

**Brf Borgaren**  
**Org nr 789200-0949**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borgaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Borgare 7, bebyggdes 1944. Föreningen registrerades 1978-10-23. Fastigheten är belägen på Ö:a Långgatan 34 A-C i Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal. På fastigheten finns även 11 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kok
9 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 092 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 107 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

#### Fastighetens tekniska status

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 200 000 kr för den närmaste 10-årsperioden i form av löpande underhåll och det täcks av föreningens egna fonderade medel. Eftersom föreningen inte har så stort underhållsbehov de närmsta 10 åren, de stora underhållsåtgärderna är redan gjorda, planerar styrelsen att amortera lån så mycket som möjligt.

Tidigare underhållsåtgärder: Montage staket (2013), byte tegelpannor (2013), fasadimpregnering (2010), byte fönster (2010-2011), byte hängrännor (2006), bredband (2003), elstambyte (2002-2003), rörstambyte kök (2001), målning fönster/ytter (1999), dränering grund (1999), renovering balkong (1998), rörstambyte badrum (1994).

AN

## Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört löpande underhåll för 22 594 kronor samt periodiskt underhåll i form av grävning och flytt av sopskåp för 21 400 kronor. Föreningen har det senaste året amorterat 334 612 kronor på sina lån.

## MEDLEMSINFORMATION

2 Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett.

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-06-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Chatarina Engström	Ordförande
	Ann-Katrin Lockner	Ledamot
	Carina Hägglund Ekblom	Ledamot
	Kjell Lindahl	Ledamot
	Göte Sjöblom	Ledamot
Suppleant	Erika Boström	
	Carl Nyström	

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Anne Niska	Ordinarie extern
Valberedning	Maj-Lis Persson	

## Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-10-15.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	1 036	1 042	1 032	1 053
Resultat efter finansiella poster	tkr	199	208	193	81
Kassalikviditet	%	424	178	278	105
Soliditet	%	27	21	17	11
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	829	829	829	851
Driftskostnader per kvm	kr	461	443	426	525
Fastighetslån per kvm	kr	2 370	2 676	2 693	3 037
Genomsnittlig skuldränta	%	1,6	2,1	3,7	3,7
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1					

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	349 150	3 309	286 672	-13 760	208 239	833 610
Avsättning till fond för yttre underhåll			193 172	-193 172		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-	-		
Omföring av föregående års resultat				208 239	-208 239	
Årets resultat					198 544	198 544
<b>Belopp vid årets utgång</b>	349 150	3 309	479 844	1 307	198 544	1 032 154

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 307
Årets resultat	198 544
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>199 851</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	23 172
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	166 828
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	9 851
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>199 851</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

*AD*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2	1 035 623	1 042 354
Övriga rörelseintäkter		1 600	879
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 037 223</b>	<b>1 043 233</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-503 218	-483 859
Övriga externa kostnader		-41 930	-50 813
Personalkostnader	4	-73 013	-73 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 808	-165 807
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-783 969</b>	<b>-774 446</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>253 254</b>	<b>268 787</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 713	-60 641
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-54 710</b>	<b>-60 547</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>198 544</b>	<b>208 240</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>198 544</b>	<b>208 240</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	2 825 384	2 977 313
Maskiner och inventarier	7	20 430	34 309
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 845 814</b>	<b>3 011 622</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 845 814</b>	<b>3 011 622</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 542	9 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 986	28 081
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>33 528</b>	<b>37 092</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	944 071	900 464
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>944 071</b>	<b>900 464</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>977 599</b>	<b>937 556</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 823 413</b>	<b>3 949 178</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		349 150	349 150
Reservfond		3 309	3 309
Fond för yttre underhåll		479 844	286 671
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>832 303</b>	<b>639 130</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 307	-13 760
Årets resultat		198 544	208 240
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>199 851</b>	<b>194 480</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 032 154</b>	<b>833 610</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 560 736	2 587 611
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 560 736</b>	<b>2 587 611</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	22 000	334 612
Leverantörsskulder		65 901	53 438
Övriga skulder	10	16 316	17 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 306	122 875
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>230 523</b>	<b>527 957</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 823 413</b>	<b>3 949 178</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	198 544	208 240
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	165 808	165 807
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>364 352</b>	<b>374 047</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	3 534	10 716
Förändring av leverantörsskulder	12 463	12 615
Förändring av kortfristiga skulder	2 745	-4 095
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>383 094</b>	<b>393 283</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	-339 487	-18 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-339 487</b>	<b>-18 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>43 607</b>	<b>374 533</b>
Likvida medel vid årets början	900 464	525 931
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>944 071</b>	<b>900 464</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 212 241 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*den*



**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	904 968	904 968
Hyror lokaler	54 000	48 000
Hyror parkeringar	26 400	26 600
Gemensamhetsel	38 676	43 560
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 569	11 307
Avgift andrahandsuthyrning	8 010	7 919
<b>Summa</b>	<b>1 035 623</b>	<b>1 042 354</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	22 594	17 690
Periodiskt underhåll	21 400	7 500
Uppvärmningskostnad	219 638	212 776
Vatten- och avloppsavgifter	71 396	75 234
Elavgifter	64 156	62 870
Renhållning	27 692	31 141
Snöröjning	6 375	7 507
Förbrukningsinventarier/materiel	14 923	10 540
Fastighetsförsäkringar	16 606	20 295
TV, bredband och telefoni	12 885	12 754
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	25 552	25 552
<b>Summa</b>	<b>503 217</b>	<b>483 859</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löner och ersättningar	53 072	54 465
Sociala avgifter enligt lag och avtal	19 941	19 502
<b>Summa</b>	<b>73 013</b>	<b>73 967</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	5 480 135	5 480 135
Utgående anskaffningsvärde	5 480 135	5 480 135
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 532 821	-2 380 892
Årets avskrivning	-151 929	-151 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 684 750	-2 532 821
Mark	30 000	30 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>2 825 385</b>	<b>2 977 314</b>
Taxeringsvärde byggnader	5 387 000	5 387 000
Taxeringsvärde mark	2 337 000	2 337 000
	7 724 000	7 724 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	7 384 000	7 384 000
Lokaler	340 000	340 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	3 659 723	3 659 723
	<b>3 659 723</b>	<b>3 659 723</b>

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	145 055	145 055
Utrangering av maskiner o inventarier	-9 900	0
Utgående anskaffningsvärde	135 155	145 055
Ingående ackumulerad avskrivning	-110 746	-96 868
Utrangering av maskiner o inventarier	9 900	0
Årets avskrivning	-13 879	-13 878
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 725	-110 746
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>20 430</b>	<b>34 309</b>

*JKW*

**Not 8 Kassa och bank**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kassa	1 446	190
Nordea	942 625	900 274
<b>Summa</b>	<b>944 071</b>	<b>900 464</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Swedbank	0,96%	6 500	857 736	2018-03-23
Swedbank	1,10%	9 000	834 750	2019-05-24
Swedbank	1,80%	6 500	895 125	2024-04-25
Summa fastighetslån		22 000	2 587 611	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-22 000	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>2 565 611</b>	

**Not 10 Övriga skulder**


	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalskatt	2 749	3 099
Sociala avgifter	2 880	3 246
Medlemmarnas underhållsfond	10 687	10 687
<b>Summa</b>	<b>16 316</b>	<b>17 032</b>

Sundsvall 2018-05-13

  
Chatarina Engström  
Ordförande

  
Carina Hägglund Ekblom

  
Ann-Katrin Lockner

  
Kjell Lindahl

  
Göte Sjöblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-17

  
Anne Niska  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Borgaren i Sundsvall, org.nr. 16789200-0949

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borgaren i Sundsvall för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsens ansvar också för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision i enlighet med god revisionsd i Sverige. Detta kräver att revisorn planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. En revision innefattar också en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

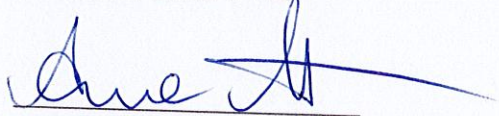
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2017-12-31. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen.

Sundsvall 2018-04-25



Anne Niska

Av föreningen vald revisor