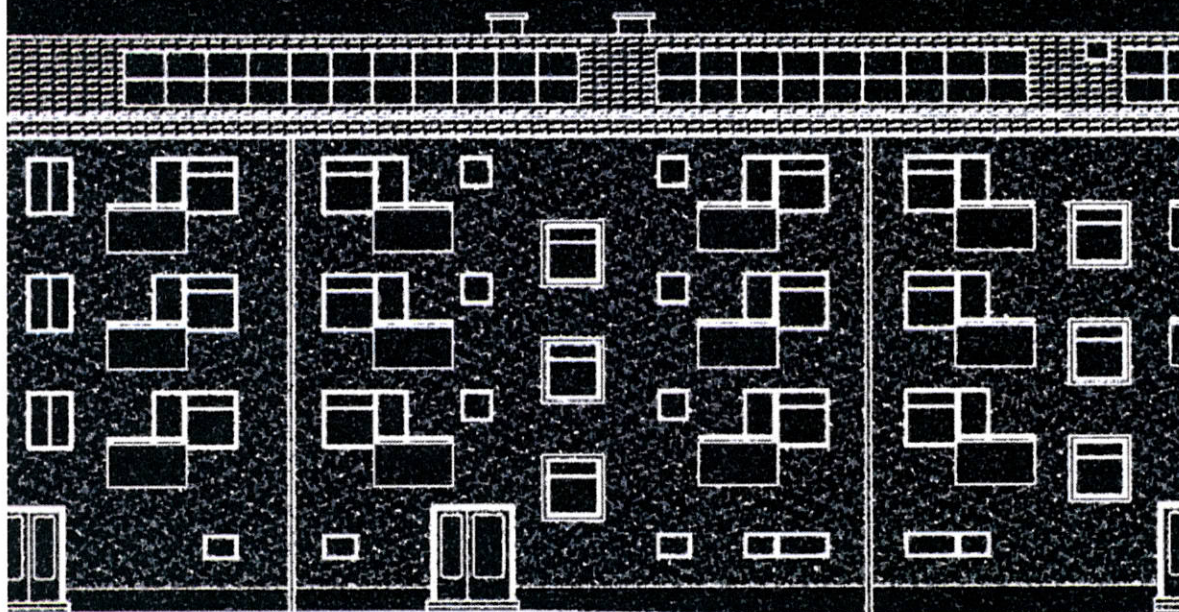


DD UTAN SOLCELLER, BEF UTSEENDE. SKALA 1:50



DD MED SOLCELLER, ÖNSKAT UTSEENDE. SKALA

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BORGGBÅRDEN 99

Förvaltningsberättelse 2019

Föreningens verksamhet

Fastigheter

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

Fastigheten Rimfrosten 2 är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm till och med 2020-04-30. I försäkringen ingår bland annat sanering mot skadedjur och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter och lokaler

Den 31 december 2019 hade föreningen totalt 178 lägenheter. 166 av dessa är bostadsrätter och 12 upplåts som hyresrätter. Totalt gjordes 11 överlåtelser av bostadsrätter under 2019.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

* boarea, ** lokalarea

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 230 medlemmar, vilket är två fler än sista december 2018. Vid ordinarie föreningsstämma 25 april 2019 deltog 37 röstberättigade medlemmar, varav två genom fullmakt.

Styrelse

Den 31 december 2019 bestod styrelsen av de ledamöter och suppleanter som stämman valt den 25 april 2019, utom Mariette Molin som avgick i oktober 2019.

Ordinarie ledamöter

Sven Nyström	Ordförande
Christian Järveback	Ekonomi
Mariette Molin	Ekonomi (avgick under året pga flytt)
Göran Anund	Teknisk förvaltning
Gustav Palmquist	Teknisk förvaltning (frånvarande pga utlandstjänstgöring)

M *HB*

Thomas Algotsson Boende- och hyresfrågor

Suppleanter

Johan Pihlblad Sekreterare
Hanna Eisner Boende- och hyresfrågor

Revisorer

Margareta Sandberg KPMG, Auktoriserad revisor
Helena Byström Förtroendevald revisor
Julian Dent Suppleant för förtroendevald revisor

Valberedning

Fredrik von Weisz Sammankallande
Ingela Tykesson
Lisa Rydell
Tomas Wahl
Emilia Franke

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare och attestberättigade är Thomas Algotsson, Christian Järveback, Sven Nyström och Göran Anund. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet även av två styrelseledamöter i förening.

Sammanträden

Styrelsen har fortlöpande under året hållit styrelsesammanträden en gång i månaden, vilket motsvarar 13 protokollförda möten har genomförts, utöver dessa har möten hållits med leverantörer och konsulter.

Arvoden och löner

Stämman 2019 beslöt att styrelsearvodet under kommande styrelseår 2019, liksom tidigare, ska uppgå till sex prisbasbelopp. Arvoden och ersättningar till föregående styrelse har betalats ut till ett belopp av 273 000 kronor exklusive sociala avgifter. Förtroendevald revisor har blivit arvoderad 7 000 kronor.

W HB

Information

Föreningen har regelbundet anslagit informationsblad i trapphus. Information har även publicerats på föreningens webbplats och på Facebook. Syftet med informationen är att upplysa medlemmar och hyresgäster om saker som händer i föreningen, samt att göra kontaktinformation och återkommande eftersökt information lättillgänglig. Speciellt viktig eller brådskande information har därutöver anslagits i varje trappuppgång/port när så har behövts. Kallelse till föreningsstämman har lämnats i brevlådan till varje boende.

Förvaltning

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

Ekonomi

Ingen höjning av årsavgifterna har gjorts under året och ingen höjning är heller planerad under kommande år. Hyrorna för föreningens hyresrätter omförhandlas årligen av HSB:s representanter och Hyresgästföreningen. Under året höjdes hyrorna för föreningens kvarvarande hyresrätter med 2,35 % från och med 1 januari 2019. Försäljningspriserna på föreningens bostadsrätter steg under året. Det skedde totalt 13 överlåtelser och genomsnittspriserna år 2019 var ca 63 tkr per kvadratmeter – jämfört med 60 tkr 2018, 65 tkr under 2017 och 63 tkr år 2016. Högsta notering låg på ca 87 tkr och lägsta på ca 52 tkr per kvadratmeter.

Lån, räntor och amorteringar

Föreningens lån uppgick vid 2019 års slut till 22,7 mnkr, vilket är en minskning med 1,1 mnkr jämfört med bokslut 2017 – ca 23,8 mnkr. Minskningen beror på de amorteringar som har genomförts under året.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker

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

En av föreningens mest påverkbara poster, räntekostnaderna för lånen, påverkas av den allmänna räntenivån. 46 % av föreningens lån, 10,4 mnkr, har idag 3 månaders bindningstid – s.k. rörliga lån. Om räntan skulle höjas med 1 % ger detta cirka 100 tkr högre räntekostnader. Styrelsen följer noggrant ränteutvecklingen framöver för att vara beredd att eventuellt binda en del av lånen om räntan förväntas stiga till högre nivåer.

Styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens avtal för att därigenom se om man kan sänka föreningens kostnader. Den största posten, för närvarande ca fem gånger större än föreningens räntekostnader, är kostnaderna för uppvärmning. Ett löpande arbete med att utvärdera och trimma föreningens värmesystem pågår därför kontinuerligt i ett försök att hålla kostnaderna för uppvärmning på ett minimum.

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

Underhåll och yttre miljö

2019 var något av ett mellanår, några akuta insatser för vattenläckor och stormskadade träd gjordes. Garaget utvidgades för att fler MC-platser ska kunna hyras ut. Några igensatta tilluftsventiler togs upp i fasad.

Solceller

Föreningen fick under 2019 inte bara bygglov för solcellsinstallationen, vi fick två bygglov. Anledningen till det andra var att vi blev tvungna att revidera placeringen på taken pga snörasskydd och avstånd till nock. Men i skrivande stund är processen igång och arbetet beräknas vara näst intill klart vid datumet för stämman.

Yttre miljö och trädgårdsunderhåll

Arbetet med markytor och byggda delar runt huset på Lyckebyvägen och bakom Ronnebyvägen 7 - 40 blev väl utfört, men delar drog som alla vet ut på tiden. Gången runt gaveln vid skorstenen skulle varit färdig under hösten men blir det under våren 2020.

Fönsterrenovering

Under 2020 kommer styrelsen förbereda upphandling av firma som ska renovera våra fönster. Exakt omfattning kommer arbetas fram efter besiktningar och energiberäkningar.

Inomhusmiljö

Vi har ett pågående arbete tillsammans med Anticimex för att komma åt råttor som tränger sig på.

Medlemsfrågor

Tvättstugan

Under året som har gått har flera frågor angående tvättstugan hanterats. Frågorna har gällt bokningssystemet, appen och blipparna. Då appen har fungerat dåligt har styrelsen rekommenderat att inte använda den vid bokning.

Yoga

Efter årsskiftet har en av föreningens medlemmar börjat hålla yogaklasser varannan söndag i föreningens lokal. Uppslutningen från medlemmarna har varit stor och kommentarerna efteråt enbart positiva.

Samrådsmöten

Representanter från föreningens styrelse har under verksamhetsåret hållit ett samrådsmöte, då föreningens hyresgäster bjudits in för information och diskussion.

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

M HB

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	725	722	721	720	716
Totala Intäkter kr/kvm	794	790	789	776	776
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	233	257	268	222	248
Belåning, kr/kvm	2272	2378	2858	3338	3543
Räntekänslighet	3%	4%	4%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	477	446	420	416	374
Energikostnader kr/kvm	233	233	222	222	204

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7925	7 887	7 689	7 757	7 759
Resultat efter finansiella poster	100	202	456	-733	301
Soliditet	83%	83%	80%	77%	76%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		7 940 033
Rörelsekostnader	-	7 514 481
Finansiella poster	-	325 157
Årets resultat		100 395
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	2 226 281
Årets sparande		2 326 676
Årets sparande per kvm total yta		233

JH HB

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 284 159	47 220 909	1 125 846	-2 425 721	201 827
Reservering till fond 2019			321 000	-321 000	
Balanserad i ny räkning				201 827	-201 827
Årets resultat					100 395
Belopp vid årets slut	75 284 159	47 220 909	1 446 846	-2 544 893	100 395

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 544 893
Årets resultat	100 395
	-2 444 498

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	321 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-2 765 498
	-2 444 498

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

HB

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisornas 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 revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan 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 revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

— identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

— skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en pro-fessionellt 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 aukto-riserade revisorns professionella bedömning och övriga valda reviso-rers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det inne-bär 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 för-slag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 maj 2020



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Helena Byström
Förtroendevald revisor




Org Nr: 769603-7493

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Org.nr: 769603-7493

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31


17
HB SW GA
W



Org Nr: 769603-7493

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 924 757	7 887 210
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>15 276</u>	<u>5 040</u>
		7 940 033	7 892 250
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 767 972	-4 454 315
Övriga externa kostnader	Not 4	-111 275	-113 457
Planerat underhåll		0	-138 805
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-408 954	-413 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 226 281</u>	<u>-2 226 281</u>
Summa rörelsekostnader		-7 514 481	-7 346 619
Rörelseresultat		425 552	545 631
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 644	2 230
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-327 801</u>	<u>-346 034</u>
Summa finansiella poster		-325 157	-343 804
Årets resultat		100 395	201 827

NY

HB

D
M. G.
S. G.
[Signature]



Org Nr: 769603-7493

Bostadsrättsföreningen Borggården 99**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	139 682 150	141 843 714
Inventarier och maskiner	Not 9	254 079	318 795
Pågående nyanläggningar	Not 10	526 026	195 401
		<u>140 462 255</u>	<u>142 357 910</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>140 462 255</u>	<u>142 357 910</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	3 822
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 194 026	3 233 458
Placeringskonto HSB Stockholm		548 844	548 296
Övriga fordringar	Not 11	37 637	37 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	200 422	239 519
		<u>4 980 929</u>	<u>4 062 668</u>
Kassa och bank	Not 13	323 675	223 491
Summa omsättningstillgångar		<u>5 304 603</u>	<u>4 286 159</u>

Summa tillgångar**145 766 858****146 644 069**

M

HB

M. GA
SN
Q
GA
E



Org Nr: 769603-7493

Bostadsrättsföreningen Borggården 99**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

75 284 159

75 284 159

Upplåtelseavgifter

47 220 909

47 220 909

Yttre underhållsfond

1 125 846

1 125 846

123 630 914

123 630 914*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 223 893

-2 425 721

Årets resultat

100 395

201 827

-2 123 498

-2 223 893

Summa eget kapital

121 507 416

121 407 021**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

22 662 500

23 712 500

22 662 500

23 712 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

50 000

50 000

Leverantörsskulder

418 382

339 500

Skatteskulder

13 901

17 040

Övriga kortfristiga skulder

6 996

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 107 663

1 118 009

1 596 942

1 524 549

Summa skulder

24 259 442

25 237 049

Summa eget kapital och skulder

145 766 858

146 644 069

M

HB

GA
GA
GA



Org Nr: 769603-7493

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	100 395	201 827
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 226 281	2 226 281
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 326 676	2 428 108
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	42 856	-20 541
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	72 393	70 594
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 441 926	2 478 161
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-330 625	-195 401
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-330 625	-195 401
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 050 000	-4 799 493
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 050 000	-1 899 493
Årets kassaflöde	1 061 301	383 267
Likvida medel vid årets början	4 005 244	3 621 977
Likvida medel vid årets slut	5 066 545	4 005 244

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

M

HB

7-12-19
SU GA



Org Nr: 769603-7493

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 561 612	6 526 688
Hyror	1 337 256	1 344 482
Övriga intäkter	43 699	39 469
Bruttoomsättning	<u>7 942 567</u>	<u>7 910 639</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-17 810	-23 429
	7 924 757	7 887 210
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga rörelseintäkter	<u>15 276</u>	<u>5 040</u>
	15 276	5 040
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	661 561	480 794
Reparationer	492 327	401 521
El	175 661	183 050
Uppvärmning	1 885 096	1 921 859
Vatten	267 619	223 032
Sophämtning	204 616	204 665
Fastighetsförsäkring	124 180	89 093
Kabel-TV och bredband	182 852	195 967
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	265 306	253 246
Förvaltningsarvoden	392 049	428 936
Tomträttsavgäld	52 170	42 960
Övriga driftkostnader	64 536	29 192
	<u>4 767 972</u>	<u>4 454 315</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 039	5 884
Administrationskostnader	38 370	67 573
Extern revision	29 375	40 000
Konsultkostnader	37 684	0
Medlemsavgifter	1 807	0
	<u>111 275</u>	<u>113 457</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	273 000	268 794
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	36 674	39 276
Sociala avgifter	92 280	98 692
	<u>408 954</u>	<u>413 762</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 838	1 532
Ränteintäkter HSB placeringskonto	548	548
Övriga ränteintäkter	258	151
	<u>2 644</u>	<u>2 230</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	327 100	345 780
Övriga räntekostnader	701	254
	<u>327 801</u>	<u>346 034</u>

HB
17/12/19
GA
D

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	127 783 569	127 783 569
Anskaffningsvärde mark	33 422 000	33 422 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 205 569	161 205 569
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 361 855	-17 200 291
Årets avskrivningar	-2 161 564	-2 161 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 523 419	-19 361 855
Utgående bokfört värde	139 682 150	141 843 714
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 200 000	914 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	125 000 000	79 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	820 000	612 000
Summa taxeringsvärde	229 020 000	181 526 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	900 356	900 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	900 356	900 356
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-581 561	-516 844
Årets avskrivningar	-64 717	-64 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-646 277	-581 561
Bokfört värde	254 079	318 795
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	195 401	0
Årets investeringar	330 625	195 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	526 026	195 401
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	37 637	37 574
Övriga fordringar	0	0
	37 637	37 574

M
HB
7. 2019
2019
HB

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	200 422	239 519
	<u>200 422</u>	<u>239 519</u>

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

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	6 559	6 559
Swedbank	317 116	216 932
	<u>323 675</u>	<u>223 491</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2853464754	1,43%	2021-01-25	3 000 000	
Swedbank	2853464846	1,86%	2023-01-25	4 912 500	50 000
Swedbank	2853678403	1,14%	2020-03-29	3 400 000	
Swedbank	2857398172	1,18%	2020-03-25	4 400 000	
Swedbank	2858664895	1,00%	2020-01-29	3 000 000	
Swedbank	2859926848	1,65%	2020-01-07	4 000 000	
				<u>22 712 500</u>	<u>50 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 662 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 462 500

Ställda säkerheter

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

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	50 000	50 000
--------------------------------------	--------	--------

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	58 713	56 187
Förutbetalda hyror och avgifter	649 695	597 081
Övriga upplupna kostnader	399 255	464 741
	<u>1 107 663</u>	<u>1 118 009</u>

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "HB", and a large signature at the bottom right.



Org Nr: 769603-7493

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den


.....
Christian Järveback



.....
Gustav Palmquist


.....
Göran Anund


.....
Thomas Algotsson


.....
Sven Nyström

Vår revisionsberättelse har 5-5-2020 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
Helena Bystrom


.....
Margareta Sandberg

Av föreningen vald revisor

KPMG AB
Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor