



ÅRSREDOVISNING 2016

BRF. BORGGÅRDEN 99

ORGANISATIONSNR. 769603-7493

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BORGGÅRDEN 99

Förvaltningsberättelse 2016

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Brf Borggården 99 bildades i maj 1999. Fastigheten Rimfrosten 2 förvärvades den 19 september 2000 av Stockholmhem AB. Fastigheten vilken man upplåter lägenheter och lokaler i byggdes år 1948-49. Taxeringsvärdet per år 2016 är 181 526 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 2017-08-31. I försäkringen ingår bland annat sanering mot skadedjur och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter och lokaler

Den 31 december 2016 hade föreningen 165 lägenheter som bostadsrätter och 13 upplåts med hyresrätt. Under året har 24 bostadsrätter bytt ägare. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Totalyta (kvm) |
|-------|--------------------------|--|
| 165 | Lägenheter (bostadsrätt) | 9475 BOA* - 1 RoK (29st), 2 RoK (106st), 3 RoK (23st), 4 RoK (7st) |
| 13 | Lägenheter (hyresrätt) | 670 BOA* - 1 RoK (3st), 2 RoK (9st), 3 RoK (1st) |
| 32 | Lokaler (hyresrätt) | 322 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.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 218 medlemmar, vilket är 6 fler än sista december 2015. Vid ordinarie årsstämma 16 maj 2016 deltog 44 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Den 31 december 2016 bestod styrelsen av de ledamöter och suppleanter som stämman valt den 16 maj 2016.

Handwritten notes in blue ink:
 M D K M BMAA AA
 H T M M JLB

Ordinarie ledamöter

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Axel Hällen | Ordförande |
| Tim Hintsov | Sekreterare |
| Mariette Molin | Ekonomi |
| Christian Järveback | Ekonomi |
| Tomas Lekander | Boende- & hyresfrågor |
| Britt-Marie Almqvist | Teknisk förvaltning |
| Karl Mogren | IT/Information |

Suppleanter

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Ove Smedman | Boende- & hyresfrågor |
| Lovisa Gauffin Wohlfarth | Teknisk förvaltning |

Revisorer

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| Margareta Sandberg | KPMG, Auktoriserad revisor |
| Helena Byström | Förtroendevald revisor |
| Ronny Öberg | Suppleant för förtroendevald revisor |

Valberedning

| | |
|--------------------|-----------------|
| Anders Olsson | Sammanställande |
| Ulrika Rinman | |
| Fredrik von Weisz | |
| Fredrika Björklund | |
| Katarina Huss. | |

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet även av två styrelseledamöter i förening. Mariette Molin, Christian Järveback, Axel Hällen och Britt-Marie Almqvist är attestberättigade.

Sammanträden

Styrelsen har fortlöpande under året hållit styrelsesammanträden en gång i månaden, vilket motsvarar 12 protokollförda möten.

Arvoden och löner

Stämman 2015 beslöt att styrelsearvodet under kommande styrelseår 2016-2017, liksom tidigare, ska uppgå till 6 prisbasbelopp (ett prisbasbelopp motsvarar 44 300 kronor enligt SCB för år 2016). 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

Föreningens informationsblad har månadsvis anslagits i trapphus och publicerats på hemsidan. Avsikten med infobladet är att informera medlemmar och hyresgäster om

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials like 'KM', 'ATT', 'M. TL', 'HOB', and 'BMA'.

saker som händer i föreningen och att göra kontaktinformation och återkommande 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 0,9% från och med den 1 jan 2016.

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 har skötts av medlemmar i en organiserad snöskottningsgrupp under styrelsen.

Ekonomi

Årsavgifterna har hållits oförändrade under året och ingen höjning är planerad under kommande år. Hyrorna för föreningens hyresrätter omförhandlas årligen av HSB och Hyresgästföreningen. Försäljningspriserna på föreningens bostadsrätter steg under året. Genomsnittspriserna år 2016 var cirka 63 tkr per kvadratmeter - jämfört med 58 tkr under 2015 och 49 tkr år 2014.

Under 2016 uppläts en tidigare hyresrätt som bostadsrätt.

Årets underskott beror på kostnader för åtgärder i samband med OVK, obligatorisk ventilationskontroll, som påverkade resultatet under 2016 med ca 530 tkr. Föreningen har även haft ett antal vattenskadur vilka har varit kostsamma. För att undvika ytterligare skador i framtiden spolades stammarna sommaren 2016. Kostnaden för detta var runt 172 tkr.

Lån, räntor och amorteringar

Föreningens lån uppgick vid 2016 års slut till ca 33,3 miljoner kronor vilket är en minskning med 2 mnkr jämfört med bokslut 2015. Detta beror bl.a. på en större amortering på 2 mnkr som föreningen gjorde i slutet av mars. Amorteringen gjordes på ett lån som uppgick till 10,8 mnkr. Kvarvarande lån, 8,8 mnkr fördelades på två nya lån, om vardera 4,4 mnkr, med lånevillkoren tre månaders bindningstid samt en del med 4 års bindningstid. Av förenings sammanlagda lån har 31 % 3-månaders bindningstid.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker

Föreningens ekonomi är fortsatt god och styrelsen ser inga tecken på att detta ska förändras inom överskådlig tid. Föreningens långsiktiga plan är att amortera på lånen i takt med att kvarvarande hyresrätter uppläts med bostadsrätt och köpeskillingen kommer föreningen till handa.

Under januari 2017 förfaller ett lån på 8,7 mnkr med fast ränta. Styrelsen har fattat beslut att i samband med att lånet förfaller amorteras 2,7 miljoner kronor samt att lånevillkoren för resterande del av lånet ändras varav en del med ränta med 1 års

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like AH, BMA, and other illegible marks.

bindningstid samt en del med 4 års bindningstid. Utsikterna är goda att eventuellt ytterligare amorteringar kommer kunna göras under 2017.

En av föreningens mest påverkbara poster är räntekostnaderna för lånen, vilka påverkas av räntenivån. 31 % av föreningens lån, 10,4 mnkr, har idag 3 månaders bindningstid. Om räntan skulle höjas med 1 % ger detta cirka 100 tkr högre räntekostnader. Styrelsen är medveten om detta och följer med i ränteutvecklingen.

Styrelsen jobbar som alltid 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 trimmas värmeanläggningen kontinuerligt.

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

Underhåll och yttre miljö

Under året har föreningen haft ett antal vattenskador. För att minska risken för ytterligare vattenskador har det utförts en stamspolning och en inspektion av fastighetens rör och kryppgrunder i samtliga huskroppar. Föreningen har även avslutat samtliga åtgärder kring den obligatoriska ventilationskontrollen. En översyn av soprum har påbörjats och upprustning av trasiga sopkärl.

Utemiljö

Under sommaren påbörjades ett arbete med föreningens trädgårdsmiljö och skötselplan, där målet är att jobba med en långsiktig plan tillsammans med föreningens trädgårdsgrupper på Ronnebyvägen och Lyckebyvägen, samt medlemmar som på eget initiativ vill vara med och skapa en trivsamt utemiljö runt om föreningens fastigheter. I detta arbete skall även en extern trädgårdsfirma anlitas för hjälp med beskärning av träd och buskar. Under hösten har föreningens plommonträd beskurits. På initiativ av trädgårdsgruppen och med hjälp av andra medlemmar har hundra lökar planterats runt om i föreningens rabatter under höstens fixardag, som förväntas blomma till våren.

Framtida utveckling

Arbetet med att rusta upp vår yttre miljö fortsätter. Styrelsens ambition är att under det första halvåret kontraktera firma för att renovera "Körsbärsträdgården" på baksidan av Ronnebyvägen 8-18, samt åtgärda de hårda ytor framför portarna på Ronnebyvägen som inte tidigare gjorts.

Under 2017 har föreningen beslutat att höja parkeringsavgiften för de boende som hyr parkering. Höjningen är från 250 kr per månad till 500 kr per månad för att anpassa den till Stockholms stads nya parkeringsavgifter i området.

JH
R
KM BMA ATT
TL MM
HB

Förbrukningstal och nyckeltal BOA (boarea)

| Nyckeltal i kr/m ² /år: | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| El | 17,4 | 12,7 | 13,5 | 16,3 | 16,7 |
| Fjärrvärme | 177,4 | 166,2 | 171,9 | 187,8 | 189,4 |
| Vatten | 23,2 | 21,6 | 20,8 | 22,2 | 22,1 |
| Sophantering | 17,8 | 18,7 | 18,4 | 20,8 | 18,4 |
| | | | | | |
| Nyckeltal i tkr: | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
| Rörelseintäkter | 7 754 | 7 759 | 7 686 | 7 620 | 8 064 |
| Rörelseresultat | 5 | 1 261 | 1 177 | 829 | 1 985 |
| Res. e. finansiella poster | -733 | 301 | 21 | -702 | 161 |
| | | | | | |
| Balansomslutning | 152 624 | 151 992 | 153 663 | 156 128 | 154 706 |
| Eget kapital | 117 849 | 115 071 | 112 281 | 112 730 | 101 822 |
| Soliditet | 77% | 76% | 73% | 72% | 66% |
| Fastighetslån | 33 352 | 35 390 | 39 952 | 42 347 | 51 382 |
| Lån kr/m ² * | 3 288 | 3 488 | 3 938 | 4 353 | 5 256 |

* Boarea = 10 145 m²**Förslag till resultatdisposition****Stämman har att ta ställning till:**

| | |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | - 2 271 051 |
| Årets resultat | - 733 207 |
| | <hr/> |
| | - 3 004 258 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Uttag ur yttre underhållsfond | - 768 352 |
| Överföring till yttre underhållsfond | 323 000 |

| | |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | - 2 558 906 |
| | <hr/> |
| | - 3 004 258 |

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99**

| Resultaträkning | | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 7 606 158 | 7 654 167 |
| Övriga rörelseintäkter | | 151 249 | 104 988 |
| | | 7 757 407 | 7 759 155 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -4 155 094 | -3 742 359 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -239 597 | -182 121 |
| Planerat underhåll | | -768 352 | -31 050 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -401 297 | -398 403 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 187 636 | -2 144 525 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 751 975 | -6 498 457 |
| Rörelseresultat | | 5 432 | 1 260 698 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 3 158 | 3 793 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -741 798 | -963 633 |
| Summa finansiella poster | | -738 640 | -959 840 |
| Årets resultat | | -733 207 | 300 858 |

Handwritten notes in blue ink:
KM
BMA
AH
TZ
MM
JIB

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 145 479 441 146 309 059

Inventarier och maskiner

Not 8 448 226 529 535

145 927 667 146 838 594

Summa anläggningstillgångar

145 927 667 146 838 594**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 115 39 403

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 600 013 4 295 385

Placeringskonto HSB Stockholm

547 201 546 653

Övriga fordringar

Not 9 40 813 31 269

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 209 660 192 661

3 398 802 5 105 372

Kassa och bank

Not 11 3 297 744 48 335

Summa omsättningstillgångar

6 696 546 5 153 706**Summa tillgångar**

152 624 213 151 992 300

JK
K
M
TL BNA
AA MM
JLB

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

| | | |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Insatser | 74 844 259 | 74 371 159 |
| Upplåtelseavgifter | 44 760 809 | 42 023 909 |
| Yttre underhållsfond | 1 248 198 | 952 248 |
| | <u>120 853 266</u> | <u>117 347 316</u> |

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

| | | |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 271 051 | -2 275 959 |
| Årets resultat | -733 207 | 300 858 |
| | <u>-3 004 258</u> | <u>-1 975 101</u> |

Summa eget kapital 117 849 008 115 372 215

Skulder*Långfristiga skulder*

| | | | |
|-----------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | <u>33 302 034</u> | <u>35 352 034</u> |
| | | 33 302 034 | 35 352 034 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 50 000 | 50 000 |
| Leverantörsskulder | | 361 201 | 342 915 |
| Skatteskulder | | 23 065 | 14 324 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | <u>1 038 905</u> | <u>860 812</u> |
| | | 1 473 171 | 1 268 051 |

Summa skulder 34 775 205 36 620 085

Summa eget kapital och skulder**152 624 213 151 992 300**

Handwritten notes in blue ink:
KM
P
M. BMA AH
TZ MM
JIB

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99**

| Kassaflödesanalys | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -733 207 | 300 858 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 2 187 636 | 2 144 525 |
| Omrubricering | 16 595 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 471 024</u> | <u>2 445 383</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 11 745 | -64 699 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 205 120 | -191 751 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 687 889</u> | <u>2 188 933</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -1 293 304 | 0 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | -22 595 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-1 293 304</u> | <u>-22 595</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -2 050 000 | -4 550 000 |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | 3 210 000 | 2 770 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>1 160 000</u> | <u>-1 780 000</u> |
| Årets kassaflöde | 1 554 585 | 386 338 |
| Likvida medel vid årets början | 4 890 373 | 4 504 035 |
| Likvida medel vid årets slut | 6 444 958 | 4 890 373 |

kn
M. BNA
TL
AH MM
JIB

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1
Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

| | Nyttjandeperiod |
|--------------------------|-----------------|
| Inventarier och Maskiner | 5-12 år |
| Markanläggning | |
| Markprojekt | 20 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 |
| Installation bredband | 20 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.

Handwritten notes in blue ink: "19-12", "JIB", "AH", "MM", "BMA", "TZ".

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.

W
R KM BAA
G. TL MM AH
JB

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99**

| Noter | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 6 507 983 | 6 478 665 |
| Hyror | 1 128 372 | 1 180 084 |
| Bruttoomsättning | <u>7 636 355</u> | <u>7 658 749</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -29 943 | -4 564 |
| Hyresförluster | -254 | -18 |
| | 7 606 158 | 7 654 167 |
| Not 2 Drifts och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 505 796 | 554 226 |
| Reparationer | 329 568 | 165 317 |
| El | 176 181 | 129 041 |
| Uppvärmning | 1 803 124 | 1 688 947 |
| Vatten | 235 303 | 219 554 |
| Sophämtning | 180 673 | 190 477 |
| Fastighetsförsäkring | 91 611 | 90 727 |
| Kabel-TV och bredband | 163 243 | 49 662 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 240 964 | 231 024 |
| Förvaltningsarvoden | 357 151 | 348 328 |
| Övriga driftkostnader | 71 480 | 75 056 |
| | 4 155 094 | 3 742 359 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Hyror och arrenden | 41 752 | 41 716 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 26 246 | 9 564 |
| Administrationskostnader | 82 749 | 50 903 |
| Extern revision | 72 500 | 39 938 |
| Konsultkostnader | 16 350 | 40 000 |
| | 239 597 | 182 121 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 266 994 | 266 400 |
| Revisionsarvode | 7 000 | 0 |
| Övriga arvoden | 32 277 | 37 076 |
| Sociala avgifter | 95 026 | 94 927 |
| | 401 297 | 398 403 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 087 | 2 251 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 548 | 760 |
| Ränteintäkter skattekonto | 244 | 185 |
| Övriga ränteintäkter | 1 279 | 598 |
| | 3 158 | 3 793 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 741 485 | 962 151 |
| Övriga räntekostnader | 313 | 1 482 |
| | 741 798 | 963 633 |

Handwritten notes in blue ink:

KES R
% BMA AH
TL MM
JIB

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99**

| Noter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 125 802 765 | 125 802 765 |
| Anskaffningsvärde mark | 33 422 000 | 33 422 000 |
| Årets investeringar | 1 293 304 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 160 518 069 | 159 224 765 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -12 915 706 | -10 835 895 |
| Årets avskrivningar | -2 122 922 | -2 079 811 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -15 038 628 | -12 915 706 |
| Utgående bokfört värde | 145 479 441 | 146 309 059 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 101 000 000 | 89 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 914 000 | 808 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 79 000 000 | 67 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 612 000 | 169 000 |
| Summa taxeringsvärde | 181 526 000 | 156 977 000 |
| Not 8 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 916 951 | 894 356 |
| Omrubricering | -16 595 | 22 595 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 900 356 | 916 951 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -387 416 | -322 702 |
| Årets avskrivningar | -64 714 | -64 714 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -452 130 | -387 416 |
| Bokfört värde | 448 226 | 529 535 |
| Not 9 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 40 813 | 31 969 |
| Övriga fordringar | 0 | -700 |
| | 40 813 | 31 269 |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 209 660 | 192 661 |
| | 209 660 | 192 661 |

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

Handwritten signatures and initials:
KJ R
BMA
JB TL
AH MM

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99**

| Noter | 2016-12-31 | 2015-12-31 | | | |
|---|------------------|---------------|---------------|-------------------|----------------------|
| Not 11 Kassa och bank | | | | | |
| Handkassa | 27 381 | 47 047 | | | |
| Swedbank | 3 270 363 | 1 288 | | | |
| | 3 297 744 | 48 335 | | | |
| Not 12 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| Swedbank | 2853464754 | 2,99% | 2017-01-26 | 8 740 041 | 0 |
| Swedbank | 2853464846 | 3,13% | 2018-01-25 | 9 749 996 | 50 000 |
| Swedbank | 2853678403 | 0,42% | 2017-03-28 | 4 400 000 | 0 |
| Swedbank | 2854049778 | 0,42% | 2015-09-28 | 2 935 197 | 0 |
| Swedbank | 2855290355 | 0,42% | 2017-03-28 | 3 126 800 | 0 |
| Swedbank hypotek | 2857398172 | 1,18% | 2020-03-11 | 4 400 000 | 0 |
| | | | | 33 352 034 | 50 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | |
| | | | | | 33 302 034 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | |
| | | | | | 33 102 034 |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | | | | 58 125 000 | 58 125 000 |
| Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | | |
| | | | | 50 000 | 50 000 |
| Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Upplupna räntekostnader | | | | | |
| | | | | 146 524 | 18 735 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | | |
| | | | | 616 971 | 575 096 |
| Övriga upplupna kostnader | | | | | |
| | | | | 275 410 | 266 981 |
| | | | | 1 038 905 | 860 812 |

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

Handwritten notes and signatures:
JKR
BMA
TL
AH
JIB
MK

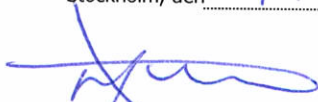


Bostadsrättsföreningen Borggården 99


Noter


2016-12-31 2015-12-31


Stockholm, den 10/4-17


.....
Axel Hällen


.....
Britt-Marie Almqvist


.....
Christian Järveback


.....
Karl Mogren


.....
Mariette Molin


.....
Thomas Lekander


.....
Tint Hintsov

Vår revisionsberättelse har 2017-04-05 lämnats


.....

Helena Byström
Av föreningen vald revisor


.....

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borrgården 99 för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 utfört 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 utfört en revision enligt revisionslagen 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.

MR JB

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 BRF Borrgården 99 för år 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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.

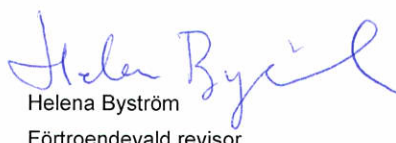
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 revisorsbedömning 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 överträdelse 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 5 april 2017


Margareta Sandberg

Auktoriserad revisor
KPMG AB


Helena Byström

Förtroendevald revisor