



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

Brf Borätten 14

# Årsredovisning 2023

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

Räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16
Noter till resultaträkning	13-15
Övriga noter	17
Underskrifter	18

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 (org.nr 716420-0581) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

## 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 (obs andra föreningar som inte äger marken genomgår nu mycket kraftiga avgiftshöjningar). Styrelsen grova beräkning är att det är värt ca 1-1,5 miljoner kronor per år from 2025 att marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
58	lägenheter, bostadsrätt	3531
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

De 5 lokalerna är:

- Cafe (10:an)
- Antikaffär (10:an). Ny ägare och verksamhet utreds 2024
- Musikstudio (10:an)
- Restaurang (12:an)
- Frisör (12:an)

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-12. På stämman deltog 18 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 ledamöter **Göran Östling, Måns Hagström** och suppleant **Eva Korn**

Föreningens firma tecknas av 2st ledamöter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.  
Föreningen har haft två städdagar. Två formella brandronder är genomförda.

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

Valberedningen har utgjorts av Gustaf Huss, sammankallande var Gustaf Huss

**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder, eller annat som påverkar föreningen över åren**

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
- Renovering Sockel och delar av fasad mot gården
- Renovering vädringsbalkonger
- 33st nya Balkonger inkl 1 st Fransk som respektive bostadsrättshavare betalat via föreningen\*

2016

- Nödbelysning, brandsläckare och utrymningsskyltar installerade
- Ny frånluftsfläkt i tvättstuga
- Avloppsroren i källarna är utbytta

2017

- Omhändertagande av stormfällt träd på gården
- Ny bärlina hissen 12:an
- Hygrostat monterad i 10:ans tvättstuga
- Nytt staket "vid Grekiska hörnan".
- Utökning från en till två grillar på gården. Båda målade.
- Ett stort antal växter och blommor har planterats i trädgården.
- Omfattande dränering pga. fuktskada 12:ans källare och installation dräneringspump utanför 12:ans dörr mot gården.
- Spolning av avlopp takterrasser och montering av silinsatser
- Snörasskydd för tak-kupolerna

2018

- Sop-rummet har målats om
- OVK har genomförts vilket resulterade i att 12st frånluftsfläktar har bytts på taket samt nya ventiler i lägenheter
- Underhåll hissar inkl ny bärlina hissen 10:an
- Flera boende har bytt sina ytterdörrar till säkerhetsdörr, de stod själva för samtliga kostnader.

2019

- OVK åtgärderna slutförda för och av de boende.

- OVK åtgärder ventilation för Frisör, Antikaffär, Cafe och musikstudio/styrelserum genomförda.
- Ljud utblås ventilation från 10:ans tvättstuga/musikstudio åtgärdad
- Nya och öppningsbara fönster Restaurang Wollmar
- Steninramning på gården på delen mellan WY10 och 12 samt fler växter runt om i trädgården.
- Flera underhållsåtgärder på hissar genomförda
- Läckage tvättstuga i 10:an åtgärdat
- Nya och omfördelade SOP-kärl i sop-rummet
- Solceller på taket har utretts men finns för lite plats för det.

#### 2020

- Målning av trapphusen genomförda
- Ny Energideklaration är genomförd
- Inspektion av Miljöförvaltningen är godkänd
- Fasadrenovering nedre delen mot gatan genomförd
- Robotgräsklippare införskaffad och installerad
- Vattenskador i två lägenheter åtgärdade
- Läckage vatten vid fönster åtgärdad i hyreslägenhet
- 5-års garant Balkong/sockel-fasad mot gården/vädringsbalkonger omförhandlad till inspektion våren 2021 pga. Corona.
- Fjäderarm dörr mot gården 10:an bytt till ny
- Stammar spolade

#### 2021

- Ny dörr i stål installerad för cykelrummet
- OVK godkänd för Restaurang Wollmar respektive Drop Coffe
- Nya entréportar inklusive elektrisk portöppnare installerade i 10:an och 12:an
- Fönster och dörr våning -0,5 i 10:an och 12:an är tätade
- Ny mur med belysning byggd mellan gården och Brf Kastanjens gård. Muren står på Brf Kastanjens mark. Brf Borätten14 finansierar en viss del.
- Den olovligt byggda hängrännan från WY14 har vi sett till få bort.
- Nya kärl i SOP-rummet och kärl för sortering matavfall installerade. Väggskap uppsatt för förvaring av återvinningspåsar.
- El-mätare och vatten-mätare bytta
- Dränering på gården utanför fönstret på våning minus 0,5 i 10:an
- WMP garanti-jobb med fasad och balkonger flyttas till 2022 pga. väder och coronapandemi. Garanti-inspektion genomförd våren 2021.

#### 2022

- Nya entré-tavlor med träinramning som matchar de nya portarna
- Eldstäder är sotade och två stycket fläktar utbytta
- Styrsystem bytt i 10:ans hiss
- Robotgräsklippare nr 2 införskaffad och installerad
- Garantijobb balkonger respektive sockel åtgärdade
- En kombinerad pelare o spalje har styrelsen själva tillverkat för syrenträdet
- Stengolv trapphus renoverade
- Nya ramar entretavlor
- Trädgårdsytan utanför Drop coffee är förberedd för fortsatt markarbete.

#### 2023

- Föreningens ekonomiska förvaltare Fastighetsägarna har bytt IT-system som inneburet stora problem med fakturor, hyresuppföljning mm. Det har blivit bättre men fortsatta störningar finns även 2024.
- Renovering fönster mot gatan genomförd. För berörda lägenheter blir det bättre isolerade fönster (lägre energikostnader för föreningen), lägre ljudnivå, lägre värmeinstrålning (vid stark sol på sommaren)
- Vattenburen värme är installerad i musikstudion istället för elektriska radiatorer i för att få ned energikostnader för föreningen.
- Energiutredningen som styrelsen startade 2022 pga. höga energikostnader har också gjort att styrelsen identifierat felkopplad el i restaurangens källare som inneburit att restaurangens el gått på föreningens el-mätare. Obs att detta inte är nuvarande ägares fel!

De nuvarande ägarna har kopplat om elen till sin elmätare slutet 2023 och bekostat det. Det innebär ca 30.000 kronor lägre el-kostnader årligen för föreningen. Styrelsen har även förhandlat en uppgörelse för de retroaktiva kostnaderna till en sammanlagd summa på 110.000 kronor som kommer betalas till föreningen tredje kvartalet 2024

- Ny energisnålare torktumlare installerad i 10:ans tvättstuga
- Föreningen är med i en sk Grupptalan höga energipriser
- Putsskador på sockel och fasad gården är lagade. Dock inte övre delen på gårdshuset som vetter mot Wollmar Yxkullsgatan 14, där krävs ett större jobb som ska göras om ca 2 år
- Ett litet antal frivilliga har gjort ett fantastiskt jobb med att lägga dränering, lägga nya markplattor och trädgårdsväxter på gården bakom Drop Coffe. Föreningen har sparat drygt en halv miljon kronor på att göra detta själva.

#### 2024\*

- Ett litet antal frivilliga har byggt en förvaringsbod på gården bakom Drop Coffe. Även ett bord åt trädgårdsgruppen är byggd som även skymmer den fula sockelisoleringen och gamla luckan under Drop Coffe's fönster.
- Inbrottsgaller i fönster trapphus vid tvättstuga har styrelsen gjort själva
- Ökade intäkter iom att Salong Swedenborgsgatan4 får slänga sopor hos Brf Borätten14.
- Föreningens bundna lån hos Stadshypotek har förfallit i april 2024. Nya offerter under 2023 och början 2024 gör att styrelsen avvaktar ränteutvecklingen och för närvarande är lånen rörliga (3-månader). Att lånen förfallit innebär högre kostnader för föreningen.

\*) Hör till bokslut 2024 men tas med för status.

#### Allmänt ekonomi

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. De beskrivna energiåtgärderna under 2023 samt översyn lokalhyror syftar till att föreningen ej ska behöva höja hyrorna framöver.

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

En trädgårdsgrupp har skapats efter att Ingemar Thorgrimer flyttat.

#### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 58 st. Under året 2023 har 5 st tillkommit samt 5 st avgått (4 st i 10:an och 1 st i 12:an). 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 2023-12-31 till 4 181 250 kr. Föreningen avser att fortsätta att amortera på låneskulden under 2024.

#### **Styrelsens kommentar till årets förlust**

Årets förlust beror på stora underhåll- och reparationskostnader som är av engångskaraktär.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 010	2 800	2 792	2 710
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 216	-388	-406	-266
Soliditet (%)	91	91,2	91,4	91,4

### Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	388
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	1 041
Sparande per kvm totalyta (kr)	-11
Räntekänslighet (%)	3 %
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	295
Skuldsättning kr/kvm brf yta	1 184
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	46 %

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	49 412 267	5 258 853	1 320 825	-4 969 762	-388 338	50 633 845
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			136 538	-136 538		
Balanseras i ny räkning				-388 338	388 338	
Årets resultat					-1 216 282	-1 216 282
Belopp vid årets utgång	49 412 267	5 258 853	1 457 363	-5 494 638	-1 216 282	49 417 563



## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	-5 510 336
Årets resultat	<u>-1 216 282</u>
Totalt	<b>-6 726 618</b>

Avsättning till yttre fond	496 629
Avsättning till balkongfond	15 113
Uttag ur yttre fond	-874 486
Balanseras i ny räkning	<u>-6 363 874</u>
Summa	<b>-6 726 618</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 009 949	2 800 063
Övriga rörelseintäkter		32 997	2 127
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 042 946	2 802 190
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 754 760	-2 668 734
Övriga externa kostnader	4	-22 106	-29 307
Personalkostnader och arvoden	5	-142 913	-129 087
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 492	-327 492
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-4 247 271	-3 154 620
<b>Rörelseresultat</b>		-1 204 325	-352 430
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 466	2 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 422	-37 988
<b>Summa finansiella poster</b>		-11 956	-35 908
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 216 281	-388 338
<b>Resultat före skatt</b>		-1 216 281	-388 338
<b>Årets resultat</b>		-1 216 282	-388 338

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	53 154 247	53 481 739
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		53 154 247	53 481 739
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 154 247</b>	<b>53 481 739</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 486
Övriga fordringar		27 922	42 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 397	109 500
Summa kortfristiga fordringar		157 319	154 923
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 083 591	1 986 768
Summa kassa och bank		1 083 591	1 986 768
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 240 910</b>	<b>2 141 691</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 395 157</b>	<b>55 623 430</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		1 457 363	1 320 825
Balkongfond		105 166	89 468
Summa avsättningar		-	-
Summa bundet eget kapital		56 233 649	56 081 413
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 510 336	-4 969 762
Årets resultat		-1 216 282	-388 338
Summa fritt eget kapital		-6 726 618	-5 358 100
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 507 031</b>	<b>50 723 313</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	4 181 250	4 231 250
Leverantörsskulder		292 190	195 081
Skatteskulder		14 062	9 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		400 624	463 994
Summa kortfristiga skulder		4 888 126	4 900 117
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 395 157</b>	<b>55 623 430</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 204 325	-352 430
Avskrivningar	327 492	327 492
Erlagd ränta och ränteintäkter	-11 957	-35 908
	<u>-888 790</u>	<u>-60 846</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-888 790</b>	<b>-60 846</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	2 486	-2 486
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-4 882	2 048
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	97 109	-7 541
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-59 099	131 416
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-853 176</b>	<b>62 591</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<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>-903 176</b>	<b>12 591</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 986 767</b>	<b>1 974 177</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 083 591</b>	<b>1 986 768</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) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning."

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.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

## 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 parantes)

<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

	2023	2022
Årsavgifter	1 371 071	1 269 510
Hyror	1 485 656	1 383 174
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 952	2 811
Bredbandstillägg	134 808	134 808
Andrahandsuthyrningsavgift	13 462	9 760
	<u>3 009 949</u>	<u>2 800 063</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

Fastighetsskötsel	43 327	53 325
Städning	97 453	97 401
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 328	7 130
Trädgårdsskötsel	17 590	18 580
Snöröjning	67 125	22 500
Sotning	-	24 800
Reparationer	614 101	135 113
El	159 034	222 612
Uppvärmning	899 616	822 434
Vatten	126 769	125 991
Sophämtning	174 753	125 336
Försäkringspremie	47 853	50 814
Självrisk	-	48 300
Fastighetsavgift bostäder	96 929	92 659
Fastighetskatt lokaler	93 430	93 430
Övriga fastighetskostnader	44 462	44 382
Kabel-tv/Bredband/IT	203 372	196 838
Förvaltningsarvode ekonomi	128 728	110 723
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 585	3 731
Panter och överlåtelse	4 922	-
Övriga externa tjänster	18 696	12 544
	<hr/>	<hr/>
	2 854 073	2 308 643

#### Underhåll

Installationer, utomhusbelysning	-	13 625
Ventilation, rörgasfläktar	-	48 200
Vattenradiatorer musikstudio	52 500	-
Fönster	763 173	
Markberedning vid nya muren	85 014	298 266
	<hr/>	<hr/>
	900 687	360 091

#### Totalsumma drift- och fastighetskostnader

<hr/>	<hr/>
3 754 760	2 668 734



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	2 012	4 294
Konsultarvode	-	5 013
Revisionsarvode	20 094	20 000
<b>Summa</b>	<b>22 106</b>	<b>29 307</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	105 000	96 600
Övrigt arvode	8 700	8 000
Sociala kostnader	29 213	24 487
	<b>142 913</b>	<b>129 087</b>

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

#### Noter till Balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	34 265 467	34 265 467
-Ombyggnad	6 516 295	6 516 295
-Mark	21 874 408	21 874 408
	62 656 170	62 656 170
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 174 431	-8 846 939
-Årets avskrivning enligt plan	-327 492	-327 492
	-9 501 923	-9 174 431
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>53 154 247</b>	<b>53 481 739</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	47 931 000	47 931 000
Mark	117 612 000	117 612 000
	165 543 000	165 543 000
Bostäder	156 200 000	156 200 000
Lokaler	9 343 000	9 343 000
	165 543 000	165 543 000

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	698 355	698 355
	<u>698 355</u>	<u>698 355</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-698 355	-698 355
	<u>-698 355</u>	<u>-698 355</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

## Not 8 Kassa och bank

SEB	483 634	475 522
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>599 957</u>	<u>1 511 246</u>
<b>Summa</b>	<b>1 083 591</b>	<b>1 986 768</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>
Stadshypotek	2024-04-30	0,84%	<u>4 181 250</u>	<u>4 231 250</u>
			<b>4 181 250</b>	<b>4 231 250</b>
Varav långfristig del			-	-
Varav kortfristig del			4 131 250	4 181 250
Kommande års beräknad amortering			<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
			<b>4 181 250</b>	<b>4 231 250</b>

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>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>20 292 000</u>	<u>20 292 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>20 292 000</u>	<u>20 292 000</u>

### Not 11 Eventualförpliktelser

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

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm

2024-05-14



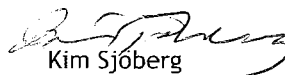
Göran Östling  
Ordförande



Urban Willows



Måns Hagström



Kim Sjöberg

  
Jennifer McShane

Min revisionsberättelse har lämnats den

17 maj 2024



Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor  
Certe Revision AB

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



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 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 2023-12-31 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. 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsd 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 revisionsd 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 15 maj 2024



---

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.