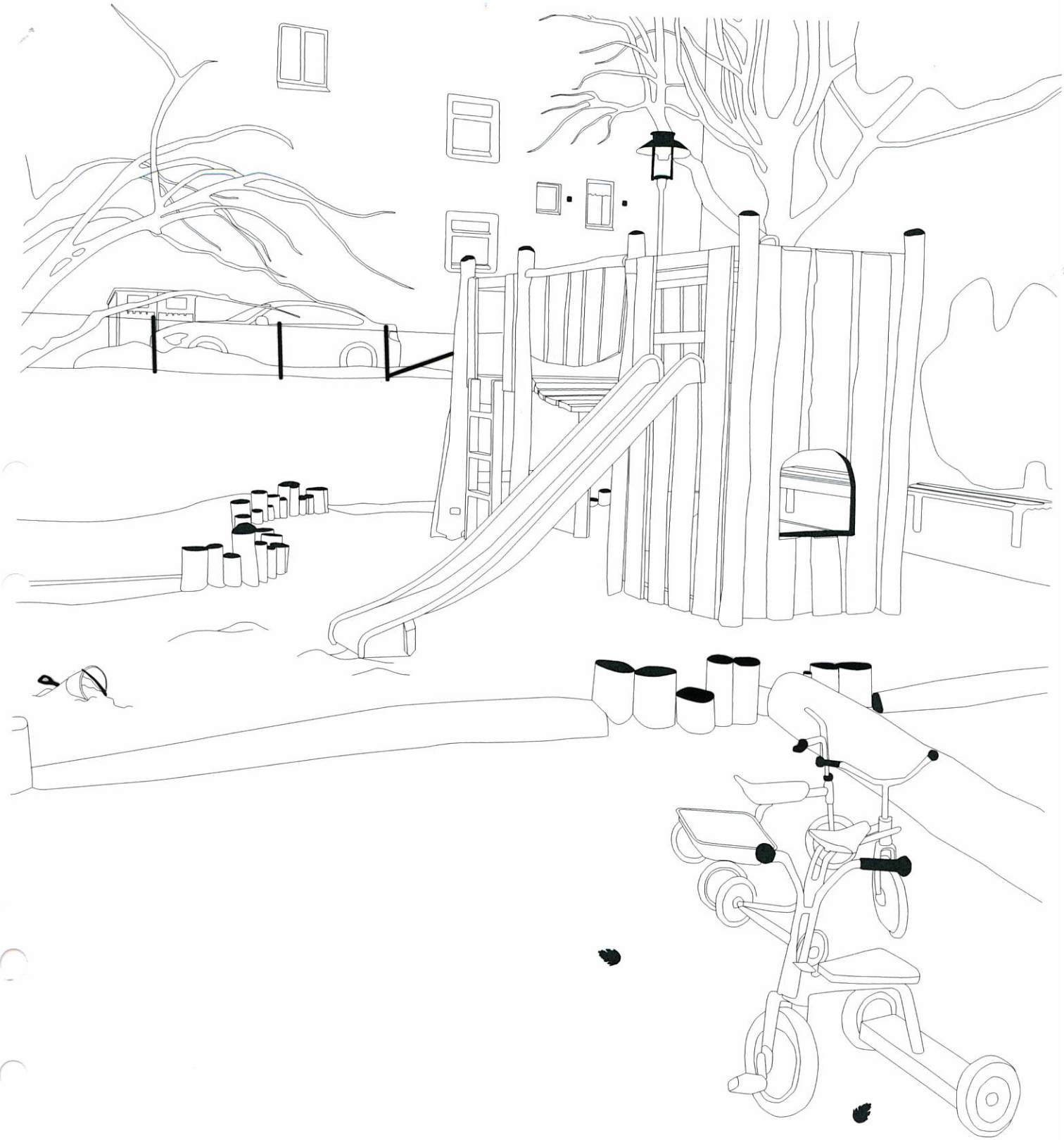

ÅRSREDOVISNING 2018

BRF. BORGGÅRDEN 99

ORGANISATIONSNR. 769603-7493

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BORGGÅRDEN 99

Förvaltningsberättelse 2018

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Brf Borggården 99 bildades i maj 1999. Fastigheten Rimfrosten 2 förvärvades den 19 september 2000 av Stockholmshem AB. Fastigheten vilken man upplåter lägenheter och lokaler i byggdes år 1948-49. Taxeringsvärdet 2018 är 181 526 tkr. Föreningen äger även tomten, vilket är ovanligt för bostadsrättsföreningar i området.

