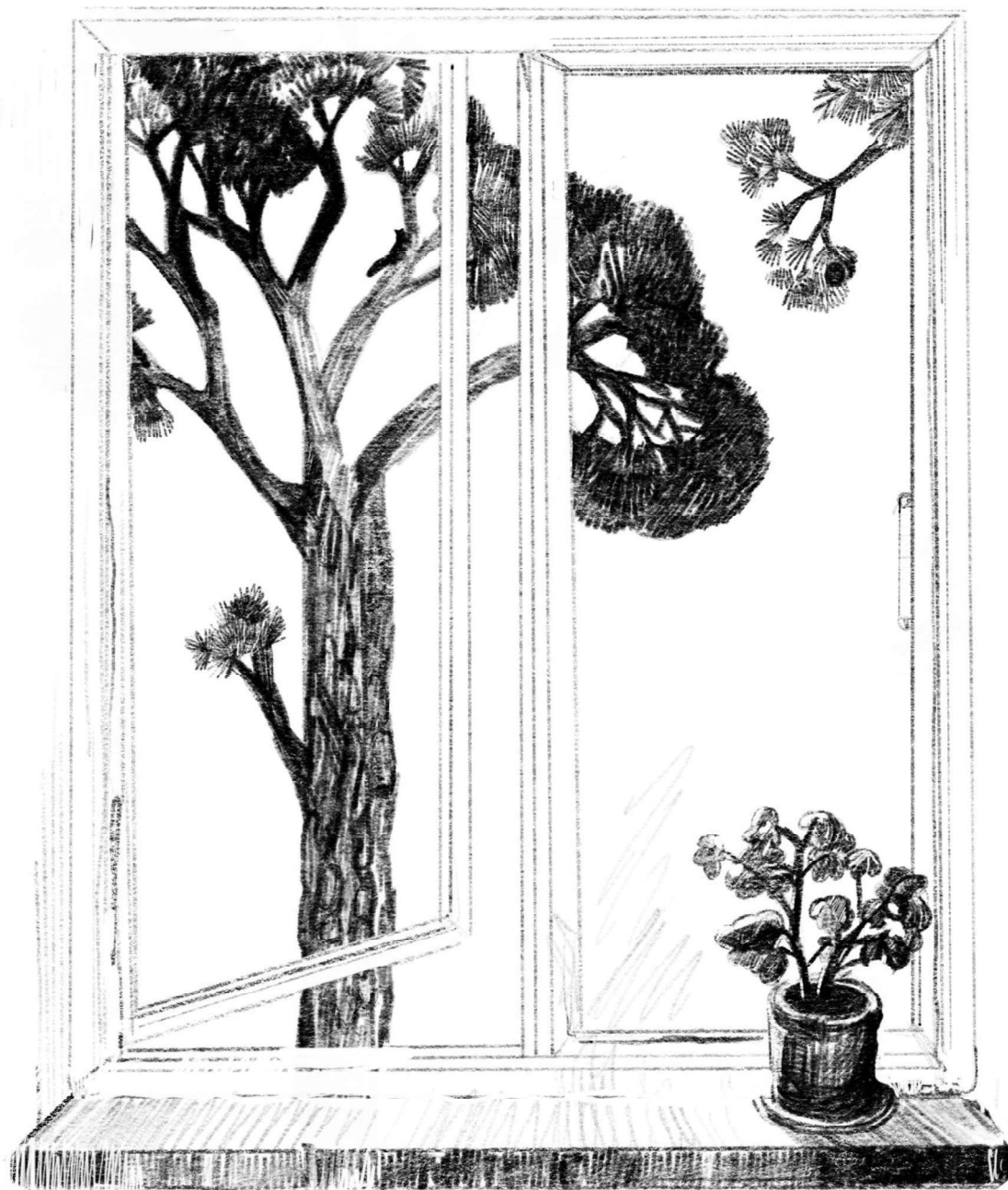


ÅRSREDOVISNING 2024



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BORGGÅRDEN 99

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borggården 99 med säte i STOCKHOLM org.nr. 769603-7493 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 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 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rimfrosten 2	2000-09-19	1946 och 1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	garageplatser	15
28	förråd	182
6	lokaler (hyresrätt)	211
169	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 208
9	lägenheter (hyresrätt)	454
30	p-platser	0
Totalt 249 objekt		10 070

