

ÅRSREDOVISNING 2023-2024

Bostadsrättsföreningen Börje



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Börje med säte i Uppsala org.nr. 717600-2496 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 70:2	1963-01-01	1963-1964
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	14
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	747
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 862
50	garageplatser	600
Totalt 105 objekt		6 223

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 11 st 2 rok, 7 st 3 rok, 5 st 4 rok, 16 st 5 rok, 3 st 6 rok, 1 st 7 rok, 1 st 11 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gustav Syrén	Ordförande
Jan Olof Willerström	Ledamot
Erik Magnusson	Ledamot
Filip Rosén	Ledamot
Annika Zetterström	Ledamot
Anna Stenborg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Erik Magnusson, Gustav Syrén och Jan Olof Willerström, samt suppleanten Anna Stenborg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Filip Rosén, Gustav Syrén och Jan Olof Willerström.

Revisorer valda vid föreningsstämman har varit Per Bohlin med Bakhan Karim som suppleant samt revisor Niclas Wärenfeldt hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Ola Karlsson (sammanställande), Cecilia Magnusson samt Marie Gårdmark, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-11. På stämman deltog 24 medlemmar, varav 19 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret gav verksamheten ett underskott uppgående till 6 150 237 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 507 746 kr. Planerat underhåll av fastigheten har genomförts för 5 916 220 kr och därtill har räntekostnaderna öka p.g.a. upptagande av nya lån, vilket förklarar årets underskott. Årsavgiften höjdes från 1 januari 2024 med 20% och för att klara framtida kostnader är en höjning med 10% från och med 1 januari 2025 planerad.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sidan 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 500 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna genomfördes 20 maj 2024.

Under året har föreningen genomfört:

- 2023 Läckage gårdsbjälklag åtgärdat
- 2023 Takomläggning Sysslomansgatan 16
- 2023 Fasadrenovering Sysslomansgatan 16
- 2023/2024 Fönstermålning, renovering av samtliga lägenheter
- 2024 Möjlighet att ladda elbil på besöksparkeringsplatsen
- 2024 Byte tvättmaskin till Wascator i lilla tvättstugan Odensgatan 15

För att täcka kostnaderna för fasadrenoveringen, takomläggningen Sysslomansgatan 16 samt fönstermålning av samtliga lägenheter var planen att ta ut ett lån på 6 miljoner.

Under hösten 2023 togs ett lån på 3 miljoner. Under början av 2024 togs ett till lån på 3 miljoner. Sedan visade det sig att fönsterna var i sämre skick än vi tidigare trott och ett nytt lån på 2,5 miljoner togs i juni 2024 för att täcka för de ökade kostnaderna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022/2023	Installation av magnetfilter och automatpåfyllning+avlufning på radiatorvatten i undercentralen
2022/2023	Läckage i gymmet åtgärdat
2022/2023	Byte av Wascator tvättmaskinerna i tvättstugorna på Odensgatan 15 och Sysslomansgatan 16
2022/2023	Byte av styrutrustning, pumpar och givare i pumpgrop undercentral
2022/2023	Rengöring av värmeväxlare i undercentralen
2022/2023	Byte av avloppsledning från balkong terrass
2022/2023	Renovering av pelare i garage
2022/2023	Läckande brunn innergården åtgärdad
2022/2023	App-lösning för att fjärrstyra garageport utrullad till medlemmarna
2022/2023	Sandlåda på innergården
2022/2023	Radonundersökning har genomförts i 13 lägenheter december 22 till mars 23. Högsta uppmätta värdet var 60 Bq/kbm. Högsta tillåtna är 200 Bq/kbm.
2022/2023	Tillsammans med grannföreningar har föreningen överklagat detaljplanen för kvarteret Sigrun till mark och miljödomstolen
2022/2023	Ett gemensamt verktygsförråd har inrättats i källaren Sysslomansgatan 18. Där kan medlemmar även ställa in grovsopor (som ryms i en personbil) för vidare transport till återvinningsstation.
2021/2022	OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) lgh och lokaler
2021/2022	Elbilladdare 10st
2020/2021	Pergola på innergården
2020/2021	Gästrummet har färdigställts
2020/2021	Upprättat ett gym
2018/2019	Ventilationsarbeten i lokalerna har genomförts samt modernisering av undercentralen
2019	Nya treglasfönster samt nya entrédörrar har installerats i föreningens tre lokaler
2018	En ny underhållsplan togs fram med Bjerking ingejorsbyrå
2018	Nya tvätt- och torkmaskiner i tvättstugorna
2017	Balkongrenovering för lägenheter på Sysslomansgatan 16
2016	Utökad källsortering (plast, papper och metall)



2016	Elinstallationer i lokaler har renoverats
2015	Skadedjursinspektion har genomförts med endast mindre förslag på förbättringar
2015	Avfuktare har installerats i torkrum på Sysslomansgatan 16
2015	15 stycken medlemmar har installerat nya säkerhetsdörrar via gemensam upphandling
2014	OVK av lägenheter och lokaler. Godkänd efter justering av fläktinställning
2014	Målning av plåttäckningar yttertak + staket/trappräcke. Målningen har dömts ut av extern besiktningsman och ska göras om.
2014	Byte till nytt låssystem (nyckel). I samband med ägaröverlåtelser ska överlämnande av nycklar skötas av styrelserepresentanter eller i närvaro av någon styrelserepresentant
2013	Snörasskydd har satts upp mot trottoarer och ovanför entréer
2013	Ombyggnad av samtliga hissar
2012	Nytt system för fjärrkontroll av garageport installerades
2012	OVK av lokaler
2009	Installation av nya garageportar
2009	Radonundersökning i 14 lägenheter utvalda enligt instruktion. Högsta värdet var 50 Bq/kbm. Högsta tillåtna radonhalt är 200 Bq/kbm.
2007/2008	Renovering av stammar, våutrymmen, elektricitet och undercentral

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

Årtal	Ändamål
2024	Kontroll av balkonger mot innergården Odensgatan 15 + Sysslomansgatan 18 för att bedöma när dessa behöver renoveras
2024	Omläggning av tak, fasadrengöring samt installation av solceller Odensgatan 15 + Sysslomansgatan 18
2024/2025	Renovering av garageramp
2025/2026	Framtagning av en ny underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	55	83	123	159	167
Skuldsättning, kr/kvm	3 342	2 017	1 655	1 776	1 810
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 708	2 237	1 836	1 970	2 008
Räntekänslighet, %	6	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	170	151	146	132	130
Årsavgifter, kr/kvm	606	505	480	480	475
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	86	86	90	89
Totala intäkter, kr/kvm	608	529	500	481	479
Nettoomsättning, tkr	3 782	3 290	3 114	2 995	2 981
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 150	-3 034	222	193	276
Soliditet, %	-5	27	43	40	39

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

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	2 410 630	0	0	2 410 630
Underhållsfond, kr	1 747 819	0	-1 747 819	0
S:a bundet eget kapital, kr	4 158 449	0	-1 747 819	2 410 630
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 928 440	-3 033 768	1 747 819	2 642 491
Årets resultat, kr	-3 033 768	3 033 768	-6 150 237	-6 150 237
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	894 672	0	-4 402 418	-3 507 746
S:a eget kapital, kr	5 053 121	0	-6 150 237	-1 097 116

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 247 819 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 642 491
Årets resultat, kr	-6 150 237
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 507 746

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 007 746

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



RESULTATRÄKNING		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 782 284	3 289 519
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 010	0
Summa Rörelseintäkter		3 807 294	3 289 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 348 650	-5 260 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 911	-274 756
Personalkostnader	Not 6	-80 783	-71 891
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-578 525	-544 052
Summa Rörelsekostnader		-9 181 869	-6 151 685
Rörelseresultat		-5 374 574	-2 862 166
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 584	1 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-779 247	-173 342
Summa Finansiella poster		-775 663	-171 602
Resultat efter finansiella poster		-6 150 237	-3 033 768
Resultat före skatt		-6 150 237	-3 033 768
Årets resultat		-6 150 237	-3 033 768

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	18 351 903	16 825 769
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	67 446	103 780
Summa Materiella anläggningstillgångar		18 419 349	16 929 549
Summa Anläggningstillgångar		18 419 349	16 929 549

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 12	-1 912	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 558 451	1 486 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	83 522	89 602
Summa Kortfristiga fordringar		2 640 061	1 576 551
Summa Omsättningstillgångar		2 640 061	1 576 551
Summa Tillgångar		21 059 410	18 506 100



BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 410 630	2 410 630
Fond för yttre underhåll	0	1 747 819
Summa Bundet eget kapital	2 410 630	4 158 449
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	2 642 491	3 928 440
Årets resultat	-6 150 237	-3 033 768
Summa Ansamlad förlust	-3 507 746	894 672
Summa Eget kapital	-1 097 116	5 053 121

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 150	3 130 000
Summa Långfristiga skulder	0	3 130 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	20 800 000	9 420 000
Leverantörsskulder	731 005	81 182
Skatteskulder	2 395	48 011
Övriga kortfristiga skulder	Not 16107 090	120 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17516 036	653 230
Summa Kortfristiga skulder	22 156 526	10 322 979
Summa Skulder	22 156 526	13 452 979
Summa Eget kapital och skulder	21 059 410	18 506 100



KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01
2024-06-30

2022-07-01
2023-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 374 574	-2 862 166
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	578 525	544 052
Elstöd	25 010	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	603 535	544 052
Erhållen ränta	3 584	1 740
Erlagd ränta	-779 247	-173 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 546 702	-2 489 716
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 727	27 871
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	453 547	333 381
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	458 274	361 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 088 428	-2 128 464
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 068 325	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 068 325	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	8 250 000	2 250 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 250 000	2 250 000
Årets kassaflöde	1 093 247	121 536
Likvida medel vid årets början	1 463 329	1 341 793
Likvida medel vid årets slut	2 556 577	1 463 329

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	2 845 968	2 371 656
	Årsavgifter lokaler	553 404	461 175
	Hyror lokaler	1 500	1 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	375 888	395 514
	El laddstationer	14 706	22 738
	Övriga intäkter**	4 668	61 993
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 796 134	3 314 576
	<i>Hyresbortfall</i>		
	Hyresbortfall	-13 850	-25 057
	<i>Summa Hyresbortfall</i>	-13 850	-25 057
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 782 284	3 289 519

* I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband. ** 2022-2023 avser gästrum och andrahandsuthyrning samt vidarefakturerings till boenden för sammanslagning av lgh och håltagning dörr. 2023-2024 avser gästrum och andrahandsuthyrning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna statliga bidrag (elstöd)	25 010	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	25 010	0

Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-376 130	-327 093
	Snörenhållning	-14 870	-9 150
	Reparationer	-411 221	-432 278
	Planerat underhåll	-5 916 220	-3 007 012
	Elavgifter	-112 003	-157 091
	Uppvärmning	-757 014	-633 426
	Vatten och avlopp	-191 832	-148 357
	Sophämtning	-122 158	-110 636
	Fastighetsförsäkring	-101 954	-94 864
	Kabel-TV och bredband	-91 581	-89 630
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-190 660	-190 660
	Förvaltningskostnader	-63 006	-60 788
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 348 650	-5 260 986

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och dyl.	0	-6 701
	Avgifter för juridiska åtgärder och inkasso	-75 600	-5 598
	Revisionsarvode extern revisor	-14 925	-15 057
	Konsultarvoden	-77 523	-221 722
	Föreningsstämma/styrelsemöte	-3 663	-3 860
	Övriga kostnader	-2 200	-21 818
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-173 911	-274 756
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-65 430	-61 540
	Sociala avgifter	-15 353	-10 351
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-80 783	-71 891
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-542 191	-507 718
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-36 334	-36 334
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-578 525	-544 052
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 376	1 539
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	208	201
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 584	1 740
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-633 787	-172 862
	Övriga finansiella kostnader	-145 460	-480
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-779 247	-173 342

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 633 137	21 633 137
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 475 738	1 475 738
	Årets investeringar	2 068 325	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 177 200	23 108 875
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 283 106	-5 775 388
	Årets avskrivningar	-542 191	-507 718
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 825 297	-6 283 106
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 351 903	16 825 769
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 921 000	2 921 000
	<i>Summa</i>	123 121 000	123 121 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	20 932 500	14 117 598
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	20 932 500	14 117 598
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	265 976	265 976
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	265 976	265 976
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-162 196	-125 862
	Årets avskrivningar	-36 334	-36 334
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-198 530	-162 196
	<i>Utgående redovisat värde</i>	67 446	103 780
Not 12	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	-1 912	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	-1 912	0

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 556 577

1 463 329

Övriga fordringar

1 874

23 619

Summa Övriga fordringar

2 558 451

1 486 948

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

25 761

24 672

Upplupna ränteintäkter

2 386

779

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

55 375

64 151

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

83 522

89 602

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Nordea Hypotek AB

4,22%

2025-06-17

5 795 000

250 000

Nordea Hypotek AB

4,49%

2025-04-22

6 000 000

0

Nordea Hypotek AB

4,28%

2025-05-14

5 750 000

0

Nordea Hypotek AB

0,87%

2025-06-18

3 255 000

0

20 800 000

250 000

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

20 800 000

Kortfristig del

20 800 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

250 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 000 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,79%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

0

0

Momsskuld

13 565

27 267

Källskatt

0

0

Inre fond

0

0

Övriga kortfristiga skulder

93 525

93 289

Summa Övriga skulder

107 090

120 556

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	360 131	310 028
	Upplupna räntekostnader	98 131	49 391
	Övriga upplupna kostnader	57 774	293 811
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	516 036	653 230



Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Gustav Syrén

Jan Olof Willerström

Erik Magnusson

Filip Rosén

Annika Zetterström

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Per Bohlin

Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Börje, org.nr. 717600-2496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Börje för räkenskapsåret 2023-2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Börje för räkenskapsåret 2023-2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Per Bohlin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende Brf Börje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUSTAV CARL BJÖRN SYRÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-20 kl. 18:41:25



JAN-OLOV WILLERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-20 kl. 22:56:03



ERIK MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-23 kl. 12:46:55



FILIP ROSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-20 kl. 16:41:19



ANNIKA ZETTERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-23 kl. 12:49:27



PER BOHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-23 kl. 15:19:02



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 10:14:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende Brf Börje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER BOHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-23 kl. 15:19:46



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 10:16:18