Fastigheten Rimfrosten 2 är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm till och med 2019-04-30. I försäkringen ingår bland annat sanering mot skadedjur och ansvarsförsäkring för styrelsen. Upphandling av ny försäkring pågår.

Lägenheter och lokaler

Den 31 december 2018 hade föreningen totalt 178 lägenheter varav 166 av dessa är bostadsrätter och 12 upplåts som hyresrätter. Totalt gjordes 16 överlåtelser av bostadsrätter varav en skedde genom gåva under 2018. Under året ombildades en hyresrätt till bostadsrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Totalyta (kvm)
166	Lägenheter (bostadsrätt)	9528 BOA* - 1 RoK (29st), 2 RoK (107st), 3 RoK (23st), 4 RoK (7st)
12	Lägenheter (hyresrätt)	617 BOA* - 1 RoK (3st), 2 RoK (8st), 3 RoK (1st)
32	Lokaler (hyresrätt)	264 LOA**

* boarea, ** lokalarea

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 22 268 kvm varav 12 860 kvm utgör mark.
Föreningen tillhandahåller 30 parkeringsplatser för bilar och fem platser för MC. Samtliga platser är uthyrda till boende i föreningen. Det är för närvarande kö till parkeringsplatserna.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 228 medlemmar, vilket är sex fler än sista december 2017. Vid ordinarie årsstämma 24 april 2018 deltog 37 röstberättigade medlemmar, varav tre genom fullmakt.

Styrelse

Den 31 december 2018 bestod styrelsen av de ledamöter och suppleanter som stämman valt den 25 april 2018.

Ordinarie ledamöter

Alexander Dettner	Ordförande
Johan Marklund	Sekreterare
Mariette Molin	Ekonomi
Christian Järveback	Ekonomi
Sven Nyström	Teknisk förvaltning
Göran Anund	Teknisk förvaltning

Suppleanter

Thomas Algotsson	Boende- och hyresfrågor
Janne Heikka	Boende- och hyresfrågor

Revisorer

Margareta Sandberg	KPMG, Auktoriserad revisor
Helena Byström	Förtroendevald revisor
Peter Aronsson	Suppleant för förtroendevald revisor

Valberedning

Fredrik von Weisz	Sammankallande
Niklas Haga	
Nina Persson	
Tomas Wahl	
Emilia Franke	

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare och attestberättigade är Alexander Dettner, Johan Marklund, Mariette Molin, Christian Järveback, Sven Nyström och Göran Anund. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet även av två styrelseledamöter i förening.

Sammanträden

Styrelsen har fortlöpande under året hållit styrelsesammanträden en gång i månaden, vilket motsvarar 11 protokollförda möten med hänsyn till sommaruppehåll.

Arvoden och löner

Stämman 2018 beslöt att styrelsearvodet under kommande styrelseår 2018, liksom tidigare, ska uppgå till sex prisbasbelopp. Arvoden och ersättningar till föregående styrelse har betalats

ut till ett belopp av 349 314 kronor inklusive sociala avgifter. Förtroendevald revisor har blivit arvoderad 7 000 kronor.

Information
Föreningen har anslagit informationsblad i trapphus som även har publicerats på hemsidan och på Facebook. Avsikten med infoblad är att informera medlemmar och hyresgäster om saker som händer i föreningen och att göra kontaktinformation och återkommande eftersökt information lättillgänglig. Speciellt viktig eller brådskande information har därutöver anslagits i varje trappuppgång/port när så har behövts. Kallelse har lämnats i brevlådan till varje boende.

Samrådsmöten
Representanter för föreningens styrelse har under verksamhetsåret haft ett hyresgästsamråd till vilka samtliga hyresgäster har bjudits in.

Förvaltning
Administrativ förvaltning har under året liksom tidigare år ombesörjts av HSB. *Åkerlunds Fastighetsservice AB* fortsätter att sköta den tekniska förvaltningen i föreningen. Löpande och akut underhåll av tvättstugan sköts av *Entema*. Företaget *Min städare* har under året skött städning av entréer, trapphus och tvättstuga. Snöröjning vid portarna har skötts av medlemmar i en snöskottningsgrupp, samt av *Tylömarks* på parkeringen.

Ekonomi
Ingen höjning av årsavgifterna har gjorts under året och ingen höjning är heller planerad under kommande år. Hyrorna för föreningens hyresrätter omförhandlas årligen av HSB:s representanter och Hyresgästföreningen. Under året höjdes hyrorna för föreningens kvarvarande hyresrätter med 0,7 % från och med 1 januari 2018. Försäljningspriserna på föreningens bostadsrätter sjönk något under året. Genomsnittspriserna år 2018 var cirka 60 tkr per kvadratmeter - jämfört med 65 tkr under 2017 och 63 tkr år 2016.

Lån, räntor och amorteringar
Föreningens lån uppgick vid 2018 års slut till 23,8 mnkr vilket är en minskning med 4,7 mnkr jämfört med bokslut 2017 (28,5 mnkr). Minskningen beror på att tre amorteringar har genomförts under året en på 0,7 mnkr, en på 1,1 mnkr och en på 2,9 mnkr.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker
Föreningens ekonomi är fortsatt god och styrelsen ser inga tecken på att detta ska förändras i närtid. Föreningens långsiktiga plan är att amortera på lånestocken i takt med att kvarvarande hyresrätter upplåts med bostadsrätt och köpeskillingen kommer föreningen till handa.

En av föreningens mest påverkbara poster är räntekostnaderna för lånen, vilka påverkas av räntenivån. 31 % av föreningens lån, 7,4 mnkr, har idag 3 månaders bindningstid – s.k. rörliga lån. Om räntan skulle höjas med 1 % ger detta cirka 70 tkr högre räntekostnader. Styrelsen följer ränteutvecklingen för att kunna parera en eventuell höjning av räntorna.

Styrelsen jobbar proaktivt med att sänka föreningens kostnader. Den post som är främst i fokus, förutom räntekostnader, är kostnaderna för uppvärmning. För att försöka sänka kostnaderna för uppvärmning håller två av styrelseledamöterna, med specialkompetens på området, kontinuerlig koll på värmeanläggningen och justerar vid behov denna för att optimera driften.

Avgiftsnivån för föreningens lokaler och förråd kommer under 2019 att gås igenom och eventuellt kommer hyresnivån att justeras.

Styrelsens mål är att föreningens intäkter under året ska täcka de löpande utgifterna.

Underhåll och yttre miljö

Verksamhetsåret har förlöpt utan större incidenter. Fokus har legat på besiktningar och planering.

Solceller

I enlighet med vad som beslutades på stämman 2017 och som informerades om på stämman 2018 har styrelsen fortsatt med solcellsprojektet för att minska kostnader och klimatpåverkan. Arbetet har rört sig framåt och en bygglovsansökan lämnades in under hösten 2018. Ärendet bereds nu hos Stadsbyggnadskontoret och styrelsen är försiktigt optimistisk.

Energideklaration

Enligt lag ska fastighetsägare göra en energideklaration för byggnader över 250 kvadratmeter. En energideklaration är giltig i tio år och den första föreningen lät göra var inför fasadrenoveringen. En ny har upprättats av konsultföretaget *WSP* under vintern, och kommer alltså gälla i tio år framöver. *WSP* har också i samband med detta lämnat förslag till energibesparande åtgärder.

OVK

Föreningens kommersiellt uthyrda lokaler, som används av förskolan Solvändan, kontrollerades i februari 2019. Lokaler har tätare intervall för OVK* än lägenheterna, vars OVK-protokoll gäller till 2021. *obligatorisk ventilationskontroll

Yttre miljö och trädgårdsunderhåll

Nästa etapp i den pågående upprustningen är planerad att bli ytorna runt byggnaden på Lyckebyvägen, ytorna mellan den och Ronnebyvägen 7 - 19, och anslutande gångvägar. Styrelsen har tagit in en offert från vår tidigare entreprenör Trivselträdgårdar.

För att komplettera och i viss mån byta ut trädgårdsmöblerna köptes fler soffor och bord in under 2018. Leveransen av dessa blev tyvärr så pass sen att de inte hann sättas ut innan säsongen var över, men vi kan se fram emot dem till våren. De är av samma fabrikat och typ som vi redan har.

Efter stormen vid nyår tog stadens entreprenör ner skadade träd på baksidan av Ronnebyvägen 28 - 40. Ett träd slog i fasaden och åsamkade vissa skador. En dialog förs nu med staden och firman som gjorde jobbet.

Inomhusmiljö
Några punktinsatser i värmesystemet på berörda adresser har gjorts, flödena i en del värmestammar har justerats för att skapa bättre balans i hela systemet. Golvytan i garaget har utökats. Styrelsen kommer under 2019 att diskutera hur utrymmet kan komma att användas.

Medlemsfrågor
Under verksamhetsåret har fokus legat på byte av förvaltare av systemleverantör av tvättstugebokning samt råttbekämpning i Ronnebyvägen 36-38 i samarbete med *Anticimex* och *Stockholm Vatten*. Medlemmarnas frågor har under året till största del kretsat kring arbeten eller åtgärder i lägenheten, problem med bokningen i tvättstugan och andrahandsuthyrningar. Det är glädjande att mycket få kontakter sker med anledning av upplevda störningar.

Framtida utveckling
Utöver de arbeten som i ovanstående stycke beskrivs fortgå under 2018 kommer föreningen att se över fastighetens tak och göra ett underhållsarbete med mindre punktinsatser, vilket är en fortsättning på de arbeten som gjordes 2012.

För att se över framtida kostnadsbesparingar och föreningens miljöarbete har förstudier för ett solcellsprojekt startats. Föreningen undersöker om det finns ekonomiska realistiska förutsättningar för att kunna sälja eventuell överskottsel.

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen
För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening.
Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent. Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan. För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	722	721	720	716	712
Totala Intäkter kr/kvm	790	789	776	776	776
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	257	268	222	248	225
Belåning, kr/kvm	2 378	2 858	3 338	3 543	3 998
Räntekänslighet	4%	4%	5%	5%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	446	420	416	374	380
Energikostnader kr/kvm	233	222	222	204	210

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift
Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter
Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll
Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.
Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme. Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning kr/kvm
Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet
Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll
Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll

Energikostnader
Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning	7 887	7 689	7 757	7 759	7 750
Resultat efter finansiella poster	202	456	-733	301	21
Soliditet	83%	80%	77%	76%	73%
Eget kapital	121407	118 305	117 849	115 071	112 281

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar
Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar.
Sparandet visar hur mycket likvida
medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten)
samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		7 897 290
Rörelsekostnader	–	7 346 619
Finansiella poster	–	343 804
Årets resultat		**206 867**
Planerat underhåll	+	138 805
Avskrivningar	+	2 226 281
Årets sparande		**2 571 953**
Årets sparande per kvm total yta		257

Förändring eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Yttre uh fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Summa eget kapital**
Belopp vid årets ingång	74 844 259	44 760 809	802 846	−2 558 906	456 186	118305193
Reservering till fond 2018			323 000	-323 000		
Balanserad i ny räkning				456 186	-456 186	
Upplåtelse lägenheter	439 900	2 460 100				2900000
Årets resultat					201 827	201827
Belopp vid årets slut	75 284 159	47 220 909	1 125 846	-2 425 721	201 827	121407020

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 2 425 721
Årets resultat	201 827
	-2 223 893

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reserverna till underhållsfond	323000
Ianspråktagande av underhållsfond	- 138 805
Balanserat resultat	- 2 408 088
	-2 223 893

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 887 210	7 689 369
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 040	196 641
		7 892 250	7 886 010
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 454 315	-4 198 831
Övriga externa kostnader	Not 4	-113 457	-114 321
Planerat underhåll		-138 805	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-413 762	-404 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 226 281	-2 226 377
Summa rörelsekostnader		-7 346 619	-6 944 383
Rörelseresultat		**545 631**	**941 627**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 230	2 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-346 034	-487 781
Summa finansiella poster		-343 804	-485 441
Årets resultat		**201 827**	**456 186**

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	141 843 714	144 005 278
Inventarier och maskiner	Not 9	318 795	383 512
Pågående nyanläggningar	Not 10	195 401	0
		142 357 910	144 388 790
Summa anläggningstillgångar		142 357 910	144 388 790
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 822	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 233 458	2 438 404
Placeringskonto HSB Stockholm		548 296	547 748
Övriga fordringar	Not 11	37 574	40 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	239 519	219 544
		4 062 668	3 246 527
Kassa och bank	Not 13	223 491	635 825
Summa omsättningstillgångar		4 286 159	3 882 352
Summa tillgångar		**146 644 069**	**148 271 142**

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		75 284 159	74 844 259
Upplåtelseavgifter		47 220 909	44 760 809
Yttre underhållsfond		1 125 846	802 846
		123 630 914	120 407 914
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 425 721	-2 558 906
Årets resultat		201 827	456 186
		-2 223 893	-2 102 721
Summa eget kapital		121 407 021	118 305 194
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	23 712 500	27 811 997
		23 712 500	27 811 997
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	50 000	749 996
Leverantörsskulder		339 500	376 974
Skatteskulder		17 040	30 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 118 009	996 749
		1 524 549	2 153 951
Summa skulder		25 237 049	29 965 948
Summa eget kapital och skulder		**146 644 069**	**148 271 142**

