



ÅRSREDOVISNING 2018

BRF. BORGGÅRDEN 99

ORGANISATIONSNR. 769603-7493

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BORGGÅRDEN 99

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'SB', 'MM', 'AB', 'GK', and '20'.

Förvaltningsberättelse 2018

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Brf Borggården 99 bildades i maj 1999. Fastigheten Rimfrosten 2 förvärvades den 19 september 2000 av Stockholmshem AB. Fastigheten vilken man upplåter lägenheter och lokaler i byggdes år 1948-49. Taxeringsvärdet 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 2019-04-30. I försäkringen ingår bland annat sanering mot skadedjur och ansvarsförsäkring för styrelsen. Upphandling av ny försäkring pågår.

Lägenheter och lokaler

Den 31 december 2018 hade föreningen totalt 178 lägenheter varav 166 av dessa är bostadsrätter och 12 upplåts som hyresrätter. Totalt gjordes 16 överlåtelser av bostadsrätter varav en skedde genom gåva under 2018. Under året ombildades en hyresrätt till bostadsrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehållet:

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 228 medlemmar, vilket är sex fler än sista december 2017. Vid ordinarie årsstämma 24 april 2018 deltog 37 röstberättigade medlemmar, varav tre genom fullmakt.

Styrelse

Den 31 december 2018 bestod styrelsen av de ledamöter och suppleanter som stämman valt den 25 april 2018.

JB
MM
do
EA

Ordinarie ledamöter

Alexander Dettner Johan Marklund Mariette Molin Christian Järveback Sven Nyström Göran Anund	Ordförande Sekreterare Ekonomi Ekonomi Teknisk förvaltning Teknisk förvaltning
---	---

Suppleanter

Thomas Algotsson Janne Heikka	Boende- och hyresfrågor Boende- och hyresfrågor
----------------------------------	--

Revisorer

Margareta Sandberg Helena Byström Peter Aronsson	KPMG, Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor Suppleant för förtroendevald revisor
--	--

Valberedning

Fredrik von Weisz Niklas Haga Nina Persson Tomas Wahl Emilia Franke	Sammankallande
---	----------------

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare och attestberättigade är Alexander Dettner, Johan Marklund, Mariette Molin, 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 11 protokollförda möten med hänsyn till sommaruppehåll.

Arvoden och löner

Stämman 2018 beslöt att styrelsearvodet under kommande styrelseår 2018, liksom tidigare, ska uppgå till sex prisbasbelopp. Arvoden och ersättningar till föregående styrelse har betalats

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JB", "MM", "GA", and "F. GA".

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 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 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 0,7 % från och med 1 januari 2018. Försäljningspriserna på föreningens bostadsrätter sjönk något under året. Genomsnittspriserna år 2018 var cirka 60 tkr per kvadratmeter - jämfört med 65 tkr under 2017 och 63 tkr år 2016.

Lån, räntor och amorteringar

Föreningens lån uppgick vid 2018 års slut till 23,8 mnkr vilket är en minskning med 4,7 mnkr jämfört med bokslut 2017 (28,5 mnkr). Minskningen beror på att tre amorteringar har genomförts under året en på 0,7 mnkr, en på 1,1 mnkr och en på 2,9 mnkr.

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 länestocken i takt med att kvarvarande hyresrätter upplåts med bostadsrätt och köpeskillingen kommer föreningen till handa.

En av föreningens mest påverkbara poster är räntekostnaderna för lånen, vilka påverkas av räntenivån. 31 % av föreningens lån, 7,4 mnkr, har idag 3 månaders bindningstid - s.k. rörliga lån. Om räntan skulle höjas med 1 % ger detta cirka 70 tkr högre räntekostnader. Styrelsen följer ränteutvecklingen för att kunna parera en eventuell höjning av räntorna.

Styrelsen jobbar 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 två av styrelseledamöterna, med specialkompetens på området, kontinuerlig koll på värmeanläggningen och justerar vid behov denna för att optimera driften.

Avgiftsnivån för föreningens lokaler och förråd kommer under 2019 att gås igenom och eventuellt kommer hyresnivån att justeras.

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

Underhåll och yttre miljö

Verksamhetsåret har förlöpt utan större incidenter. Fokus har legat på besiktningar och planering.

