

3 500 000

3 500 000

Fastighetsbeteckning: Vallmon 10**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2004

37 000 000

7 600 000

44 600 000

34 400 000

37 000 000**7 600 000****44 600 000****34 400 000****Ställda säkerheter****2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

18 700 000

18 700 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**18 700 000****18 700 000****Not 7 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

8 292

8 994

8 292**8 994****Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 995

66 893

17 995**66 893****Not 9 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

Länsförsäkringar

1,25%

2023-03-17

504 768

503 637

504 768**503 637****Not 10 KASSA OCH BANK**

Kassa

474

474

Swedbank

205 049

205 813

Länsförsäkringar

2 604 750

2 104 968

2 810 273**2 311 255**

2022-12-31 2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,46%	2023-06-30	4 593 411	0
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
			17 593 411	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				4 593 411
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				4 593 411
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,94%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				17 593 411

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	12 458	4 625
Förutbetalda årsavgifter och hyror	188 422	153 234
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 469	63 473
	277 349	221 332

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Holger Svedung.....
Fredrik Jacobsson.....
Eva Smith Knutsson.....
Niklas Eriksson.....
Martin Löf

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

Revisor vald av föreningsstämman
Roger WennbergRevisor 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 2022 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 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Borgen i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HOLGER SVEDUNG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 00:36:07



EVA SMITH KNUTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 12:04:37



MARTIN LÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 10:52:07



NIKLAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 18:49:34



FREDRIK JACOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 17:03:22



ROGER WENNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 19:29:27



MARIANNE BRATTBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 19:32:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Borgen i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROGER WENNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 19:36:28



MARIANNE BRATTBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 19:27:38



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 stadgama 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

Stadgama 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.