

# Årsredovisning 2022



**Brf Borren 1**

**Org nr 716421-1349**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Borren 1, med säte i SOLNA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar antogs på stämmor den 22 april och 28 oktober 2018.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen innehar fastigheten Borren 1, Polhemsgatan 9 och 11 i Solna. Föreningen registrerades 25 september 1989 och förvärvade fastigheten 2001. Fastigheten bebyggdes 1948 och består av ett flerbostadshus med 16 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 lokaler upplåtna med hyresrätt. Den totala boytan är 1 300 kvm och lokalytan är 416 kvm.

Byggnaden värms med fjärrvärme och har bredband- och kabel TV uppkoppling.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
5 st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

I loklarena bedrivs följande verksamheter med respektive hyresgäster och kontraktstider:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Hyresgäst</u>	<u>Löptid</u>
Kontor	65 kvm	Antilop Städ o Byggservice AB	2024-01-24
Hunddagis/djur-rehab	224 kvm	Hundomsorg Solna AB	2027-05-31
Kontor	127 kvm	Säkerhetsspecialisten HR AB	2023-05-31

Därtill finns ett par förråd och p-platser som hyrs ut.

Lägenheterna disponerar vindsförråd. Till gemensamma utrymmen hör altan på vind, tvättstuga och cykelförråd i övre källaren.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### **Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift har under 2022 uppgått till 1 519 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

### **Fastighetens taxeringsuppgifter**

Taxeringsvärdet per 2022-12-31 var 32 646 000 kr, varav 17 062 000 kr avser byggnadsvärde och 15 584 000 kr markvärde. Av taxeringsvärdet avser 28 200 000 kr bostäder och 4 446 000 kr lokaler. Värdeår är 1948.

### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### **Teknisk förvaltning**

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med, vid behov, hjälp av utomstående expertis, liksom löpande fastighetsskötsel.

### **Ekonomisk plan**

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1 september 2001.

### **Årsavgifter**

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 655 kr/kvm boyta per år.

### **Föreningens fastighetslån**

Kreditinstitut, ränte - och amorteringsvillkor framgår av not nio.

### **Byggnad**

Nedanstående åtgärder har genomförts sedan föreningen förvärvade fastigheten 2001:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Dränering runt fastigheten	2020-21
Målning av trapphus	2020
Spolning av stammar	2017
Ny kakelfasad framsida	2016
Injustering av radiatorer och VVC	2016
Ny putsfasad	2015
Byte av fönster	2015
Byte undercentral	2014
Gjutning/omläggning golv lokal 224 kvm	2012
Byte till säkerhetsdörrar	2011
Genomgång element	2009
Upprustning lokal 224 kvm	2008
Komplett V/A-stambyte exkl värmerör	2006-2007
Renovering av trapphus	2004
Renovering av tvättstuga, byte maskiner	2004
Renovering balkonger (gavel mot Polhemsgården)	2003-2005

Nya balkoner (övriga balkonger)	2003-2005
Omläggning tak	2002
Elstambyte (stigare)	2002

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Niklas Bolander Camilla Eriksson Jesper Wallvik Pia Berglöf
-----------	--

Suppleant	Erik Crone
-----------	------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF.

### Revisor

Gabriella Melin

### Valberedning

Magnus Lindell

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under året har föreningen genomfört byte av torkskåp och torktumlare i tvättstugan för att modernisera utrustningen. Detta innebär även att samtliga maskiner är utbytta och av samma leverantör. I samma veva moderniserades elcentralen, överskottsmateriel avlägsnades och väggarna målades.

Beslut fattades även om att byta ut dörren till en av hyresgästerna, dörren till balkongen på vinden samt att ett hål i taket ska täppas till. Detta kommer att genomföras under Q1 2023 då arbetet försenats p.g.a. leveransförsening av material.

Under året har även en genomgång av föreningens skyddsrum genomförts och blivit godkänd av aktör rekommenderad av MSB.

Föreningen kommer inte att behöva höja medlemmarnas avgifter för det kommande året.

Föreningen har genomfört en extraamortering utöver befintlig amortering på 200 000 kr under året. Beslut har även fattats att öka amorteringstakten så att den överensstämmer med avskrivningarna.

Föreningen har även genomfört två stycken städdagar under året.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 24 medlemmar. Under året har två medlemmar tillträtt samt två medlemmar utträtt ur föreningen vid en antal överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 507	1 479	1 481	1 461	1 435
Resultat efter finansiella poster	258	172	129	126	151
Årsavgifter, kr/kvm	655	655	655	655	655
Lån	10 895	11 284	11 519	11 754	11 754
Räntekostnad	156	163	176	172	163

### *Nyckeltalsdefinitioner*

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

#### Räntekostnad

Beräknad på total yta.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 960 000	2 764 208	-171 785	<b>14 552 423</b>
Disposition av föregående års resultat:		-171 785	171 785	<b>0</b>
Årets resultat			257 601	<b>257 601</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 960 000</b>	<b>2 592 423</b>	<b>257 601</b>	<b>14 810 024</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 592 423
årets vinst	257 601
	<b>-2 334 822</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 334 822
	<b>-2 334 822</b>