Solceller

I enlighet med vad som beslutades på stämman 2017 och som informerades om på stämman 2018 har styrelsen fortsatt med solcellsprojektet för att minska kostnader och klimatpåverkan. Arbetet har rört sig framåt och en bygglovsansökan lämnades in under hösten 2018. Ärendet bereds nu hos Stadsbyggnadskontoret och styrelsen är försiktigt optimistisk.

Energideklaration

Enligt lag ska fastighetsägare göra en energideklaration för byggnader över 250 kvadratmeter. En energideklaration är giltig i tio år och den första föreningen lät göra var inför fasadrenoveringen. En ny har upprättats av konsultföretaget *WSP* under vintern, och kommer alltså gälla i tio år framöver. *WSP* har också i samband med detta lämnat förslag till energibesparande åtgärder.

OVK

Föreningens kommersiellt uthyrda lokaler, som används av förskolan Solvändan, kontrollerades i februari 2019. Lokaler har tätare intervall för OVK* än lägenheterna, vars OVK-protokoll gäller till 2021. *obligatorisk ventilationskontroll

Yttre miljö och trädgårdsunderhåll

Nästa etapp i den pågående upprustningen är planerad att bli ytorna runt byggnaden på Lyckebyvägen, ytorna mellan den och Ronnebyvägen 7 - 19, och anslutande gångvägar. Styrelsen har tagit in en offert från vår tidigare entreprenör Trivselträdgårdar.

För att komplettera och i viss mån byta ut trädgårdsmöblerna köptes fler soffor och bord in under 2018. Leveransen av dessa blev tyvärr så pass sen att de inte hann sättas ut innan säsongen var över, men vi kan se fram emot dem till våren. De är av samma fabrikat och typ som vi redan har.

Efter stormen vid nyår tog stadens entreprenör ner skadade träd på baksidan av Ronnebyvägen 28 - 40. Ett träd slog i fasaden och åsamkade vissa skador. En dialog förs nu med staden och firman som gjorde jobbet.

Inomhusmiljö

Några punktinsatser i värmesystemet på berörda adresser har gjorts, flödena i en del värmestammar har justerats för att skapa bättre balans i hela systemet. Golvytan i garaget har utökats. Styrelsen kommer under 2019 att diskutera hur utrymmet kan komma att användas.

Medlemsfrågor

Under verksamhetsåret har fokus legat på byte av förvaltare av systemleverantör av tvättstugebokning samt råttbekämpning i Ronnebyvägen 36-38 i samarbete med *Anticimex* och *Stockholm Vatten*. 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 överskottsel.

JD.
20
Mh
20
BT

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.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	722	721	720	716	712
Totala Intäkter kr/kvm	790	789	776	776	776
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	257	268	222	248	225
Belåning, kr/kvm	2 378	2 858	3 338	3 543	3 998
Räntekänslighet	4%	4%	5%	5%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	446	420	416	374	380
Energikostnader kr/kvm	233	222	222	204	210

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large checkmark and several sets of initials.

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 bostadsrätts 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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 887	7 689	7 757	7 759	7 750
Resultat efter finansiella poster	202	456	-733	301	21
Soliditet	83%	80%	77%	76%	73%
Eget kapital	121407	118 305	117 849	115 071	112 281

(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		7 897 290
Rörelsekostnader	-	7 346 619
Finansiella poster	-	343 804
Årets resultat		206 867
Planerat underhåll	+	138 805
Avskrivningar	+	2 226 281
Årets sparande		2 571 953
Årets sparande per kvm total yta		257

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "JP", "MN", "SA", and "HA".

Förändring eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	74 844 259	44 760 809	802 846	-2 558 906	456 186	118305193
Reservering till fond 2018			323 000	-323 000		
Balanserat i ny räkning				456 186	-456 186	
Upplåtelse lägenheter	439 900	2 460 100				2900000
Årets resultat					201 827	201827
Belopp vid årets slut	75 284 159	47 220 909	1 125 846	-2 425 721	201 827	121407020

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	- 2 425 721
Årets resultat	<u>201 827</u>
	-2 223 893

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reserverna till underhållsfond	323000
Ianspråktagande av underhållsfond	- 138 805
Balanserat resultat	<u>- 2 408 088</u>
	-2 223 893

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

Handwritten signatures and initials: JB, en, MK, av, GA, and other illegible marks.

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.

JB
MM 20
20
R. G. G.

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 ränteutgifter 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.

JB
MM
20
R. G. A.



Org Nr: 769603-7493

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 887 210	7 689 369
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 040	196 641
		7 892 250	7 886 010
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 454 315	-4 198 831
Övriga externa kostnader	Not 4	-113 457	-114 321
Planerat underhåll		-138 805	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-413 762	-404 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 226 281	-2 226 377
Summa rörelsekostnader		-7 346 619	-6 944 383
Rörelseresultat		545 631	941 627
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 230	2 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-346 034	-487 781
Summa finansiella poster		-343 804	-485 441
Årets resultat		201 827	456 186

JB
sm
MA
GA

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	141 843 714	144 005 278
Inventarier och maskiner	Not 9	318 795	383 512
Pågående nyanläggningar	Not 10	195 401	0
		<u>142 357 910</u>	<u>144 388 790</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>142 357 910</u>	<u>144 388 790</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 822	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 233 458	2 438 404
Placeringskonto HSB Stockholm		548 296	547 748
Övriga fordringar	Not 11	37 574	40 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>239 519</u>	<u>219 544</u>
Kassa och bank	Not 13	4 062 668	3 246 527
		223 491	635 825
Summa omsättningstillgångar		<u>4 286 159</u>	<u>3 882 352</u>

Summa tillgångar**146 644 069****148 271 142**

GA
18 000
100
100



Org Nr: 769603-7493

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	75 284 159	74 844 259
Upplåtelseavgifter	47 220 909	44 760 809
Yttre underhållsfond	1 125 846	802 846
	<u>123 630 914</u>	<u>120 407 914</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 425 721	-2 558 906
Årets resultat	201 827	456 186
	<u>-2 223 893</u>	<u>-2 102 721</u>
Summa eget kapital	<u>121 407 021</u>	<u>118 305 194</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>23 712 500</u>	<u>27 811 997</u>
	23 712 500	27 811 997
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 50 000	749 996
Leverantörsskulder	339 500	376 974
Skatteskulder	17 040	30 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 118 009</u>	<u>996 749</u>
	1 524 549	2 153 951
Summa skulder	25 237 049	29 965 948
Summa eget kapital och skulder	<u>146 644 069</u>	<u>148 271 142</u>

Handwritten notes in blue ink at the bottom right of the page, including initials and numbers.



Org Nr: 769603-7493

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	201 827	456 186
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 226 281	2 226 377
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 428 108</u>	<u>2 682 563</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 541	-8 786
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	70 594	-19 216
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 478 161</u>	<u>2 654 561</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-195 401	-687 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-195 401</u>	<u>-687 500</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-4 799 493	-4 790 041
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 900 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 899 493</u>	<u>-4 790 041</u>
Årets kassaflöde	383 267	-2 822 980
Likvida medel vid årets början	3 621 977	6 444 958
Likvida medel vid årets slut	4 005 244	3 621 977

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

SW
GB
om
HB

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 526 688	6 523 164
Hyror	1 344 482	1 203 792
Övriga intäkter	39 469	-22 000
Bruttoomsättning	<u>7 910 639</u>	<u>7 704 956</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-23 429	-15 570
Hyresförluster	0	-17
	7 887 210	7 689 369
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga rörelseintäkter	<u>5 040</u>	<u>196 641</u>
	5 040	196 641
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	480 794	493 862
Reparationer	401 521	325 962
El	183 050	166 590
Uppvärmning	1 921 859	1 791 786
Vatten	223 032	257 331
Sophämtning	204 665	189 804
Fastighetsförsäkring	89 093	97 052
Kabel-TV och bredband	195 967	204 987
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	253 246	249 330
Förvaltningsarvoden	428 936	373 766
Tomträttsavgäld	42 960	43 023
Övriga driftkostnader	<u>29 192</u>	<u>48 361</u>
	4 454 315	4 241 854
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 884	6 533
Administrationskostnader	67 573	24 765
Extern revision	<u>40 000</u>	<u>40 000</u>
	113 457	71 298
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	268 794	265 797
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	39 276	35 381
Sociala avgifter	<u>98 692</u>	<u>96 676</u>
	413 762	404 854
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 532	1 299
Ränteintäkter HSB placeringskonto	548	547
Övriga ränteintäkter	<u>151</u>	<u>493</u>
	2 230	2 340
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	345 780	488 007
Övriga räntekostnader	<u>254</u>	<u>-226</u>
	346 034	487 781

