

# ÅRSREDOVISNING

BRF. BORGGÅRDEN 99

ORGANISATIONSNR. 769603-7493

# 2017



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
BORGGÅRDEN 99

AR CF AD  
UM GA AH JB

# Förvaltningsberättelse 2017

## Föreningens verksamhet

### Fastigheter

Brf Borggården 99 bildades i maj 1999. Fastigheten Rimfrosten 2 förvärvades den 19 september 2000 av Stockholmskem AB. Fastigheten vilken man upplåter lägenheter och lokaler i byggdes år 1948-49. Taxeringsvärdet 2017 är 181 526 tkr. Föreningen äger även tomten, vilket är ovanligt för bostadsrättsföreningar i området.

Fastigheten Rimfrosten 2 är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm till och med 2018-08-31. I försäkringen ingår bland annat sanering mot skadedjur och ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Lägenheter och lokaler

Den 31 december 2017 hade föreningen totalt 178 lägenheter varav 165 av dessa är bostadsrätter och 13 upplåtes som hyresrätter. Totalt gjordes 14 överlåtelse av bostadsrätter och en gåva á 90% under 2017. Under året upplåts ingen hyresrätt som bostadsrätt.

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

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 222 medlemmar, vilket är 4 fler än sista december 2016. Vid ordinarie årsstämma 24 april 2017 deltog 40 röstberättigade medlemmar.

### Styrelse

Den 31 december 2017 bestod styrelsen av de ledamöter och suppleanter som stämman valt den 24 april 2017, med undantag för Anna Nielsen som lämnade sitt uppdrag med boende och hyresfrågor den 1 oktober 2017.

GA AD  
AB MM  
JB

**Ordinarie ledamöter**

Axel Hällen Alice Ring Mariette Molin Christian Järveback Alexander Dettner Anna Nielsen Göran Anund	Ordförande Sekreterare Ekonomi Ekonomi Boende- & hyresfrågor Boende- & hyresfrågor Teknisk förvaltning
--	--

**Suppleanter**

Lovisa Gauffin Wohlfarth	Teknisk förvaltning
--------------------------	---------------------

**Revisorer**

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

**Valberedning**

Fredrik von Weisz Katarina Huss Nina Persson Tomas Wahl	Sammankallande
--	----------------

**Firmatecknare**

Föreningens firmatecknare och attestberättigade är Axel Hällen, Christian Järveback, Mariette Molin, Anna Nielsen. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet även av två styrelseledamöter i förening.

**Sammanträden**

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

**Arvoden och löner**

Stämman 2017 beslöt att styrelsearvodet under kommande styrelseår 2017, liksom tidigare, ska uppgå till 6 prisbasbelopp. Arvoden och ersättningar till föregående styrelse har betalats ut till ett belopp av 349 314 kronor inklusive sociala avgifter. Förtroendevald revisor har blivit arvoderad 7 000 kronor.

**Information**

Föreningen har anslagit informationsblad i trapphus som även har publicerats på hemsidan och på Facebook. Avsikten med infobladd är att informera medlemmar och hyresgäster om saker som händer i föreningen och att göra kontaktinformation och

AR  
JK  
AK  
AD  
MM

återkommande eftersökt information lättillgänglig. Speciellt viktig eller brådskande information har därutöver anslagits i varje trappuppgång/port när så har behövts. Kallelse har lämnats i brevlådan till varje boende.

### Samrådsmöten

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

### Förvaltning

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

### Ekonomi

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 0,7 % från och med 1 januari 2017. Försäljningspriserna på föreningens bostadsrätter steg under året. Genomsnittspriserna år 2017 var cirka 65 tkr per kvadratmeter - jämfört med 63 tkr under 2016 och 58 tkr år 2015.

### Lån, räntor och amorteringar

Föreningens lån uppgick vid 2017 års slut till 28,5 miljoner kronor vilket är en minskning med 4,8 mnkr jämfört med bokslut 2016 (33,3 mnkr). Minskningen beror på att två amorteringar har genomförts under året en på 2,8 mnkr och en på 2 mnkr. Bland annat gjordes en amortering i samband med att ett av föreningens lån förföll under 2017.

### 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 upplåts med bostadsrätt och köpeskillingen kommer föreningen till handa.

I januari 2018 förföll ett lån på 9,7 mnkr med fast ränta. Styrelsen har fattat beslut att i samband med att lånet förföll amortera 0,7 mnkr samt att lånevillkoren för resterande del av lånet ändras. 4 mnkr av lånet omsätts med 4 års bindningstid samt 5 mnkr omsätts med 5 års bindningstid. Utsikterna är fortsatt goda att eventuellt ytterligare amorteringar kommer kunna göras under 2018.

En av föreningens mest påverkbara poster är räntekostnaderna för lånen, vilka påverkas av räntenivån. 30 % av föreningens lån, 8,4 mnkr, har idag 3 månaders bindningstid. Om räntan skulle höjas med 1 % ger detta cirka 0,1 mnkr högre räntekostnader. Styrelsen följer ränteutvecklingen för att kunna parera en eventuell höjning av räntorna.

AA 9-  
SA AD  
AR MM JB

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 håller en av ledamöterna i styrelsen, med specialkompetens på området, kontinuerlig koll på värmeanläggningen och justerar vid behov denna för att optimera driften.

En avgiftshöjning för boendeparkeringen har införts med syfte att harmonisera avgiften med kostnaden för boendeparkering som införts av Stockholms stad i området.

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

### **Underhåll och yttre miljö**

Under året har markarbeten etapp 2 utförts för att återställa den yttre miljön i ursprungligt skick. Arbetet är inte klart och kommer att fortgå under 2018. Arbetet har dels bestått i att mark- och plattytor kring stora delar av Ronnebyvägen har rustats upp. Därutöver en restaurering av gården på baksidan Ronnebyvägen 12-18 vilken har innefattat att den tidigare asfalterade gårdsgången har byts ut mot stenmjöl, trappor och kantstenar har åtgärdats, buskar och träd har förnygrats och gallrats och en ny rabatt med vinbär och smultron har anlagts. Dessa kostnader uppgår till ca 0,5 mnkr och kommer att aktiveras med en avskrivningstid på 20 år

Styrelsen har under året informerat och bjudit in boende och de externa trädgårdsgrupperna för ökat samarbete och trivsel i omhändertagandet av föreningens rabatter och att tillsammans skapa en trivsamt miljö.

Under året har föreningen haft en mindre fuktskada i en marklägenhet. För att liknande skador inte ska uppstå i framtiden har föreningen påbörjat ett förebyggande arbete med dränering och kontroll av bland annat dagvatten.

En större brandskyddsinventering har genomförts med hjälp av Anticimex, vilken kommer att utgöra grunden för styrelsens systematiska brandskyddsarbete framöver.

### **Medlemsfrågor**

Medlemmarnas frågor har under året till största del kretsats kring arbeten eller åtgärder i lägenheten, problem med bokningen i tvättstugan och andrahandsuthyrningar. Det är glädjande att mycket få kontakter sker med anledning av upplevda störningar.

### **Framtida utveckling**

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

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

M AH 97  
SA AD  
AR HB MM

**Förbrukningstal och nyckeltal BOA (boarea)**

Nyckeltal i kr/m <sup>2</sup> /år	2017	2016	2015	2014	2013
El	16,4	17,4	12,7	13,5	16,3
Fjärrvärme	176,5	177,4	166,2	171,9	187,8
Vatten	25,3	23,2	21,6	20,8	22,2
Sophantering	18,7	17,8	18,7	18,4	20,8
Nyckeltal i tkr:		2016	2015	2014	2013
Rörelseintäkter	7 886	7 754	7 759	7 686	7 620
Rörelseresultat	942	5	1 261	1 177	829
Res. e. finansiella poster	456	-733	301	21	-702
Balansomslutning	148 271	152 624	151 992	153 663	156 128
Eget kapital	118 305	117 849	115 071	112 281	112 730
Soliditet	80%	77%	76%	73%	72%
Fastighetslån	28 562	33 352	35 390	39 952	42 347
Lån kr/m <sup>2</sup> *	2 815	3 288	3 488	3 938	4 353

\* Boarea = 10145 m<sup>2</sup>**Förslag till resultatdisposition****Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	- 2 558 906
Årets resultat	456 186
	<hr/>
	- 2 102 720

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Uttag ur yttre underhållsfond	
Överföring till yttre underhållsfond	323 000
Balanserat resultat	- 2 425 720
	<hr/>
	- 2 102 720

GA AA  
AD  
TB MM AR



## Bostadsrättsföreningen Borggården 99

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 689 369	7 606 158
Övriga rörelseintäkter	Not 2	196 641	151 249
		<u>7 886 010</u>	<u>7 757 407</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-4 198 831	-4 155 094
Övriga externa kostnader	Not 4	-114 321	-239 597
Planerat underhåll		0	-768 352
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-404 854	-401 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 226 377	-2 187 636
Summa rörelsekostnader		<u>-6 944 383</u>	<u>-7 751 975</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>941 627</b>	<b>5 432</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 340	3 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-487 781	-741 798
Summa finansiella poster		<u>-485 441</u>	<u>-738 640</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>456 186</b>	<b>-733 207</b>

JH AH  
 GA AD  
 MM CJ  
 AR JB



## Bostadsrättsföreningen Borggården 99

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	144 005 278	145 479 441
Inventarier och maskiner	Not 9	383 512	448 226
		<u>144 388 790</u>	<u>145 927 667</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>144 388 790</u>	<u>145 927 667</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 115
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 438 404	2 600 013
Placeringskonto HSB Stockholm		547 748	547 201
Övriga fordringar	Not 10	40 830	40 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	219 544	209 660
		<u>3 246 527</u>	<u>3 398 802</u>
Kassa och bank	Not 12	635 825	3 297 744
Summa omsättningstillgångar		<u>3 882 352</u>	<u>6 696 546</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>148 271 142</b></u>	<u><b>152 624 213</b></u>

JH AH  
 GK AD  
 G. AR  
 MM JB





## Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	74 844 259	74 844 259
Upplåtelseavgifter	44 760 809	44 760 809
Yttre underhållsfond	802 846	1 248 198
	<u>120 407 914</u>	<u>120 853 266</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 558 906	-2 271 051
Årets resultat	456 186	-733 207
	<u>-2 102 721</u>	<u>-3 004 258</u>
Summa eget kapital	<u>118 305 194</u>	<u>117 849 008</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>27 811 997</u>	<u>33 302 034</u>
	27 811 997	33 302 034
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 749 996	50 000
Leverantörsskulder	376 974	361 201
Skatteskulder	30 232	23 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>996 749</u>	<u>1 038 905</u>
	2 153 951	1 473 171
Summa skulder	29 965 948	34 775 205
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>148 271 142</b></u>	<u><b>152 624 213</b></u>

JY AH  
 GA AD  
 AS  
 G.  
 JB MM



## Bostadsrättsföreningen Borggården 99

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	456 186	-733 207
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 226 377	2 187 636
Omrubricering	0	16 595
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 682 563	1 471 024
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 786	11 745
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-19 216	205 120
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 654 561	1 687 889
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-687 500	-1 293 304
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-687 500	-1 293 304
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-4 790 041	-2 050 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	3 210 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 790 041	1 160 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 822 980</b>	<b>1 554 585</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 444 958</b>	<b>4 890 373</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 621 977</b>	<b>6 444 958</b>

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.

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.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
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
EI	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 signatures and initials: AH, AR, GK, AD, MM, HB.

**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.

M AA G.  
GA AD MM AR  
DB



## Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 523 164	6 507 983
Hyror	1 203 792	1 211 412
Övriga intäkter	-22 000	-83 040
Bruttoomsättning	<u>7 704 956</u>	<u>7 636 355</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-15 570	-29 943
Hyresförluster	-17	-254
	<u>7 689 369</u>	<u>7 606 158</u>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga rörelseintäkter	196 641	151 249
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	493 862	505 796
Reparationer	325 962	329 568
El	166 590	176 181
Uppvärmning	1 791 786	1 803 124
Vatten	257 331	235 303
Sophämtning	189 804	180 673
Fastighetsförsäkring	97 052	91 611
Kabel-TV och bredband	204 987	163 243
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	249 330	240 964
Förvaltningsarvoden	373 766	357 151
Övriga driftkostnader	48 361	71 480
	<u>4 198 831</u>	<u>4 155 094</u>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	0
Hyror och arrenden	43 023	41 752
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 533	26 246
Administrationskostnader	24 765	82 749
Extern revision	40 000	72 500
Konsultkostnader	0	16 350
	<u>114 321</u>	<u>239 597</u>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	265 797	266 994
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	35 381	32 277
Sociala avgifter	96 676	95 026
	<u>404 854</u>	<u>401 297</u>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 299	1 087
Ränteintäkter HSB placeringskonto	547	548
Ränteintäkter skattekonto	0	244
Övriga ränteintäkter	493	1 279
	<u>2 340</u>	<u>3 158</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	488 007	741 485
Övriga räntekostnader	-226	313
	<u>487 781</u>	<u>741 798</u>

GA  
 AB  
 AR  
 JB



## Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	127 096 069	125 802 765
Anskaffningsvärde mark	33 422 000	33 422 000
Årets investeringar	687 500	1 293 304
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 205 569</b>	<b>160 518 069</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-15 038 628</b>	<b>-12 915 706</b>
Årets avskrivningar	-2 161 663	-2 122 922
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 200 291</b>	<b>-15 038 628</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>144 005 278</b>	<b>145 479 441</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	914 000	914 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	79 000 000	79 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	612 000	612 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>181 526 000</b>	<b>181 526 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	900 356	916 951
Årets investeringar	0	-16 595
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>900 356</b>	<b>900 356</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-452 130	-387 416
Årets avskrivningar	-64 714	-64 714
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-516 844</b>	<b>-452 130</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>383 512</b>	<b>448 226</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	40 830	40 813
	<b>40 830</b>	<b>40 813</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	219 544	209 660
	<b>219 544</b>	<b>209 660</b>

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

AA  
GA AD  
MA 07 AB  
AR



## Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Noter		2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Handkassa	9 343	27 381
	Swedbank	626 482	3 270 363
		<u>635 825</u>	<u>3 297 744</u>

Not 13		Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank	2853464754	1,43%	2021-01-25	3 000 000	0	
Swedbank	2853464846	3,13%	2018-01-25	9 699 996	749 996	
Swedbank	2853678403	0,47%	2017-12-28	4 400 000	0	
Swedbank	2854049778	0,47%	2017-12-28	2 935 197	0	
Swedbank	2855290355	0,47%	2017-12-28	1 126 800	0	
Swedbank	2858664895	0,81%	2018-01-24	3 000 000	0	
Swedbank hypotek	2857398172	1,18%	2020-03-11	4 400 000	0	
				<u>28 561 993</u>	<u>749 996</u>	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				27 811 997	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				24 812 013	
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			58 125 000	58 125 000	

Not 14		Övriga skulder till kreditinstitut	
	Kortfristig del av långfristig skuld	749 996	50 000

Not 15		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	Upplupna räntekostnader	95 388	146 524
	Förutbetalda hyror och avgifter	607 987	616 971
	Övriga upplupna kostnader	293 374	275 410
		<u>996 749</u>	<u>1 038 905</u>

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

Not 16		Väsentliga händelser efter årets slut	
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

W AA CA  
GA AB DB  
AR MR




Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Noter

2017-12-31 2016-12-31

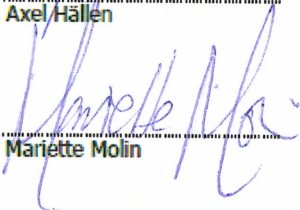
Stockholm, den 2018 04 05


  
Alexander Dettner

  
Alice Ring

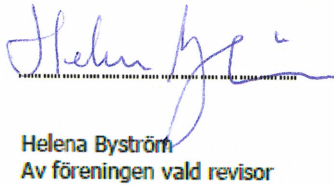
  
Axel Hällén

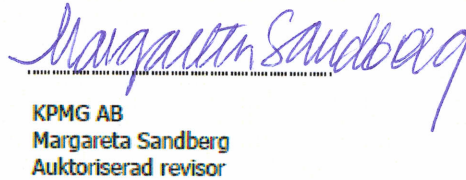
  
Christian Järveback

  
Mariette Molin

  
Göran Anund

Vår revisionsberättelse har 9 - 4 - 2018 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Helena Byström  
Av föreningen vald revisor

  
KPMG AB  
Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borggården 99 för år 2017.

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 2017 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 revisionsssed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 2017 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

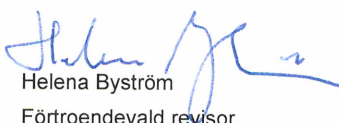
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 april 2018

  
Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

  
Helena Byström  
Förtroendevald revisor