

ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Borggården 99, organisationsnummer 769603-7493



Förvaltningsberättelse 2021

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 2021 är 229 020 tkr. Föreningen äger även tomten, vilket är ovanligt för bostadsrättsföreningar i området.

Fastigheten Rimfrosten 2 är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm till och med 2022-04-30. I försäkringen ingår bland annat sanering mot skadedjur och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter och lokaler

Den 31 december 2021 hade föreningen totalt 178 lägenheter. 166 av dessa är bostadsrätter och 12 upplåts som hyresrätter. Totalt gjordes 11 överlåtelse av bostadsrätter under 2021.

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**

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 22 268 kvm varav 12 860 kvm utgör mark. Föreningen tillhandahåller 30 parkeringsplatser för bilar och sju 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. Vid ordinarie föreningsstämma 26 maj 2021 deltog 48 röstberättigade medlemmar, varav tre genom fullmakt.

Styrelse

Den 31 december 2021 bestod styrelsen av följande ledamöter och suppleanter som stämman valt den 26 maj 2021:

Ordinarie ledamöter

Sofia Uhr	Ordförande
Christian Järveback	Ekonomi
Johan Marklund	Teknisk förvaltning
Gustav Palmquist	Teknisk förvaltning
Ulrika Ingelsson	Boende- och hyresfrågor
Thomas Algotsson	Boende- och hyresfrågor

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 1,8 % från och med kvartal 2 2021. Försäljningspriserna på föreningens bostadsrätter steg något under året. Det skedde totalt 8 överlåtelser och genomsnittspriserna år 2021 var ca 66 tkr per kvadratmeter – jämfört med ca 62 tkr år 2020, 63 tkr år 2019, 60 tkr under år 2018 och 65 tkr år 2017. Högsta notering låg på ca 74 tkr och lägsta på ca 59 tkr per kvadratmeter.

Lån, räntor och amorteringar

Föreningens lån uppgick vid 2021 års slut till 20,6 mnkr vilket är en minskning med ca 1,1 mnkr jämfört med föregående bokslut – då lånestocken uppgick till ca 21,7 mnkr. Minskningen beror på 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. Cirka 36% av föreningens lån, 7,4 mnkr, är idag s.k. rörliga lån. Om räntan skulle höjas med 1 % ger detta ca 74 tkr i högre räntekostnader på årsbasis. Planerat för tidigt 2022 ligger ett möte med Swedbank – då alla räntor på rörliga lån kommer att förhandlas om och förhoppningen är att sänka räntekostnaderna ytterligare.

På grund av det rådande läget och förväntade räntehöjningar, om än inte i direkt närtid, följer styrelsen noggrant ränteutvecklingen – detta för att vara beredd att eventuellt binda en del av lånen om räntan förväntas stiga till väsentligt högre nivåer.

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

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

Skötsel/underhåll**Bastu**

Under året har föreningen efter stämmobeslut uppfört en bastu på Ronnebyvägen 16. Bygget startade i oktober och bastun invigdes 10 december. Kostnaden för bastun blev totalt 604 659 kronor.

Allaktivitetsrum

Efter ett positivt mottagande på ett extrainkallat samrådsmöte uppfördes med hjälp av ideella krafter från boenden i föreningen ett allaktivitetsrum. Rummet innehåller bland annat gym, pingisbord och klättervägg och är beläget i källaren på Ronnebyvägen 34-40. Kostnaden för allaktivitetsrummet uppgick till knappt 50 000 kronor.

OVK

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts för fastigheten. Arbetet med att åtgärda anmärkningarna pågår.

Bokningssystem

Föreningens bokningssystem digitaliserades under slutet av 2021. Numera bokas bastu, gästlägenheter och föreningslokal via samma plattform som tvättstugan.

Snörasskydd

På senvintern drabbades föreningen av stora snöras från solcellerna. Panelerna agerade glidlager och snön gled över snörasskydden. Skydden var korrekt installerade och en utredning om orsaken till snöraset initierades.

Boendefrågor

Medlemmarnas frågor har under året till största del kretsats kring arbeten eller åtgärder i lägenheten, problem med bokningen i tvättstugan och andrahandsuthyrningar. En inventering av utemöbler har gjorts i syfte att upprusta och eventuellt komplettera med nya möbler. Konsult har anlåtats för att bedöma möjligheterna till att få fler cykelplatser i Cykelrummet på Lyckebyvägen. I samråd med HSB har ett par störningsärenden hanterats.

Samrådsmöte har skett med medlemmar kring användning av föreningens lokaler. Vidare har styrelsen bjudit in till möte för de medlemmar i föreningen som är trädgårdsintresserade, men inga medlemmar kom till mötet.

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	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift, kr/kvm	725	725	725	722	721
Totala Intäkter kr/kvm	793	793	794	790	789
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	224	257	233	257	268
Belåning, kr/kvm	2 062	2 167	2 272	2 378	2 858
Räntekänslighet	3 %	3 %	3 %	4 %	4 %
Drift och underhåll kr/kvm	542	503	477	446	420
Energikostnader kr/kvm	255	219	233	233	222

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 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	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 927	7 897	7 925	7 887	7 689
Resultat efter finansiella poster	-70	266	100	202	456
Soliditet	85 %	84 %	83 %	83 %	80 %

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	7 926 872
Rörelsekostnader	- 7 725 261
Finansiella poster	- 271 521
Årets resultat	- 69 909
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 2 311 121
Årets sparande	2 241 212
Årets sparande per kvm total yta	224

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 284 159	47 220 909	1 446 846	-2 444 498	265 563
Reservering till fond 2021			320 750	-320 750	
Balanserad i ny räkning				265 563	-265 563
Årets resultat					-69 909
Belopp vid årets slut	75 284 159	47 220 909	1 767 596	-2 499 685	-69 909

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

Balanserat resultat	-2 499 685
Årets resultat	-69 909
	-2 569 595

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	320 750
Ianspråktagande av underhållsfond	-110 725
Balanserat resultat	-2 779 620
	-2 569 595

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

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 926 872	7 895 135
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	26 156
		7 926 872	7 921 291
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 730 894	-4 543 544
Övriga externa kostnader	Not 4	-161 924	-72 651
Planerat underhåll		-110 725	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-410 597	-411 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 311 121	-2 306 083
Summa rörelsekostnader		-7 725 261	-7 333 289
Rörelseresultat		201 611	588 002
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 231	3 164
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-274 752	-325 603
Summa finansiella poster		-271 521	-322 439
Årets resultat		-69 909	265 563

Bostadsrättsföreningen Borggården 99
Balansräkning
2021-12-31
2020-12-31
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	137 177 057	138 815 116
Inventarier och maskiner	Not 9	<u>166 140</u>	<u>234 543</u>
		137 343 197	139 049 659
Summa anläggningstillgångar		<u>137 343 197</u>	<u>139 049 659</u>

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 190	2 366
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 972 494	4 570 997
Placeringskonto HSB Stockholm		549 944	549 395
Övriga fordringar	Not 10	37 637	37 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>630 284</u>	<u>261 825</u>
		6 191 548	5 422 219
Kassa och bank	Not 12	453 969	375 623

Summa omsättningstillgångar		<u>6 645 517</u>	<u>5 797 842</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar
143 988 714
144 847 501

Bostadsrättsföreningen Borggården 99
Balansräkning
2021-12-31
2020-12-31
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	1 767 596	1 446 846
	<u>124 272 664</u>	<u>123 951 914</u>

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 499 685	-2 444 498
Årets resultat	-69 909	265 563
	<u>-2 569 595</u>	<u>-2 178 935</u>

Summa eget kapital

121 703 070
121 772 979
Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>9 162 500</u>	<u>13 212 500</u>
		9 162 500	13 212 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 450 000	8 450 000
Leverantörsskulder		373 221	341 429
Skatteskulder		24 548	23 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>1 275 375</u>	<u>1 047 436</u>
		13 123 144	9 862 022

Summa skulder

22 285 644

23 074 522

Summa eget kapital och skulder
143 988 714
144 847 501

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-69 909	265 563
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 311 121	2 306 083
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 241 212</u>	<u>2 571 645</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-367 283	-63 769
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>261 122</u>	<u>-134 920</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 135 051</u>	<u>2 372 956</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-604 659	-844 619
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-48 868</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-604 659</u>	<u>-893 487</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-1 050 000</u>	<u>-1 050 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 050 000</u>	<u>-1 050 000</u>
Årets kassaflöde	480 392	429 469
Likvida medel vid årets början	5 496 014	5 066 545
Likvida medel vid årets slut	5 976 406	5 496 014