GA
JB

**Bostadsrättsföreningen Borggården 99**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	127 783 569	127 096 069
Anskaffningsvärde mark	33 422 000	33 422 000
Årets investeringar	0	687 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 205 569	161 205 569
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-17 200 291	-15 038 628
Årets avskrivningar	-2 161 564	-2 161 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 361 855	-17 200 291
Utgående bokfört värde	141 843 714	144 005 278
Taxeringsvärde		
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
Summa taxeringsvärde	181 526 000	181 526 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	900 356	900 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	900 356	900 356
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-516 844	-452 130
Årets avskrivningar	-64 717	-64 714
Utgående ackumulerade avskrivningar	-581 561	-516 844
Bokfört värde	318 795	383 512
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	195 401	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 401	0
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	37 574	40 830
	37 574	40 830

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials and the letters 'GA'.



Org Nr: 769603-7493

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Noter		2018-12-31	2017-12-31																																										
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																												
	Förutbetalda kostnader	239 519	219 544																																										
		239 519	219 544																																										
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																												
Not 13	Kassa och bank																																												
	Handkassa	6 559	9 343																																										
	Swedbank	216 932	626 482																																										
		223 491	635 825																																										
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																												
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Swedbank</td><td>2853464754</td><td>1,43%</td><td>2021-01-25</td><td>3 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2853464846</td><td>1,86%</td><td>2023-01-25</td><td>4 962 500</td><td>50 000</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2853678403</td><td>0,66%</td><td>2018-09-28</td><td>4 400 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2858664895</td><td>0,93%</td><td>2018-04-28</td><td>3 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2859926848</td><td>1,65%</td><td>2019-03-02</td><td>4 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank hypotek</td><td>2857398172</td><td>1,18%</td><td>2020-03-11</td><td>4 400 000</td><td>0</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Swedbank	2853464754	1,43%	2021-01-25	3 000 000	0	Swedbank	2853464846	1,86%	2023-01-25	4 962 500	50 000	Swedbank	2853678403	0,66%	2018-09-28	4 400 000	0	Swedbank	2858664895	0,93%	2018-04-28	3 000 000	0	Swedbank	2859926848	1,65%	2019-03-02	4 000 000	0	Swedbank hypotek	2857398172	1,18%	2020-03-11	4 400 000	0		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																								
Swedbank	2853464754	1,43%	2021-01-25	3 000 000	0																																								
Swedbank	2853464846	1,86%	2023-01-25	4 962 500	50 000																																								
Swedbank	2853678403	0,66%	2018-09-28	4 400 000	0																																								
Swedbank	2858664895	0,93%	2018-04-28	3 000 000	0																																								
Swedbank	2859926848	1,65%	2019-03-02	4 000 000	0																																								
Swedbank hypotek	2857398172	1,18%	2020-03-11	4 400 000	0																																								
		23 762 500	50 000																																										
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		23 712 500																																										
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		23 512 500																																										
	Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.																																												
	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	749 996																																										
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																												
	Upplupna räntekostnader	56 187	95 388																																										
	Förutbetalda hyror och avgifter	597 081	607 987																																										
	Övriga upplupna kostnader	464 741	293 374																																										
		1 118 009	996 749																																										
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.																																												

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the number 574.



Org Nr: 769603-7493

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Noter

2018-12-31 2017-12-31

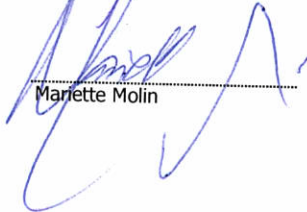
Stockholm, den 19/3-19


Alexander Dettner


Christian Järveback



Göran Anund

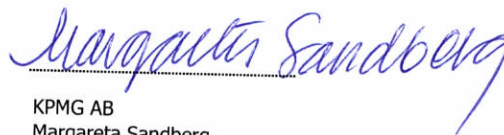

Johan Marklund


Marlette Molin


Sven Nyström

Vår revisionsberättelse har 28-3-2019 lämnats beträffande denna årsredovisning


Helena Byström
Förtroendevald 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 2018.

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 2018 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 revisionsd 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 revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 revisionsd 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 2018 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.

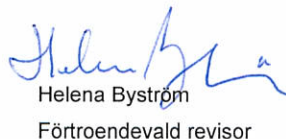
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 28 mars 2019


Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Helena Byström
Förtroendevald revisor