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 115 st 2 rok, 24 st 3 rok, 6 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelse

Den 31 december 2024 bestod styrelsen av följande ledamöter och suppleanter som stämman valt den 15 maj 2024:

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Marklund	Ordförande	2022-05-10	
Thomas Algotsson	Ledamot	2019-06-30	
Olle Hemlin	Ledamot	2023-04-28	
Miriam Helleday	Ledamot	2022-05-10	
Christian Järveback	Ledamot	2014-05-07	
Arild Vågen	Ledamot	2024-05-15	
Oskar Linderöth	Ledamot	2023-04-28	
Gustav Palmquist	Ledamot	2019-06-30	2024-05-15
Benedicte Wählin	Suppleant	2024-05-15	
Mikaela Johansson	Suppleant	2024-05-15	
Evelina Jouper	Suppleant	2023-04-28	2024-05-15
Jan Henryk Szulkin	Suppleant	2023-04-28	2024-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olle Hemlin, Thomas Algotsson, Johan Marklund, Oskar Linderöth, Mikaela Johansson och Benedicte Wählin.

Styrelsen har under året hållit protokollförda styrelsemöten.

Föreningens firmatecknare är Miriam Helleday, Johan Marklund, Christian Järveback, Olle Per Hemlin och Oskar Linderöth. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet även av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer har varit: Jakob Krans och Joanna Olsson som suppleant, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos KPMG AB.

Valberedning har varit: Tomas Wahl, Ingrid Edberg, Ia Westman och Helen Ardelius, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Information

Styrelsen informerar regelbundet medlemmar och hyresgäster om vad som händer i föreningen, via föreningens webbplats och informationsblad anslagna i samtliga trapphus. På webbplatsen www.brfrg99.se finns även information om föreningens

stadgar, lokaler, regler, kontaktuppgifter och mycket annat. Föreningen har inlett ett arbete med att se över och förbättra webbplatsen. Många boende använder facebook-gruppen Brf Borggården 99 – boende som primär källa för information. Under 2024 har ny information publicerats cirka en gång per månad undantaget sommarmånaderna. Kallelsen till föreningsstämman lämnades i brevlådan till samtliga medlemmar.

Förvaltning

Året har dominerats av fönsterrenoveringen. Projektet omfattar fönstren i samtliga lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen och är uppdelat i tre etapper. Den första etappen, som omfattar Lyckebyvägen, utfördes under våren. Den andra etappen, som omfattar halva Ronnebyvägen, utfördes under hösten, och den tredje och sista etappen (andra halvan av Ronnebyvägen) pågår i skrivande stund.

Förutom att renovera och måla fönstrens utsida och mellanliggande skikt, byts glasen i den inre fönsterbågen ut mot energiglas (i enlighet med stämmobeslut). Samtliga fönster förses dessutom med nya tättnings- och dammlister.

LED-belysning

År 2023 blev det förbjudet att importera och tillverka äldre modeller av lysrör (vilka föreningen hade många av). Mot denna bakgrund beslutades att all belysning i föreningens gemensamma utrymmen under året skulle bytas ut mot LED-belysning. Styrelsen räknar med att bytet, förutom en nödvändig modernisering, kommer att innebära en markant energibesparing.

8A

Styrelsen har under året arbetat med att återställa lägenheten på Ronnebyvägen 8A (BV) efter en fuktskada.

Ekonomi

Ingen höjning av årsavgifterna har gjorts under året men omvärldsutvecklingen med inflation, om än något dämpad, och fortsatta höjningar av kostnaderna för exempelvis uppvärmning, sophämtning och vatten gör att en eventuell höjning inte kan uteslutas under innevarande eller kommande år.

Hyrorna för föreningens hyresrätter omförhandlas årligen av HSB:s representanter och Hyresgästföreningen. Under året omförhandlades hyrorna för föreningens kvarvarande hyresrätter med 4,69% från och med 1 januari 2025.

Försäljningspriserna på föreningens bostadsrätter sjönk något under året. Det skedde totalt 11 rena överlåtelser och genomsnittspriserna år 2024 var ca 70 tkr per m² – jämfört med ca 72 tkr per m² under 2023, ca 73 tkr år 2022, 66 tkr år 2021, 62 tkr år 2020, 63 tkr år 2019, 60 tkr år 2018 och 65 tkr under år 2017. Högsta notering låg på ca 85 tkr och lägsta på ca 53 tkr per kvadratmeter.

Lån, räntor och amorteringar

Föreningens lån uppgick vid 2024 års slut till 7,4 mnkr vilket är en ökning med 3 mnkr sedan föregående bokslut. Föreningen har tagit upp ett nytt lån om 3mnkr för att bl.a. finansiera en investering i gemensamt elavtal för alla medlemmar, täcka en viss kostnad för fönsterrenoveringen och även en mycket kostsam vattenskada som drabbade en lägenhet i början på året.

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. När lånen är slutbetalda kommer överskjutande belopp att investeras i fastighetens utveckling och underhåll.

På grund av det rådande läget och eventuella ytterligare räntehöjningar följer styrelsen noggrant ränteutvecklingen och försöker använda amorteringar av kvarvarande lån för att på så sätt trycka ner föreningens räntekostnader. Föreningen har i dagsläget två lån som för närvarande ligger med rörlig ränta.

Styrelsen arbetar oförtrutet med att se över föreningens avtal för att därigenom se om man kan sänka föreningens kostnader.

Den största posten, för närvarande ca åtta gånger större än föreningens räntekostnader, är kostnaderna för uppvärmning. Arbete med att utvärdera och trimma föreningens värmesystem har pågått under året i ett försöka hålla kostnaderna för uppvärmning på ett minimum. Andra ofördelaktiga avtal har under året sagts upp och i vissa fall ersatts med nya - om tjänsten efter utvärdering bedömts som onödig har avtalet helt enkelt upphört.

Styrelsen har bland annat skrivit ett nytt avtal under januari 2024 med en ny entreprenör som har tagit över delar av det löpande underhållet av fastigheten - och vi ser efter en utvärdering som gjorts att detta underhåll har skett med högre kvalitet och till lägre kostnad än tidigare. Detta avtal kommer tas upp till omförhandling under januari 2025. Även ett nytt städavtal har undertecknats och en ny entreprenör för sophämtning har kontrakterats – allt med syfte att få ner föreningens kostnader – men med bibehållen kvalitet på tjänsterna.

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

Skötsel och underhåll

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Fönsterrenoveringen inleddes under hösten och två av tre etapper slutfördes under andra halvåret 2024. Den avslutande sista etappen kommer slutföras under 2025. I samband med renoveringen byts den inre rutan ut mot energiglas.
2024	Alla armaturer i allmänna utrymme har bytts ut mot led-lampor för att spara energi och möta nya krav.
2024	Renovering och återställning av 8a efter omfattande vattenskada.
2024	Maskiner i tvättstugan har underhållits och i nödvändiga fall byts ut.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Översyn av fastighetens avloppssystem, det har framkommit brister i samband med stamspolningen.
2025	Slutför fönsterrenoveringar.
2025	Översyn av effektiva energibesparande åtgärder - ständigt pågående arbete.
2025-2025	Utredning om utökning av föreningens anläggningar för solceller.
2025	Införande av gemensam el med individuell mätning.
2025	Utredning av tilläggsisolering av vindbjälklagen.

Boendefrågor

Medlemmarnas frågor har under året till största delen handlat om problem med bokning i tvättstugan, planerade åtgärder i lägenheten och andrahandsuthyrningar. Som fastighetsägare höll föreningen under våren ett samrådsmöte med våra hyresgäster.

Två informationsmöten, inklusive rundvandring i våra gemensamma lokaler, hölls för föreningens nya medlemmar i maj och oktober. Upphandling av nytt städbolag har gjorts, och från och med 1 september heter föreningens städbolag HSB städ i Stockholm AB.

Föreningen har även under året upphandlat och beslutat om att Svenska Servicestyrkan som nytt bolag tar över hämtningar av återvinningsmaterial från och med 1 februari 2025.

Trädgårdsgrupp

Styrelsen har under året haft en ledamot med dedikerat ansvar för trädgårdsfrågor. En trädgårdsgrupp med framförallt fem-sex mer engagerade medlemmar har arbetat med planering, förbereda arbete på städdagen och underhålla rabatter och växter. En skötselplan är under framtagande.

Medlemsengagemang

I oktober anordnades en 25-årsfest för föreningen där medlemmarna bjöds på hemlagad pizza och tipspromenad. På grund av att föreningslokalen har används av hantverkarna som renoverar våra fönster så har medlemsaktiviteterna i övrigt minskat något i omfång.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 231 och under året har det tillkommit 18 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 230.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	156	174	232	224	257
Skuldsättning, kr/kvm	735	448	1 917	2 062	2 167
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	818	478	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	284	285	257	255	219
Årsavgifter, kr/kvm	740	721	721	725	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	793	788	807	793	793
Nettoomsättning, tkr	7 986	7 939	8 058	7 927	7 987
Resultat efter finansiella poster, tkr	-748	-660	46	70	266
Soliditet, %	94	95	86	85	84

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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Vi hänvisar till stycket Ekonomi under Väsentliga händelser under året för att ta del av styrelsens arbete med föreningens framtida ekonomi.

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	76 643 478	0	0	76 643 478
Upplåtelseavgifter, kr	56 561 590	0	0	56 561 590
Underhållsfond, kr	2 298 371	0	197 000	2 495 371
S:a bundet eget kapital, kr	135 503 439	0	197 000	135 700 439
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 146 728	-659 736	-197 000	-4 003 464
Årets resultat, kr	-659 736	659 736	-678 237	-678 237
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 806 464	0	-875 237	-4 681 701
S:a eget kapital, kr	131 696 975	0	-678 237	131 018 738

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 197 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-3 806 464
Årets resultat, kr	-678 237
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 484 701

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-197 000
Balanseras i ny räkning, kr	-4 681 701

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 986 064	7 938 637
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	87 313
Summa Rörelseintäkter		7 986 064	8 025 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 525 258	-5 110 370
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 804	-431 223
Personalkostnader	Not 6	-477 175	-450 499
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 323 731	-2 371 720
Summa Rörelsekostnader		-8 586 968	-8 363 813
Rörelseresultat		-600 903	-337 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	28 453	27 047
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-105 786	-348 920
Summa Finansiella poster		-77 333	-321 873
Resultat efter finansiella poster		-678 237	-659 736
Resultat före skatt		-678 237	-659 736
Årets resultat		-678 237	-659 736



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	130 282 622	132 580 767
Maskiner och andra tekniska anläggningar		619 201	644 786
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	4 458 304	44 668
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		135 360 127	133 270 221
Summa Anläggningstillgångar		135 360 127	133 270 221

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	33 124	31 771
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 323 476	3 191 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	191 162	84 223
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 547 761	3 307 077
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	67 054	1 215 008
<i>Summa Kassa och bank</i>		67 054	1 215 008
Summa Omsättningstillgångar		4 614 815	4 522 085
Summa Tillgångar		139 974 942	137 792 306

BALANSRÄKNING	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	133 205 068	133 205 068
Fond för yttre underhåll	2 495 371	2 298 371
Summa Bundet eget kapital	135 700 439	135 503 439
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-4 003 464	-3 146 728
Årets resultat	-678 237	-659 736
Summa Ansamlad förlust	-4 681 700	-3 806 464
Summa Eget kapital	131 018 739	131 696 976
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 157 400 000	4 400 000
Leverantörsskulder	349 031	500 613
Skatteskulder	28 043	20 704
Övriga kortfristiga skulder	Not 1661 664	59 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 171 117 464	1 114 373
Summa Kortfristiga skulder	8 956 203	6 095 330
Summa Skulder	8 956 203	6 095 330
Summa Eget kapital och skulder	139 974 942	137 792 306

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-600 903	-337 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 323 731	2 371 720
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 323 731	2 371 720
Erhållen ränta	28 453	27 047
Erlagd ränta	-154 877	-358 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 596 403	1 702 428
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-106 355	320 949
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-90 037	-240 810
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-196 392	80 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 400 011	1 782 566
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 413 636	-620 625
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 413 636	-620 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	6 980 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 000 000	-14 762 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 000 000	-7 782 500
Årets kassaflöde	-13 625	-6 620 559
Likvida medel vid årets början	4 369 206	10 989 765
Likvida medel vid årets slut	4 355 582	4 369 206

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 markanläggningar:	20 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 inanspråktagande 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.

Beskattnings

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 679 860	6 639 692
	Hyror bostäder	654 930	718 090
	Hyror lokaler	212 784	203 347
	Hyror garage och parkeringsplatser	190 080	190 080
	Hyror förbrukningsbaserad	15 180	15 180
	Hyror övrigt	66 672	65 364
	Övriga primära intäkter	180 855	183 318
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 000 361	8 015 071
	Avgiftsbortfall	0	-58 226
	Hyresbortfall	-14 297	-18 208
	<i>Summa</i>	-14 297	-76 434
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 986 064	7 938 637

I årsavgiften ingår värme, vatten, internet och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	87 313
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	87 313

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-526 994	-623 450
	Snö och halk-bekämpning	-49 302	-29 071
	Reparationer	-265 132	-349 147
	Planerat underhåll	-329 191	0
	Försäkringsskador	-183 536	-2 638
	El	-196 645	-278 808
	Uppvärmning	-2 117 568	-2 121 684
	Vatten	-542 445	-404 322
	Sophämtning	-330 828	-260 059
	Fastighetsförsäkring	-82 487	-144 818
	Kabel-TV och bredband	-178 052	-180 572
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-303 284	-305 969
	Förvaltningsavtalskostnader	-419 793	-409 832
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 525 258	-5 110 370

Försäkringskostnaderna är lägre under 2024 p.g.a. en felperiodisering föregående år.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-67 928	-65 570
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-38 486	-44 523
	Administrationskostnader	-52 510	-74 393
	Extern revision	-26 875	-25 000
	Konsultkostnader	-24 225	-90 606
	Föreningsverksamhet	-33 198	-15 584
	Övriga förvaltningskostnader	-17 583	-115 547
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-260 804	-431 223
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 000	0
	Övriga arvoden	-371 927	-350 480
	Sociala avgifter	-98 248	-100 019
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-477 175	-450 499
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	14 408	11 170
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	14 044	15 877
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	28 453	27 047
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-104 760	-347 688
	Övriga räntekostnader	-1 026	-1 232
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-105 786	-348 920

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	127 916 214	127 916 214
	Ingående anskaffningsvärde mark	33 422 000	33 422 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 842 659	1 842 659
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	163 180 873	163 180 873
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 600 106	-28 301 961
	Årets avskrivningar	-2 323 731	-2 298 145
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 923 837	-30 600 106
	<i>Utgående redovisat värde</i>	130 257 036	132 580 767
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 000 000	121 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 413 000	1 413 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	184 000 000	184 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	437 000	437 000
	<i>Summa</i>	306 850 000	306 850 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	64 325 000	58 125 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	64 325 000	58 125 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	44 668	44 668
	Årets investeringar	4 413 636	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	4 458 304	44 668
Not 11	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	33 124	31 771
	<i>Summa Kundfordringar</i>	33 124	31 771
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 288 528	3 154 198
	Övriga fordringar	34 948	36 885
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 323 476	3 191 083

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 162	84 223
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	191 162	84 223

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handkassa	0	40
Swedbank företagskonto	556	638
Swedbank Placeringskonto	13 051	822 701
Swedbank företagskonto 2	53 447	391 629
<i>Summa Kassa och bank</i>	67 054	1 215 008

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,09%	2025-03-08	4 400 000	0
SBAB	3,42%	2025-03-20	3 000 000	0
			7 400 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 400 000
Kortfristig del	7 400 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	61	2 871
Övriga kortfristiga skulder	61 603	56 769
<i>Summa Övriga skulder</i>	61 664	59 640

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	638 347	630 909
Upplupna räntekostnader	4 268	53 359
Övriga upplupna kostnader	474 849	430 105
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 117 464	1 114 373

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.

Stockholm den _____

Johan Marklund

Oskar Linderöth

Christian Järveback

Miriam Helleday

Olle Hemlin

Arild Vågen

Thomas Algotsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den _____

Av föreningen vald revisor
Jakob Krantz

KPMG AB
Camilla Edelbrink

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 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 31 december 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 2024 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Falun den datum enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Jacob Krans
Förtroendevald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Borggården 99 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN MARKLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 20:51:46



OSKAR LINDEROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 08:09:05



CHRISTIAN JÄRVEBACK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 22:48:03



MIRIAM HELLEDAY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:18:51



OLLE HEMLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:35:22



ARILD VÅGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:10:21



THOMAS ALGOTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:07:29



JAKOB KRANTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:42:31



CAMILLA HELENA EDELBRINK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:10:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Borggården 99 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAKOB KRANTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:40:52



CAMILLA HELENA EDELBRINK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 18:52:58



HSB – där möjligheterna bor