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	201 827	456 186
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 226 281	2 226 377
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 428 108	2 682 563
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 541	-8 786
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	70 594	-19 216
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 478 161	2 654 561
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-195 401	-687 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-195 401	-687 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-4 799 493	-4 790 041
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 900 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 899 493	-4 790 041
Årets kassaflöde	**383 267**	**-2 822 980**
Likvida medel vid årets början	**3 621 977**	**6 444 958**
Likvida medel vid årets slut	**4 005 244**	**3 621 977**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	6 526 688	6 523 164
	Hyror	1 344 482	1 203 792
	Övriga intäkter	39 469	-22 000
	Bruttoomsättning	7 910 639	7 704 956
	Avgifts- och hyresbortfall	-23 429	-15 570
	Hyresförluster	0	-17
		7 887 210	**7 689 369**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Övriga rörelseintäkter	5 040	196 641
		5 040	**196 641**
Not 3	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	480 794	493 862
	Reparationer	401 521	325 962
	El	183 050	166 590
	Uppvärmning	1 921 859	1 791 786
	Vatten	223 032	257 331
	Sophämtning	204 665	189 804
	Fastighetsförsäkring	89 093	97 052
	Kabel-TV och bredband	195 967	204 987
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	253 246	249 330
	Förvaltningsarvoden	428 936	373 766
	Tomträttsavgäld	42 960	43 023
	Övriga driftkostnader	29 192	48 361
		4 454 315	**4 241 854**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 884	6 533
	Administrationskostnader	67 573	24 765
	Extern revision	40 000	40 000
		113 457	**71 298**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	268 794	265 797
	Revisionsarvode	7 000	7 000
	Övriga arvoden	39 276	35 381
	Sociala avgifter	98 692	96 676
		413 762	**404 854**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 532	1 299
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	548	547
	Övriga ränteintäkter	151	493
		2 230	**2 340**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	345 780	488 007
	Övriga räntekostnader	254	-226
		346 034	**487 781**

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Noter

		2018-12-31	2017-12-31
Not 8	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	127 783 569	127 096 069
	Anskaffningsvärde mark	33 422 000	33 422 000
	Årets investeringar	0	687 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**161 205 569**	**161 205 569**
	Ingående avskrivningar	-17 200 291	-15 038 628
	Årets avskrivningar	-2 161 564	-2 161 663
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-19 361 855**	**-17 200 291**
	Utgående bokfört värde	**141 843 714**	**144 005 278**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	101 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	914 000	914 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	612 000	612 000
	Summa taxeringsvärde	**181 526 000**	**181 526 000**
Not 9	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	900 356	900 356
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**900 356**	**900 356**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-516 844	-452 130
	Årets avskrivningar	-64 717	-64 714
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-581 561**	**-516 844**
	Bokfört värde	**318 795**	**383 512**
Not 10	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Årets investeringar	195 401	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**195 401**	**0**
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	37 574	40 830
		37 574	**40 830**

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Noter

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	239 519	219 544
	239 519	**219 544**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	6 559	9 343
Swedbank	216 932	626 482
	223 491	**635 825**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2853464754	1,43%	2021-01-25	3 000 000	0
Swedbank	2853464846	1,86%	2023-01-25	4 962 500	50 000
Swedbank	2853678403	0,66%	2018-09-28	4 400 000	0
Swedbank	2858664895	0,93%	2018-04-28	3 000 000	0
Swedbank	2859926848	1,65%	2019-03-02	4 000 000	0
Swedbank hypotek	2857398172	1,18%	2020-03-11	4 400 000	0
				23 762 500	**50 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	23 712 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	23 512 500

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	58 125 000	58 125 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	50 000	749 996

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	56 187	95 388
Förutbetalda hyror och avgifter	597 081	607 987
Övriga upplupna kostnader	464 741	293 374
	1 118 009	**996 749**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Noter

	2018-12-31	2017-12-31

Stockholm, den 19/3-19

Alexander Dettner

Christian Järveback

Göran Anund

Johan Marklund

Mariette Molin

Sven Nyström

Vår revisionsberättelse har 28-3-2019 lämnats beträffande denna årsredovisning

Helena Byström
Förtroendevald revisor

KPMG AB
Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borggården 99, org. nr 769603-7493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borggården 99 för år 2018.

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 31 december 2018 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Borggården 99 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den 28 mars 2019

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Helena Byström
Förtroendevald revisor