

# Årsredovisning

---

## Brf Borgen 21

717600-8295

Styrelsen för Brf Borgen 21 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

MRS  
AUG  
DA CF AK

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Borgen 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare av fastigheten Gamla Uppsala 98:11 som färdigställdes år 1975. Föreningen innehar sin mark med äganderätt.

Föreningens fastighet består av tio flerbostadshus innehållande 144 bostadsrätter.

### Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök	324,0 kvm
48 st 2 rum och kök	2 928,0 kvm
56 st 3 rum och kök	4 284,0 kvm
32 st 4 rum och kök	2 872,0 kvm

Den totala bostadsytan är 10 408,0 kvm. Föreningen har 62 garage och 97 parkeringsplatser, varav 20 st med uttag för motorvärmare och 4 st gästparkeringsplatser.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 165 375 000 kr varav markvärdet är 58 837 000 kr och byggnadsvärdet 106 538 000 kr.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam via RBFörsäkring och Proinova AB. Ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmar och särskilt tillägg för bostadsrätt ingår.

### Fastighetsförvaltning och organisationsanslutning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.  
Uppsala fastighetstjänst har svarat för fastighetsskötseln.  
Renjämt ansvarar för lokalvården.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Namn		Vald period
Camilla Forsström	Ordförande	2305-2505
Åsa Klinghag	Ledamot	2205-2405
Alf Karlsson	Ledamot	2205-2405
Helena Sigmert	Ledamot	2305-2505
Mohammad Reza Safaee	Ledamot	2305-2505
Thord Andersson	Suppleant	2305-2405
Maria Brachetta	Suppleant	2305-2505
Vilijam Rigo	Suppleant	2305-2505

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

mrs  
Z A CF AK

Revisorer

Tomas Ericson, Borev Revision AB      Ordinarie

Valberedning

Annika Moberg      Sammankallande  
Lena Blom

Uthyrning/skötsel av kvarterslokal

Camilla Forsström

Parkering, garage, kallförrådsadministration, bastu och hobbyrumsnycklar

Alf Karlsson

Bredband, TV och telefoni

Åsa Klinghag

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets slut 189 (187) medlemmar fördelade på 144 lägenheter. Under året har 7 medlemmar tillkommit och 5 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 st (13 st föregående år) överlåtelser skett till ett snittpris på 27 528 kr/kvm (föregående år 29 821 kr/kvm).

Föreningen har en underhållsplan som senast uppdaterades 2021.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER ÅRET

Föreningen höjde årsavgifterna den 1 februari 2023 med 7,2 %.

Det har under året uppstått ett par vattenskador av olika karaktär i lägenheter. Styrelsen har därför beslutat om att besiktiga delar av systemet under 2024 för att utreda om några åtgärder behövs genomföras. Vidare har en ventilationsrengöring genomförts där det uppdagades att två takfläktar inte gick, dessa är utbytta. En tvättmaskin i tvättstugan har bytts ut.

Ett lån sattes om under sommaren. Ränta och belopp finns att utläsa i noterna.

Från 1 januari har föreningen bytt försäkringsförmedlare. Försäkringen ligger fortfarande hos Folksam men förmedlas genom intresseföreningen, Bostadsrätterna och Söderberg & Partners.

Den 1 februari 2024 höjdes årsavgifterna med 15 %.

MRS  
Z B CF AL AL

## FLERÅRSÖVERSIKT

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	7 529	7 158	6 971	6 638	6 981
Resultat efter finansiella poster, tkr	-886	-1 429	-73	-322	614
Soliditet, %	-74	-59	-38	-37	-32
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	669	633	618		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	91	92	92		
Skuldsättning/kvm, kr	1 403	1 447	1 504	1 562	1 620
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 403	1 447	1 504	1 562	1 620
Sparande/kvm, kr	1				
Räntekänslighet, %	2,10	2,29	2,44		
Energikostnad/kvm, kr	258	293	261		
Eget kapital, tkr	-7 072	-6 185	-4 756	-4 683	-4 361
Taxeringsvärde, tkr	165 375	165 375	114 530	114 530	114 530
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	8,83	9,10	13,67	14,19	14,72
Genomsnittlig skuldränta, %	2,12	1,21	0,89	0,86	1,12
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	102	102	64	64	64
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	101	44	93	22	129
Antal överlåtelse, bostäder	5	13	12	15	7
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	27 528	29 821	28 833	26 743	27 429

### Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Vissa nyckeltal har fått nya beräkningsgrunder från räkenskapsåret 2023 och är då omräknade även tidigare år. Därför kan talen i årets tabell skilja sig från tidigare årsredovisningar.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt. Nytt för i år är att även kostnaden för el samt TV, bredband och telefoni ska räknas in som årsavgift.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el (fastighetsel och hushållsel) per kvadratmeter totalyta.

### Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 886 tkr. Föreningen satte avgifterna för 2023 efter de inflations- och ränteprognoser som fanns i november 2022 och dessa visade sig vara för låga jämfört med utfallet. Detta i kombination med en del dyrare reparationskostnader är största orsaken till den uppkomna förlusten. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom justerade årsavgifter och upptagande av lån.

MRS  
Z CF AB  
K11

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	454 930	1 415 938	-6 626 968	-1 429 390
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 429 390	1 429 390
Avsättning yttre fond		1 057 000	-1 057 000	
lanspråktagande yttre fond		-1 049 228	1 049 228	
Årets resultat				-886 433
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>454 930</b>	<b>1 423 710</b>	<b>-8 064 130</b>	<b>-886 433</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-8 064 130
Årets resultat	-886 433
<i>Summa</i>	<b>-8 950 563</b>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	1 057 000
lanspråktagande av yttre fond	-438 513
Balanseras i ny räkning	-9 569 050
<i>Summa</i>	<b>-8 950 563</b>

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

*mrs*  
*Z* *CF* *AK*

# RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	7 528 711	7 157 705
Övriga rörelseintäkter		81 521	–
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 610 232</b>	<b>7 157 705</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-7 451 016	-7 697 865
Personalkostnader	8	-190 895	-177 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-541 880	-541 880
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 183 791</b>	<b>-8 417 245</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-573 559</b>	<b>-1 259 540</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		–	16 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 066	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 940	-186 203
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-312 874</b>	<b>-169 850</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-886 433</b>	<b>-1 429 390</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-886 433</b>	<b>-1 429 390</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-886 433</b>	<b>-1 429 390</b>

MRS  
Z B CF AK

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 963 273	9 505 153
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>8 963 273</i>	<i>9 505 153</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	10	100	100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>100</i>	<i>100</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 963 373</b>	<b>9 505 253</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		25 024	46 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 461	259 612
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>128 485</i>	<i>305 799</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		481 501	736 498
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>481 501</i>	<i>736 498</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>609 986</b>	<b>1 042 297</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 573 359</b>	<b>10 547 550</b>

MRS  
Z OF AK

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		454 930	454 930
Fond för yttre underhåll		1 423 710	1 415 938
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 878 640</b>	<b>1 870 868</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 064 130	-6 626 968
Årets resultat		-886 433	-1 429 390
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 950 563</b>	<b>-8 056 358</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-7 071 923</b>	<b>-6 185 490</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	9 556 862	9 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 556 862</b>	<b>9 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	11	5 050 000	5 356 861
Förskott från medlemmar		12 624	12 573
Leverantörsskulder		1 255 834	757 209
Skatteskulder		25 208	20 124
Övriga skulder		90 595	84 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		654 159	801 373
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 088 420</b>	<b>7 033 040</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 573 359</b>	<b>10 547 550</b>

Z MRS  
B OF  
C  
AK



# KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-573 559	-1 259 540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	541 880	541 880
Erhållen ränta	1 066	16 353
Erlagd ränta	-313 940	-186 203
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-344 553</i>	<i>-887 510</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	177 314	12
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	362 241	87 505
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>195 002</b>	<b>-799 993</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella tillgångar	-	72 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>72 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-449 999	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-449 999</b>	<b>-600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-254 997</b>	<b>-1 327 993</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>736 498</b>	<b>2 064 491</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>481 501</b>	<b>736 498</b>

Z MRS  
CF AK

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,85-4	25-54



### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 966 862	5 597 328
Hysesintäkter, garage	295 044	296 500
Hysesintäkter, p-plats	217 381	232 288
Hysesintäkter, övriga	27 486	24 285
El	600 414	596 297
Kabel-TV, bredband och telefoni	395 712	395 712
Avgift för andrahandsuthyrning	25 812	15 295
Summa	<b>7 528 711</b>	<b>7 157 705</b>

I årsavgifterna ingår bl. a. värme och vatten.

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2023	2022
Reparation av gemensamma utrymmen	51 346	102 321
Reparationer av installationer	65 781	116 744
Reparationer av markytor	154 748	302 375
Reparation av huskropp, utvändigt	62 669	52 044
Reparation av bostäder	1 189 269	254 789
Summa	<b>1 523 813</b>	<b>828 273</b>

mrs  
Z  CF   
AK

Not 4	Planerat underhåll	2023	2022
	Tvättstuga, tvättmaskin	60 696	–
	Ventilation	186 848	107 814
	Vatten och avlopp	–	51 803
	Dörrar och lås	44 050	–
	Belysning	104 341	118 015
	Fasader	–	61 000
	Styrning undercentral	–	75 000
	Planteringar, träd och buskar	34 978	635 596
	Garage och p-platser	7 600	–
	<b>Summa</b>	<b>438 513</b>	<b>1 049 228</b>

Under 2023 har en tvättmaskin bytts ut, 2 dörrar bytts ut, en ventilationsrengöring genomförts, 2 takfläktar bytts ut, ny belysning i tvättstuga samt på fasader, trädbeskränning och byte av en motorvärmarmplint.

Not 5	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	713 806	689 037
	Snöröjning och sandning	218 830	38 996
	Städning	366 012	355 356
	Fastighetsel	584 678	1 107 038
	Fjärrvärme	1 626 411	1 461 912
	Vatten och avlopp	472 654	475 501
	Avfallshantering	314 039	333 176
	Fastighetsförsäkring	159 108	141 804
	Inköp av parkeringstjänster	72 553	65 804
	TV och bredband	398 949	398 731
	Övriga serviceavtal	31 755	27 505
	Radonmätning	3 535	188 347
	<b>Summa</b>	<b>4 962 330</b>	<b>5 283 207</b>

Not 6	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsskatt	33 750	33 750
	Fastighetsavgift	228 816	218 736
	<b>Summa</b>	<b>262 566</b>	<b>252 486</b>

*Z* <sup>MRS</sup> *OF ALPAK*

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023	2022
	Förbrukningsinventarier och material	19 566	43 443
	Kreditupplysningar	1 000	5 000
	Telefon och posthantering	20 311	17 641
	Revisionsarvoden	15 763	12 863
	Föreningsstämma, gemensamma aktiviteter, styrelsemöten	11 127	18 978
	Ekonomisk förvaltning	180 996	173 004
	Övriga administrationskostnader	1 689	1 489
	Bankkostnader	7 214	6 401
	Hemsida	6 128	5 852
	<b>Summa</b>	<b>263 794</b>	<b>284 671</b>

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvoden	112 000	101 000
	Övriga arvoden	36 000	36 000
	Sociala avgifter	42 895	40 500
	<b>Summa</b>	<b>190 895</b>	<b>177 500</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 709 523	13 709 523
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Våtrum, Säkerhetsdörrar och isolering vind	10 238 460	10 238 460
	Elmätare	722 000	722 000
	Utgående anskaffningsvärden	24 669 983	24 669 983
	Ingående avskrivningar	-15 164 830	-14 622 950
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-541 880	-541 880
	Utgående avskrivningar	-15 706 710	-15 164 830
	<b>Redovisat värde</b>	<b>8 963 273</b>	<b>9 505 153</b>

Specificering årets avskrivningar  
Byggnader 113 000 kr  
Våtrum, säkerhetsdörrar, isolering vindar 400 000 kr  
Elmätare 28 880 kr

MRS  
Z CF ÅLKAK

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag 2023-12-31 2022-12-31

**Innehav av intresseföretag 2023**

Företagets namn	Antal andelar	Redovisat värde
Riksbyggen lokalförening Uppland	1,00	100

**Innehav av intresseföretag 2022**

Företagets namn	Antal andelar	Redovisat värde
Riksbyggen lokalförening Uppland	1,00	100

Not 11 Fastighetslån 2023-12-31 2022-12-31

Danske Bank, ränta 0,68%, villkorsändras 2024-07-01	4 850 000	5 050 000
Danske Bank, ränta 2,94%, villkorsändras 2025-06-30	4 850 000	5 050 000
Danske Bank, ränta 0,99%, villkorsändras 2025-06-30	4 906 861	4 956 861
Kortfristig del av fastighetslån	-5 050 000	-5 356 861
<b>Summa</b>	<b>9 556 861</b>	<b>9 700 000</b>

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristig. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Föreningens löpande amortering under 2024 är 400 000 kr.

Not 12 Ställda säkerheter 2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckningar	27 451 500	27 451 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 451 500</b>	<b>27 451 500</b>

mns  
Z OF ALIPE

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 15 % from 1 februari 2024.

UNDERSKRIFTER

Uppsala 7/4 - 2024



Camilla Forsström



Åsa Klinghag



Alf Karlsson



Mohammad Reza Safaee



Helena Sigmert

Min revisionsberättelse har lämnats 18/4 - 2024



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borgen 21, org.nr 717600-8295

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borgen21 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 31 december 2023 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.

### 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 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 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, 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 Borgen 21 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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.

Uppsala den 18 april 2024



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor