

ÅRSREDOVISNING 2014

BRF. BORGGÅRDEN 99

ORGANISATIONSNR. 769603-7493



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BORGGÅRDEN 99

Förvaltningsberättelse 2014

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Brf Borggården 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 per år 2013 är 156 977 tkr. Värt att notera är att föreningen äger tomten, något som är ovanligt för bostadsrättsföreningar i området.

Fastigheten Rimfrosten 2 är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm till och med 2015-08-31. I försäkringen ingår bland annat sanering mot skadedjur och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter och lokaler

Den 31 december 2014 hade föreningen 163 lägenheter som bostadsrätter och 15 upplåts med hyresrätt. Under året har 26 bostadsrätter bytt ägare. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Totalyta (kvm)
163	Lägenheter (bostadsrätt)	9365 BOA* - 1 RoK(29st), 2 RoK (104st), 3 RoK (23st), 4 RoK (7st)
15	Lägenheter (hyresrätt)	780 BOA* - 1 RoK (3st), 2 RoK (11st), 3 RoK (1st)
31	Lokaler (hyresrätt)	325 LOA**

* boarea, ** lokalarea

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 22 268 m² varav 12 860 m² utgör mark. Föreningen tillhandahåller 30 parkeringsplatser för bilar och fem platser för MC där samtliga platser är uthyrda till boende i föreningen. Det är för närvarande kö till parkeringsplatserna. Samtliga förråd och lokaler är för närvarande uthyrda.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 211 medlemmar, vilket är 3 färre än sista december 2013. Vid ordinarie årsstämma 25 april 2014 deltog 43 röstberättigade medlemmar och två fullmaktsröster. På stämman behandlades motion om upprustning av utemiljö och ansvarsfördelning av skötseln av densamma. Motionen avslogs efter rösträkning.

Styrelse

Den 31 december 2014 bestod styrelsen av de ledamöter och suppleanter som stämman valt den 25 april 2014.

Brf Borggården 99
Org.nr 769603-7493

Ordinarie ledamöter

Axel Hällen Helena Byström Mariette Molin Christian Järveback Ove Smedman Carl Engvall Fredrika Björklund	Ordförande Sekreterare Ekonomi Ekonomi Boende- & hyresfrågor Boende- & hyresfrågor Teknisk förvaltning
---	--

Suppleanter

Sven Nyström Fredrik Lack	Teknisk förvaltning Information & webb
------------------------------	---

Revisorer

Margareta Sandberg Ulrika Ingelsson Peter Aronsson	KPMG, Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor Suppleant för förtroendevald revisor
--	--

Valberedning

Ulrika Rinman Anders Olsson Ronny Öberg Kristoffer Blom Erika Björnsdotter	Sammankallande
--	----------------

Firmatecknare

Firman ska tecknas av Axel Hällen, Mariette Molin, Christian Järveback och Fredrika Björklund, två tillsammans. Samma personer har också attesträtt.

Sammanträden

Styrelsen har fortlöpande under året hållit styrelsesammanträden varannan måndag, med undantag för sommaruppehåll, vilket motsvarar 22 protokollförda möten.

Arvoden och löner

Stämman den 25 april 2014 beslöt att styrelsearvodet under kommande styrelseår 2014-2015, liksom tidigare, ska uppgå till 6 prisbasbelopp (ett prisbasbelopp motsvarar 44 400 kronor enligt SCB för år 2014). Arvoden och ersättningar till föregående styrelse har betalats ut till ett belopp av 350 891 kronor inklusive sociala avgifter. Förtroendevald revisor har blivit arvoderad 7 000 kronor.

Information

Föreningens informationsblad har månadsvis anslagits i trapphus och publicerats på hemsidan. Avsikten med infobladet är att informera medlemmar och hyresgäster om saker som händer i föreningen och att göra kontaktinformation och återkommande

Brf Borggården 99
Org.nr 769603-7493

eftersökt information lättillgänglig. Speciellt viktig eller brådskande information har anslagits i trappuppgångar/portar när så behövs.

Samrådsmöten

Representanter för föreningens styrelse har under verksamhetsåret hållit ett hyresgästsamråd till vilka samtliga hyresgäster har bjudits in. Hyrorna för föreningens hyresrätter omförhandlas årligen av Hyresgästföreningen och HSB och höjdes med 1,5% från och med den 1 april 2014.

Förvaltning

Administrativ förvaltning har under året liksom tidigare år ombesörjts av HSB. Åkerlunds Fastighetsservice AB fortsätter att sköta den tekniska förvaltningen i föreningen. Sedan början av 2014 har vi slutit ett serviceavtal rörande löpande och akut underhåll av tvättstugan med Entema. TKM Service HB har under året skött städning av entréer, trapphus och tvättstuga. Snöröjning har skötts av medlemmar i en organiserad snöskottningsgrupp under styrelsen. I oktober 2014 anlätades Tylömarks för snöröjning av parkeringsyta under säsongen 2014-2015.

Ekonomi

Under året har styrelsen skjutit vissa projekt något på framtiden för att skapa utrymme i resultatet för ökade avskrivningskostnader. De ökade avskrivningarna blev en följd av att föreningen bytte avskrivningsmetod enligt nya regelverk som trädde i kraft under året. Styrelsen har under året även reviderat underhållsplanen vilket lett till en lägre avsättning till yttre underhållsfond jämfört med tidigare år. Den nya avsättningen till yttre underhållsfond är 327 tkr per år. Föreningen visar, trots ökade avskrivningskostnader på cirka 800 tkr, ett överskott för 2014 före fondavsättningar.

Årsavgifterna har hållits oförändrade under året och ingen höjning är planerad under kommande år. Hyrorna för föreningens hyresrätter omförhandlas årligen av HSB och Hyresgästföreningen. Under året höjdes hyrorna för föreningens kvarvarande hyresrätter med 1,5 % från och med april månad. Försäljningspriserna på föreningens bostadsrätter steg under året. Genomsnittspriserna år 2014 var cirka 49 tkr per kvadratmeter - jämfört med 40 tkr under 2013 och 36 tkr år 2012. Under året slutfördes arbetet med omräkning av bostadsrätternas andelstal så att de stämmer med det nya antalet bostadsrätter. Vid varje ny upplåtelse av bostadsrätt justeras dessa.

Ny redovisningsprincip

I april 2014 fastslog Bokföringsnämnden att progressiv avskrivning inte längre är tillåten för bostadsrättsföreningar. Från och med 2014 ska bostadsrättsföreningar tillämpa linjär avskrivning. Föreningen följer från och med 2014 redovisningsprinciperna i regelverket K3. Fastigheten har delats upp i olika delar, så kallade komponenter, vilka har olika avskrivningstid. För Borggården 99 innebär detta beslut att avskrivningarna ökar med ca 800 tkr per år.

Lån, räntor och amorteringar

Föreningens lån uppgick vid 2014 års slut till ca 40 miljoner kronor vilket är en minskning med drygt 2,4 mkr jämfört med bokslut 2013. Detta beror på en amortering på drygt 2 mkr som föreningen gjorde första kvartalet. Två lån har under året omförhandlats och föreningens samtliga lån har samlats hos ett och samma kreditinstitut. Av förenings sammanlagda lån har 26 % rörlig ränta. Föreningens långsiktiga plan är att amortera på lånen i takt med att kvarvarande hyresrätter upplåts med bostadsrätt och köpeskillingen kommer föreningen till handa.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker

Styrelsen ser positivt på ekonomin men fortsätter att arbeta aktivt med att se över kostnaderna samt hur dessa kan minskas. Den långsiktiga planen är att minska lånestocken och på så sätt minska räntekostnaderna. Detta görs i samband med att hyresrätter upplåts med bostadsrätt och lånen amorteras med köpeskillingen från försäljningen. Styrelsens mål är att intäkterna under året ska täcka de löpande utgifterna.

En av föreningens mest påverkbara kostnadsposter är kostnaderna för lånen, vilka påverkas av räntenivån. 26 % av föreningens lån, 10,6 mkr, har idag rörliga ränta. Om räntan skulle höjas med 1 % ger detta 106 tkr högre räntekostnader. Styrelsen är medveten om detta och följer med i ränteutvecklingen.

Underhåll och yttre miljö

Föreningen har under året reviderat den befintliga underhållsplanen. En långsiktig plan finns som underlättar arbetet med att hålla vår fastighet i gott skick och samtidigt möjliggör en tydlig koppling till budgetarbetet under de kommande åren.

Planering har påbörjats för upprustning av den yttre miljön, t ex gångvägar, kantläggningar och stensättning vid portar där det behövs på grund av sättningar i marken. Som ett led i detta har skulpturen utanför Ronnebyvägen 7 renoverats med en metod som gör att den ska klara väta och is utan att betongbruket eroderar.

Fyra nya björkar och en rönn planterades under våren 2014 och förutsättningarna för att de ska klara sin första vinter ser goda ut! Oxlarna runt parkeringen beskars av Stockholm stads parkförvaltning under tidig vinter då trädens bär skräpade ned både bilar och parkering.

En okulär besiktning av krypgrunderna under samtliga föreningens byggnader genomfördes tillsammans med Michael Wörn från Åkerlunds i början av hösten. Krypgrunderna befanns vara i gott skick. Samtidigt inspekterades också fasader och trapphus och en förteckning gjordes över de mindre skador som upptäcktes och successivt ska åtgärdas. Förbättringsmålning i ett antal trapphus genomfördes under hösten.

Föreningen har låtit rengöra de plattvärmväxlare som sitter i mötet mellan fjärrvärmeledningarna och vårt eget värmesystem. Syftet var att effektivare värma

Brf Borggården 99
Org.nr 769603-7493

vattnet i fastigheten och därmed sänka returtemperaturen, då en för hög sådan ger en högre avgift till Fortum. Värmeanläggningen hålls efter av ett par medlemmar i föreningen och av Åkerlunds, och efter vintern kan vi utvärdera och jämföra med tidigare år.

Förbättringsåtgärder har också genomförts i föreningens tvättstuga efter klagomål från medlemmar om störande ljud då tvätt- och torkutrustning är igång. Det konstaterades också, efter mätningar, att ljudnivån låg något över vad som betraktas som acceptabelt enligt gällande normer på området. De åtgärder som vidtogs har visat sig vara effektiva.

En trädgårdsgrupp har bildats på Ronnebyvägen, som ett komplement till den som redan finns på Lyckebyvägen och som har gjort ett mycket gott arbete med rabatterna där under året. Gruppen ägnade en av höstens fixardagar till en inventering av vilka buskar, träd och växter som finns runt husen. Planer finns på att börja nyplantering under våren i en av de rabatter som är i sämst skick.

Väsentliga händelser på det nya året 2015

Planeringsarbetet för upprustningen av föreningens yttre miljö fortsätter och förhoppningen är att ett markarbete ska påbörjas innan sommaren.

Trädgårdsgruppen kommer under vårens fixardagar att ansvara för nyplanteringar i några av föreningens rabatter, som ett led i att förbättra föreningens gröna miljö. Styrelsen har som ambition att kunna tillhandahålla ännu en gästlägenhet för föreningens medlemmar att hyra dygnsvis med start någon gång under första halvåret 2015. Efterfrågan på befintlig gästlägenhet är stor, därför görs detta. Den nya gästlägenheten kommer att ha en större yta fördelat på två rum och kan därför möta ett annat behov än den gästlägenhet som finns att hyra idag.

Förbrukningstal och nyckeltal BOA (boarea)

Nyckeltal i kr/m ² /år:	2014	2013	2012	2011	2010
El	13,5	16,3	16,7	21,1	22,0
Fjärrvärme	171,9	187,8	189,4	173,0	186,9
Vatten	20,8	22,2	22,1	19,9	19,0
Sophantering	18,4	20,8	18,4	20,3	18,2

Nyckeltal i tkr:	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	7 686	7 620	8 064	7 734	7 704
Rörelseresultat	1 177	829	1 985	1 815	762
Res. e. finansiella poster	21	-702	161	10	-839
Balansomslutning	153 663	156 128	154 706	156 923	156 898
Eget kapital	112 281	112 730	101 822	101 661	99 681
Soliditet	73%	72%	66%	65%	64%
Fastighetslån	39 952	42 347	51 382	53 589	55 774
Lån kr/m ²	3 938	4 353	5 256	5 482	5 705

Nyckeltalen för 2013-2010 har beräknats med en annan BOA (9733) och därför är nyckeltalen inte helt jämförbara mellan åren.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 056 343
Årets resultat	20 759

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 86 625
Överföring till yttre underhållsfond	327 000
Balanserat resultat	<u>-2 275 959</u>
	-2 035 584

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99**

		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 685 751	7 620 233
Övriga intäkter		64 105	40 560
Summa rörelseintäkter		<u>7 749 856</u>	<u>7 660 793</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 792 947	-4 136 585
Övriga externa kostnader	Not 3	-549 585	-744 401
Planerat underhåll		-86 625	-629 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 143 325	-1 321 804
Summa rörelsekostnader		<u>-6 572 483</u>	<u>-6 831 932</u>
Rörelseresultat		1 177 374	828 861
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	9 917	24 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 166 532	-1 556 027
Summa resultat från finansiella poster		<u>-1 156 615</u>	<u>-1 531 116</u>
Årets resultat		20 759	-702 255

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	148 388 870	150 468 681
Inventarier och maskiner	Not 7	571 654	635 168
		<u>148 960 524</u>	<u>151 103 849</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>148 960 524</u>	<u>151 103 849</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 364	1 383
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 905 970	2 103 448
Placeringskonto HSB Stockholm		545 893	541 160
Övriga fordringar	Not 8	31 784	2 191 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	165 487	96 966
		<u>4 650 498</u>	<u>4 934 552</u>
Kassa och bank	Not 10	52 172	89 125
Summa omsättningstillgångar		<u>4 702 669</u>	<u>5 023 677</u>
Summa tillgångar		<u>153 663 193</u>	<u>156 127 526</u>

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		73 931 259	74 455 577
Upplåtelseavgifter		39 693 809	39 169 491
Yttre underhållsfond		711 873	910 016
		<u>114 336 941</u>	<u>114 535 084</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-2 056 343	-1 552 230
Årets resultat		20 759	-702 255
		<u>-2 035 584</u>	<u>-2 254 486</u>
Summa eget kapital		<u>112 301 357</u>	<u>112 280 598</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>39 952 034</u>	<u>42 347 627</u>
		39 952 034	42 347 627
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		298 561	456 393
Aktuell skatteskuld		17 759	16 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>1 093 482</u>	<u>1 026 180</u>
		1 409 801	1 499 300
Summa skulder		41 361 835	43 846 927
Summa eget kapital och skulder		<u>153 663 193</u>	<u>156 127 526</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		58 125 000	58 125 000
Summa ställda säkerheter		58 125 000	58 125 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	20 759	-702 255
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 143 325	1 321 804
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 164 084</u>	<u>619 549</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 091 309	-2 108 918
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-89 498</u>	<u>-2 511</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 165 895</u>	<u>-1 491 880</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 395 593	-9 034 360
Inbetalda insatser	<u>0</u>	<u>11 160 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 395 593</u>	<u>2 126 140</u>
Årets kassaflöde	1 770 302	634 260
Likvida medel vid årets början	2 733 733	2 099 473
Likvida medel vid årets slut	4 504 035	2 733 733

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

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	120 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
El	40 år
Trapphus	40 år
Portar/Ytterdörrar	40 år
Fönster	20 år
Tvättstuga	20 år
Värme och sanitet	40 år
Restpost	50 år

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltnings domstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99**

Noter	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	6 440 264	6 296 310
Hyror	1 249 624	1 450 508
Bruttoomsättning	<u>7 689 888</u>	<u>7 746 818</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-4 015	-126 585
Hyresförluster	<u>-122</u>	<u>0</u>
	7 685 751	7 620 233
Not 2	Driftskostnader	
Fastighetsskötsel och lokalvård	480 291	506 359
Reparationer	252 336	471 430
El	136 701	158 950
Uppvärmning	1 747 252	1 829 751
Vatten	211 519	215 556
Sophämtning	186 976	202 522
Fastighetsförsäkring	84 682	75 878
Kabel-TV och bredband	50 781	51 208
Fastighetsskatt	226 394	225 150
Förvaltningsarvoden	345 173	333 772
Övriga driftskostnader	<u>70 841</u>	<u>66 010</u>
	3 792 947	4 136 585
Not 3	Övriga externa kostnader	
Hyror och arrenden	41 764	41 344
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 923	5 144
Administrationskostnader	37 701	36 633
Extern revision	37 813	51 625
Konsultkostnader	12 500	206 923
Medlemsavgifter	0	5 008
Arvode styrelse	267 000	264 000
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	29 950	33 400
Sociala avgifter	88 934	83 724
Övriga personalkostnader	<u>5 000</u>	<u>9 600</u>
	549 586	744 401
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 211	3 335
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 733	3 379
Ränteintäkter skattekonto	189	175
Övriga ränteintäkter	<u>1 784</u>	<u>18 022</u>
	9 917	24 911
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 166 532	1 555 967
Övriga räntekostnader	<u>0</u>	<u>60</u>
	1 166 532	1 556 027

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	125 802 765	125 802 765
Anskaffningsvärde mark	33 422 000	33 422 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 224 765	159 224 765
Ingående avskrivningar	-8 756 084	-7 497 795
Årets avskrivningar	-2 079 811	-1 258 289
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 835 895	-8 756 084
Utgående bokfört värde	148 388 870	150 468 681
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	808 000	808 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	169 000	169 000
Summa taxeringsvärde	156 977 000	156 977 000
Not 7 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	894 356	894 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	894 356	894 356
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-259 188	-195 673
Årets avskrivningar	-63 514	-63 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-322 702	-259 188
Bokfört värde	571 654	635 168
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	31 784	31 595
Fordran försäljning lägenhet	0	2 160 000
	31 784	2 191 595
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	60 483	54 459
Förvaltning	82 924	0
Kabel TV	11 651	11 664
Hyror och arrenden	10 429	10 441
Vatten	0	16 277
Övriga förutbetalda kostnader	0	4 125
	165 487	96 966

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

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99**

Noter		2014-12-31	2013-12-31			
Not 10 Kassa och bank						
Handkassa		50 884	27 882			
Handelsbanken		0	53 400			
Swedbank		1 288	7 843			
		52 172	89 125			
Not 11 Förändring av eget kapital						
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	74 455 577	39 169 491	910 016	-1 552 230	-702 255	
Resultatdisp enl. stämmobeslut			-198 143	-504 113	702 255	
Justering för ny andelsberäkning	-524 318	524 318	0	0	0	
Årets resultat					20 759	
Belopp vid årets slut	73 931 259	39 693 809	711 873	-2 056 343	20 759	
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2853464754	2,99%	2017-01-27	2017-01-27	8 740 041	0
Swedbank	2853464846	3,13%	2018-01-25	2018-01-25	9 849 996	50 000
Swedbank	2853678403	2,85%	2016-03-29	2016-03-29	10 800 000	0
Swedbank	2854049778	1,30%	2015-03-28	2015-03-28	2 935 197	0
Swedbank	2855290355	1,30%	2015-03-28	2015-03-28	7 626 800	0
					39 952 034	50 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						39 902 034
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						39 702 034
Del av skulder som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen						29 390 037
Del av skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen						0
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				162 123	162 175	
Förutbetalda hyror och avgifter				608 031	574 388	
Övriga upplupna kostnader				323 328	289 617	
				1 093 482	1 026 180	

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



Org Nr: 769603-7493

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Noter

2014-12-31 2013-12-31

Stockholm, den 26 april 2015

Axel Hällen
Ordförande

Carl Engvall

Christian Järveback

Fredrika Björklund

Helena Byström

Mariette Molin

Ove Smedman

Vår revisionsberättelse har 2015 04-29 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Ulrika Ingelsson

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borggården 99 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Borggården 99s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Borggården 99 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 29 april 2015


Margarëta Sandberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Ulrika Ingelsson