Då föreningens stadgar inte längre stipulerar avsättning till s.k. fond för yttre underhåll gör föreningen inte heller sådan avsättning framöver. Dessa avsättningar var bara överföring av belopp från fritt eget kapital till bundet eget kapital och bidrar överhuvudtaget inte till föreningens förmåga att finansiera framtida större underhållsarbete. Det riktiga och enda sättet att säkerställa framtida finansiering är att realistiska avskrivningar görs och att lånen amorteras i samma takt. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 506 859	1 471 900
Övriga rörelseintäkter		0	6 882
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 506 859</b>	<b>1 478 782</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-514 778	-529 917
Övriga externa kostnader	4	-122 747	-159 185
Avskrivningar		-342 043	-338 893
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-979 568</b>	<b>-1 027 995</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>527 291</b>	<b>450 787</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	887
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 696	-279 889
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-269 690</b>	<b>-279 002</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>257 601</b>	<b>171 785</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>257 601</b>	<b>171 785</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 426 602	21 744 246
Markanläggningar	6	2 052 972	2 074 083
Inventarier, verktyg och installationer	7	62 466	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 542 040</b>	<b>23 818 329</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 542 040</b>	<b>23 818 329</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 868	6 868
Övriga fordringar	8	346 496	98 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	87 526	74 572
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>440 890</b>	<b>179 633</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		893	293 883
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>893</b>	<b>293 883</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>441 783</b>	<b>473 516</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 983 823</b>	<b>24 291 845</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 960 000	11 960 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 960 000</b>	<b>11 960 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 592 423	-2 764 208
Årets resultat		257 601	171 785
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 334 822</b>	<b>-2 592 423</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 625 178</b>	<b>9 367 577</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 150 000	14 668 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 150 000</b>	<b>14 668 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 013 200	0
Leverantörsskulder		33 610	75 561
Skatteskulder		1 192	5 704
Övriga skulder		32 371	30 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	128 272	144 107
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 208 645</b>	<b>255 468</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 983 823</b>	<b>24 291 845</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

#### Avskrivningsplan

Föreningen har sedan många år gjort avskrivningar på i byggnaden ingående större komponenter, t.ex. VA-stammar, utifrån förväntade tekniska och därmed ekonomiska livslängder enligt nedan.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Mark	skrivs ej av
Byggnad	100 år
Dränering	100 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
VA-stammar	40 år
Värmecentral	20 år
Inventarier	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	851 136	851 136
Hyror lokaler	547 740	582 764
P-plats och garage	72 000	38 000
Debiterad fastighetsskatt	28 811	0
Övriga intäkter	7 172	0
	<b>1 506 859</b>	<b>1 471 900</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	0	8 453
Städdag	4 124	0
Städkostnader	19 927	19 993
Serviceavtal	6 744	0
Reparationer	38 779	0
Planerat underhåll	26 445	81 573
Fastighetsel	38 866	27 903
Uppvärmning	193 205	194 480
Vatten och avlopp	23 623	25 625
Avfallshantering	23 204	25 282
Försäkringskostnader	82 775	80 077
Kabel-tv	19 151	19 213
Bredband	32 625	33 251
Förbrukningsinventarier	1 775	3 423
Förbrukningsmaterial	3 535	10 644
	<b>514 778</b>	<b>529 917</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	44 460	45 000
Fastighetsavgift	25 152	23 344
Datorkommunikation	808	0
Föreningsgemensamma kostnader	741	0
Ekonomisk förvaltning	50 304	41 555
Bankkostnader	294	2 378
Övriga poster	988	46 908
	<b>122 747</b>	<b>159 185</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 980 692	26 980 692
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 980 692</b>	<b>26 980 692</b>
Ingående avskrivningar	-5 236 446	-4 918 802
Årets avskrivningar	-317 644	-317 644
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 554 090</b>	<b>-5 236 446</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 426 602</b>	<b>21 744 246</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 062 000	15 516 000
Taxeringsvärden mark	15 584 000	16 584 000
	<b>32 646 000</b>	<b>32 100 000</b>

### Not 6 Markdränering

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 111 128	2 111 128
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 111 128</b>	<b>2 111 128</b>
Ingående avskrivningar	-37 045	-15 796
Årets avskrivningar	-21 111	-21 249
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-58 156</b>	<b>-37 045</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 052 972</b>	<b>2 074 083</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Torkskåp+torktumlare	65 754	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 754</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-3 288	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 288</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 466</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 405	0
Avräkningskonto förvaltare	344 091	98 193
	<b>346 496</b>	<b>98 193</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	63 590	0
Bredband och kabel-TV	12 967	0
Ekonomisk förvaltning	10 969	0
	<b>87 526</b>	<b>0</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	3,232	3 månaders	4 033 200	4 538 800
Swedbank	4,520	2023-06-25	2 520 000	2 520 000
Swedbank	2,969	3 månaders	1 560 000	1 560 000
Swedbank	3,323	3 månaders	900 000	900 000
Swedbank	1,24	2024-03-25	5 150 000	5 150 000
Kortfristig del			-9 013 200	0
			<b>5 150 000</b>	<b>14 668 800</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 9 013 200 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	14 684	11 730
Fastighetsel	4 910	3 729
Fjärrvärme	30 588	30 452
Förutbetalda avgifter och hyror	78 090	98 196
	<b>128 272</b>	<b>144 107</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	15 280 000	15 280 000
	<b>15 280 000</b>	<b>15 280 000</b>

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signering

Niklas Bolander  
ordförande

Camilla Eriksson

Jesper Wallvik

Pia Berglöf

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Gabriella Melin  
Revisor






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Borren\_1.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-02 12:18:48

Dokumentet är undertecknat av:

 PIA BERGLÖF (19570924XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-02 11:33:27
 CAMILLA ERIKSSON (19670404XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-28 10:06:31
 NIKLAS BOLANDER (19810325XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-28 20:42:07
 GABRIELLA MELIN (19790302XXXX) Revisor	2023-05-02 12:18:48
 JESPER WALLVIK (19890729XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-28 19:31:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Borren\_1.pdf (234951 byte)

57F8B7081DE861D03805F93916CB4EDFCF43231D4A13FBBC750A315B19EC72B90EAC927A21133CABF345  
0D12F4B27ED1E472DE2DE75E3EEBCA145FDA330056A2

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support