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

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 7% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 561 612	6 561 612
Hyror	1 350 240	1 308 689
Övriga intäkter	28 747	43 218
Bruttoomsättning	<u>7 940 599</u>	<u>7 913 519</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-13 727	-18 384
	7 926 872	7 895 135
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga rörelseintäkter	<u>0</u>	26 156
	0	26 156
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	625 000	586 394
Reparationer	330 196	471 798
El	188 958	138 975
Uppvärmning	2 035 593	1 775 988
Vatten	320 677	276 092
Sophämtning	214 232	213 927
Fastighetsförsäkring	115 324	110 996
Kabel-TV och bredband	167 539	167 446
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	279 600	274 562
Förvaltningsarvoden	417 233	411 436
Tomträttsavgäld	0	55 800
Övriga driftkostnader	36 541	60 129
	<u>4 730 894</u>	<u>4 543 544</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	55 956	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 871	3 899
Administrationskostnader	66 806	43 752
Extern revision	25 000	25 000
Medlemsavgifter	4 290	0
	<u>161 924</u>	<u>72 651</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	283 797	303 196
Revisionsarvode	7 000	0
Övriga arvoden	31 978	20 979
Sociala avgifter	87 822	86 836
	<u>410 597</u>	<u>411 011</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 587	2 081
Ränteintäkter HSB placeringskonto	549	550
Övriga ränteintäkter	95	532
	<u>3 231</u>	<u>3 164</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	272 297	324 811
Övriga räntekostnader	2 455	792
	<u>274 752</u>	<u>325 603</u>

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	129 154 214	127 783 569
Anskaffningsvärde mark	33 422 000	33 422 000
Årets investeringar	604 659	1 370 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 180 873	162 576 214
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 761 098	-21 523 419
Årets avskrivningar	-2 242 718	-2 237 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 003 816	-23 761 098
Utgående bokfört värde	137 177 057	138 815 116
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 200 000	1 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	125 000 000	125 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	820 000	820 000
Summa taxeringsvärde	229 020 000	229 020 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	949 224	900 356
Årets investeringar	0	48 868
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	949 224	949 224
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-714 681	-646 277
Årets avskrivningar	-68 403	-68 403
Utgående ackumulerade avskrivningar	-783 084	-714 681
Bokfört värde	166 140	234 543
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	37 637	37 637
	37 637	37 637
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	630 284	261 825
	630 284	261 825

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

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 12	Kassa och bank		
	Handkassa	40	1 814
	Swedbank	453 929	373 809
		453 969	375 623

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2853464754	0,72%	2022-01-28	3 000 000	0
Swedbank	2853464846	1,86%	2023-01-25	4 812 500	50 000
Swedbank	2853678403	0,70%	2022-03-28	1 400 000	0
Swedbank	2857398172	1,11%	2024-03-25	4 400 000	0
Swedbank	2858664895	0,72%	2022-01-28	3 000 000	0
Swedbank	2859926848	1,65%	2022-01-25	4 000 000	0
				20 612 500	50 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 362 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 162 500

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

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

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	11 450 000	8 450 000
	11 450 000	8 450 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	41 361	49 536
Förutbetalda hyror och avgifter	667 465	638 453
Övriga upplupna kostnader	566 549	359 447
	1 275 375	1 047 436

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

Bostadsrättsföreningen Borggården 99

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
 Christian Järveback

.....
 Gustav Palmquist

.....
 Johan Marklund

.....
 Ulrika Ingelsson

.....
 Sofia Uhr

.....
 Sven Nyström

.....
 Thomas Algotsson

.....
 Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
 Av föreningen vald revisor
 Ove Smedman

.....
 KPMG AB
 Margareta Sandberg
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borggården 99 för år 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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, förfälskning, 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 BRF Borggården 99 för år 2021 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, 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisorsers bedömning 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

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Ove Smedman
Förtroendevald revisor

