

Årsredovisning för  
**Brf Borätten 14**  
716420-0581

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 (org.nr 716420-0581) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-14 och nuvarande stadgar beslutades på extra stämma 2018-10-28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vattumannen 24 och 25 i Stockholms kommun omfattande adresserna Wollmar Yxkullsgatan 10 och 12. Fastigheten byggdes år 1927. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
58	lägenheter, bostadsrätt	3 531
3	lägenheter, hyresrätt	123
0	lokaler, bostadsrätt	-
5	lokaler, hyresrätt	364

Varav 33st bostadsrätter i WY10, 25st bostadsrätter i WY12 och 3st hyresrätter i WY12.

På föreningens fastighet finns 0 parkeringsplatser

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos BRANDKONTORET, Fastighetsförsäkring i Stockholm. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Föreningen kräver att varje bostadsrättsinnehavare tecknar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-07. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Göran Östling	ledamot (ordförande och sekreterare)
Måns Hagström	ledamot
Urban Willows	ledamot
Kim Sjöberg	ledamot
Jennifer Mc Shane	ledamot
Morgan Neuman	suppleant
Eva Korn	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Östling, Jennifer Mc Shane, Urban Willows, Kim Sjöberg, Morgan Neuman

Föreningens firma tecknas av 2st ledamöter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.  
Föreningen har haft två städdagar.

Revisor har varit Petter Kindlund från CERTE REVISION och revisor suppleant CERTE REVISION, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Gerd Rexed och Gustaf Huss, sammankallande var Gustaf Huss

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1995	Byte av VA-stammar, förbättrad sophantering, installation av dusch i vissa lägenheter, fasadrenovering mm
2003	Ombyggnad av råvindar till lägenheter
2011	Dagvatten brunnar på innergården
2013	Byte av fjärrvärmeanläggning
2014	2st nya frånluftsfläktar
2015	Renovering fönster mot gården
2015	Renovering Sockel och delar av fasad mot gården
2015	Renovering vädringsbalkonger
2015	33st nya Balkonger inkl 1 st Fransk som respektive bostadsrättshavare betalat via föreningen*
2016	Nödbelysning, brandsläckare och utrymningsskyltar installerade
2016	Ny frånluftsfläkt i tvättstuga,
2016	Avloppsroren i källarna är utbytta
2017	Omhändertagande av stormfällt träd på gården.
2017	Ny bärlina hissen 12:an
2017	Hygrostat monterad i 10:ans tvättstuga
2017	Nytt staket "vid Grekiska hörnan".
2017	Utökning från en till två grillar på gården. Båda målade.
2017	Ett stort antal växter och blommor har planterats i trädgården.
2017	Omfattande dränering pga fuktskada 12:ans källare och installation av dräneringspump utanför 12:ans dörr mot gården.
2017	Spolning av avlopp takterrasser och montering av silinsatser
2017	Snörasskydd för tak-kupolerna
2018	Sop-rummet har målats om
2018	OVK har genomförts vilket resulterade i att 12st frånluftsfläktar har bytts på taket samt nya ventiler i lägenheter
2018	Underhåll hissar inkl ny bärlina hissen 10:an
2018	Flera boende har bytt sina ytterdörrar till säkerhetsdörr, de stod själva för samtliga kostnader.
2019	OVK åtgärderna slutförda för och av de boende.
2019	OVK åtgärder ventilation för Frisör, Antikaffär, Cafe och musikstudio/styrelserum genomförda.
2019	Ljud utblås ventilation från 10:ans tvättstuga/musikstudio åtgärdade
2019	Nya och öppningsbara fönster Restaurang Wollmar

- 2019 Steninramning på gården på delen mellan WY10 och 12 samt fler växter runt om i trädgården.
- 2019 Flera underhållsåtgärder på hissar genomförda
- 2019 Läckage tvättstuga i 10:an åtgärdat
- 2019 Nya och omfördelade SOP-kärl i sop-rummet
- 2019 Solceller på taket har utretts men finns för lite plats för det.
- 2019 Upphandling renovering trapphus respektive entredörrar (inklusive dörrautomatik) påbörjad
- 2020 Målning av trapphusen genomförda
- 2020 Ny Energideklaration är genomförd
- 2020 Inspektion av Miljöförvaltningen är godkänd
- 2020 Fasaden renovering nedre delen mot gatan genomförd
- 2020 Robotgräsklippare införskaffad och installerad
- 2020 Vattenskador i två lägenheter åtgärdade
- 2020 Läckage vatten vid fönster åtgärdad i hyreslägenhet
- 2020 5-års garant Balkong/sockel-fasad mot gården/vädringsbalkonger omförhandlad till inspektion våren 2021 pga Corona.
- 2020 Fjäderarm dörr mot gården 10:an bytt till ny
- 2020 Stammar spolade
- 2021 Ny dörr i stål installerad för cykelrummet
- 2021 OVK godkänd för Restaurang Wollmar respektive Drop Coffe
- 2021 Nya entreportar inklusive elektrisk portöppnare installerade i 10:an och 12:an
- 2021 Fönster och dörr våning -0,5 i 10:an och 12:an är tätade
- 2021 Ny mur med belysning byggd mellan gården och Brf Kastanjens gård. Muren står på Brf Kastanjens mark. Brf Borätten14 finansierar en viss del.
- 2021 Den olovligt byggda hänggränsen från WY14 har vi sett till få bort.
- 2021 Nya kärl i SOP-rummet och kärl för sortering matavfall installerade. Väggskaåp uppsatt för förvaring av återvinningspåsar.
- 2021 EI-mätare och vatten-mätare bytta
- 2021 Dränering på gården utanför fönstret på våning minus 0,5 i 10:an
- 2021 WMP garanti-jobb med fasad och balkonger flyttas till 2022 pga väder och corona pandemi. Garanti-inspektion genomförd våren 2021.
- 2022 Nya entre-tavlor med träinramning som matchar de nya portarna
- 2022 Eldstäder är sotade och två stycket fläktar utbytta
- 2022 Styrsystem bytt i 10:ans hiss
- 2022 Robotgräsklippare nr 2 införskaffad och installerad
- 2022 Garantijobb balkonger respektive sockel åtgärdade
- 2022 En kombinerad pelare o spalje har styrelsen själva tillverkat för syrenträdet
- 2022 Stengolv trapphus renoverade
- 2022 Nya ramar entretavlor
- 2022 Trädgårdsytan utanför Drop coffee är förberedd för fortsatt markarbete.
- 2023\* Upphandling renovering fönster mot gatan genomförd. Preliminär tid för verkställande 2023 Q3.
- 2023\* Upphandling installera vattenburen värme istället för elektriska radiatorer i musikstudion för all få ned energikostnader

\*) Hör till bokslut 2023 men tas med för status.

Brf Borätten 14 är en solid förening med låg belåning. Men mot bakgrund av de ökade kostnaderna i föreningen, främst energikostnader, så höjdes årsavgiften (hyran) med 8% from januari 2023 för samtliga bostadsrättsinnehavare. Avgiften har varit oförändrad under längre tid. Obs att de 8% läggs på årsavgiften som betalas månadsvis. Beloppet för IT/bredbandsavgiften och balkongtillägg (för de som har balkong) är oförändrad. Årsavgiften

är lite drygt 380 kr per kvadratmeter. För de som har balkong görs en extra avsättning till underhållsfonden, på årsbasis 1% av ett prisbasbelopp för balkong respektive 0,5% för franskbalkong.

### **Övrigt**

Trädgården underhålls och har förbättrats ytterligare på ett fantastiskt vis av Ingemar Thorgrimer

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 58 st. Under året har 2 st tillkommit samt 2 st avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 58 st.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsskötseln har skötts av RJ Förvaltning men styrelsen sköter en hel del av den tekniska förvaltningen själva. Alla större projekt handlas upp av styrelsen. Detta bidrar till att hålla ned kostnaderna.

### **Ekonomi**

#### **Lån**

Under året har föreningens lån amorterats med 50 000 kr. Den totala låneskulden uppgick per 2022-12-31 till 4 231 250 kr. Föreningen avser att fortsätta att amortera på låneskulden under 2023

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 800	2 792	2 710	2 670
Resultat efter fin. poster (tkr)	-388	-406	-266	-81
Soliditet (%)	91,2	91,4	91,4	91,3

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll, balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	49 412 267	5 258 853	1 510 382	-4 663 897	-405 954	51 111 651
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-115 559	115 559		
Avsättning till balkongfond			15 470	-15 470		
Balanseras i ny räkning				-405 954	405 954	
Årets resultat					-388 338	-388 338
Belopp vid årets utgång	49 412 267	5 258 853	1 410 293	-4 969 762	-388 338	50 723 313

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-4 969 762
Årets resultat	-388 338
Totalt	<u>-5 358 100</u>
Avsättning till yttre fond	496 629
Avsättning till balkongfond	15 698
Uttag ur yttre fond	-360 091
Balanseras i ny räkning	-5 510 336
Summa	<u>-5 358 100</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 800 063	2 792 392
Övriga rörelseintäkter		<u>2 127</u>	<u>610</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 802 190</b>	<b>2 793 002</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 668 734	-2 652 677
Övriga externa kostnader	4	-29 307	-48 935
Personalkostnader och arvoden	5	-129 087	-126 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-327 492</u>	<u>-334 326</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 154 620</b>	<b>-3 162 180</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-352 430</b>	<b>-369 178</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 080	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-37 988</u>	<u>-36 788</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-35 908</b>	<b>-36 776</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-388 338</b>	<b>-405 954</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-388 338</b>	<b>-405 954</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-388 338</b>	<b>-405 954</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	53 481 739	53 809 231
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		53 481 739	53 809 231
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 481 739</b>	<b>53 809 231</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		2 486	-
Övriga fordringar		42 937	50 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 500	103 689
Summa kortfristiga fordringar		154 923	154 485
<b><i>Kassa och bank</i></b>	8		
Kassa och bank		1 986 768	1 974 177
Summa kassa och bank		1 986 768	1 974 177
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 141 691</b>	<b>2 128 662</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 623 430</b>	<b>55 937 893</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 671 120	54 671 120
Fond för yttre underhåll		1 320 825	1 436 384
Balkongfond		89 468	73 998
Summa avsättningar		-	-
Summa bundet eget kapital		56 081 413	56 181 502
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 969 762	-4 663 897
Årets resultat		-388 338	-405 954
Summa fritt eget kapital		-5 358 100	-5 069 851
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 723 313</b>	<b>51 111 651</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	4 231 250	4 281 250
Leverantörsskulder		195 081	202 622
Skatteskulder		9 792	11 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		463 994	330 881
Summa kortfristiga skulder		4 900 117	4 826 242
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 623 430</b>	<b>55 937 893</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-352 430	-369 178
Avskrivningar	327 492	334 326
Erlagd ränta och ränteintäkter	-35 908	-36 776
	<u>-60 846</u>	<u>-71 628</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-60 846</b>	<b>-71 628</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-2 486	-
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	2 048	144 364
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-7 541	43 569
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	131 416	-7 565
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>62 591</b>	<b>108 740</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-50 000	-50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>12 591</b>	<b>58 740</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 974 177</b>	<b>1 915 437</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 986 768</b>	<b>1 974 177</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	107 år	(107 år)
Ombyggnad	107 år	(107 år)
Maskiner	20%	(20%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 269 510	1 268 534
Hyror	1 383 174	1 377 615
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 811	2 310
Bredbandstillägg	134 808	134 808
Andrahandsuthyrningsavgift	9 760	9 125
	<u>2 800 063</u>	<u>2 792 392</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

Fastighetsskötsel	53 325	43 038
Städning	97 401	93 282
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 130	6 921
Trädgårdsskötsel	18 580	20 024
Snöröjning	22 500	47 063
Sotning	24 800	-
Reparationer	135 113	194 144
El	222 612	148 932
Uppvärmning	822 434	800 853
Vatten	125 991	103 848
Sophämtning	125 336	107 036
Försäkringspremie	50 814	50 039
Självrisk	48 300	46 624
Fastighetsavgift bostäder	92 659	88 999
Fastighetsskatt lokaler	93 430	87 680
Övriga fastighetskostnader	44 382	14 487
Kabel-tv/Bredband/IT	196 838	194 785
Förvaltningsarvode ekonomi	110 723	108 311
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 731	979
Panter och överlåtelser	-	1 488
Övriga externa tjänster	12 544	10 881
	<u>2 308 643</u>	<u>2 169 414</u>

#### Underhåll

Installationer, utomhusbelysning	13 625	-
Ventilation, rörgasfläktar	48 200	-
Byggnad, nya portar	-	434 138
Mark, stenslipning	298 266	49 125
	<u>360 091</u>	<u>483 263</u>

#### Totalsumma drift- och fastighetskostnader

<u>2 668 734</u>	<u>2 652 677</u>
------------------	------------------

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	4 294	4 060
Konsultarvode	5 013	4 875
Revisionsarvode	20 000	20 000
Besiktningar	-	20 000
<b>Summa</b>	<b>29 307</b>	<b>48 935</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	96 600	95 000
Övrigt arvode	8 000	8 000
Sociala kostnader	24 487	23 242
	<b>129 087</b>	<b>126 242</b>

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal.

#### Noter till Balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Byggnad	34 265 467	34 265 467
-Ombyggnad	6 516 295	6 516 295
-Mark	21 874 408	21 874 408
	<b>62 656 170</b>	<b>62 656 170</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-8 846 939	-8 519 447
-Årets avskrivning enligt plan	-327 492	-327 492
	<b>-9 174 431</b>	<b>-8 846 939</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>53 481 739</b>	<b>53 809 231</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	47 931 000	40 253 000
Mark	117 612 000	82 315 000
	<b>165 543 000</b>	<b>122 568 000</b>
Bostäder	156 200 000	113 800 000
Lokaler	9 343 000	8 768 000
	<b>165 543 000</b>	<b>122 568 000</b>

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	698 355	698 355
	698 355	698 355
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-698 355	-691 521
-Årets avskrivning enligt plan	-	-6 834
	-698 355	-698 355
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 8 Kassa och bank

SEB	475 522	474 927
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 511 246	1 499 250
<b>Summa</b>	<b>1 986 768</b>	<b>1 974 177</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
Stadshypotek	Rörligt	0,84%	4 231 250	4 281 250
			<b>4 231 250</b>	<b>4 281 250</b>
Varav långfristig del			-	-
Varav kortfristig del			4 181 250	4 231 250
Kommande års beräknad amortering			50 000	50 000
			4 231 250	4 281 250

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 292 000	20 292 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 292 000</b>	<b>20 292 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

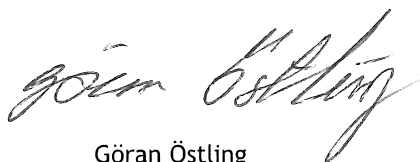
---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat



## Underskrifter

Stockholm 2023 - 05-02



Göran Östling

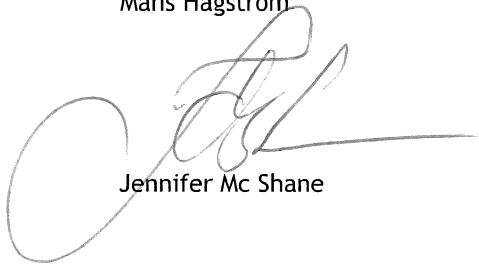


Urban Willows



Måns Hagström

Kim Sjöberg

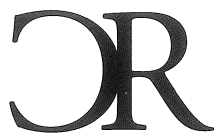


Jennifer Mc Shane

Min revisionsberättelse har avlämnats 2023 - 05-08



Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor  
Certe Revision AB



CERTE REVISION

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borätten 14

Org.nr 716420-0581

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 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 misstag.

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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Borätten 14 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

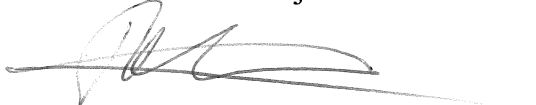
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 8 maj 2023



Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor