

Arsredovisning för
Brf Borren 27
716421-4343

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Borren 27 med säte i Stockholm, 716421-4343 får härmed avge årsredovisning för 2018-01-01-2018-12-31

Verksamheten

Styrelsen

har under år 2018 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter till 15 maj 2018

Catrin Rising, ordförande
Eva Spjuth, kassör
Lennart Jähkel, ledamot

Ordinarie ledamöter från 15 maj 2018

Catrin Rising, ordförande - avgått under året
Majid Ajodan, kassör
Jona Stössel, sekreterare
Anne-Marie Larsson, vice ordförande
Lennart Jähkel

Suppleanter

Ann-Marie Larsson, sekreterare
Fatou Sanyang

Suppleanter

Fatou Sanyang
Magnus Ljung
Lennart Löchen

Revisor

Joakim Häll/BoRevision

Joakim Häll/BoRevision

Revisorssuppleant

Denny Bladström

Revisorssuppleant

Denny Bladström

Grupper

Trädgårdsgrupp

Anna Hansson, sammankallande
Ulla Söderbäck
Ingrid Holmström
Lennart Jähkel
Mona Löchen
Anne-Marie Larsson

Trädgårdsgrupp

Anna Hansson, sammankallande
Ulla Söderbäck
Ingrid Holmström
Lennart Jähkel
Mona Löchen
Curt Olsson
Anne-Marie Larsson

Sopgrupp

Michael Wünsche

Sopgrupp

Michael Wünsche

Festkommitté

Carl Böhlin, sammankallande
Anna Buckhøj
Helena Hesselman Larsson
Dan Munter

Festkommitté

Carl Böhlin, sammankallande
Andreas Jacks
Tanja Perskaja
Johan Bång
Peter Frantzeli

Valberedning

Magnus Ljung, sammankallande
Kerstin Svanström

Valberedning

Kerstin Svanström, sammankallande
Mona Löchen

Ansvarig för mark mot Pårsundsparken med brukaravtal

Arne Nilsson 

Fastighets- och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Borren 27, består av en tomt med äganderätt och en byggnad. I byggnaden finns 29 bostadslägenheter om totalt 2 482 kvm. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. En rättelse har gjorts i lägenhetsregistret, därav 29 lägenheter (två lägenheter som tidigare på felaktig grund angetts sammanslagna till en lägenhet).

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ekonomistöd AB. Teknisk förvaltning har under året skötts av Holmfast Drift AB och konsult hjälp vid behov. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. Styrelsen är ansvarsförsäkrad i samma bolag. Beslut har tagits att digitalisera lägenhetsregistret och att anlita Ekonomistöd AB för detta. Styrelsen har via en samtyckesblankett inhämtat skriftligt samtycke från medlemmarna att få skicka information via e-post.

Medlemsinformation

Under året har två lägenheter bytt ägare.

Fastighets underhåll

Holmfast Drift AB har fortsatt arbetet med att identifiera och åtgärda anmärkningar som uppkom i samband med OVK-besiktning 2016. Radonmätning i tre lägenheter påbörjades i december. Två tvättmaskiner och en torktumlare har bytts ut i tvättstugan och ersatts med nya maskiner. Avtalet med Holmfast Drift AB har sagts upp och upphandling av ny fastighetsskötare har inletts. Nya koddosor har installerats på entrédörren samt de två dörrarna till gården. Underhållsplanering av samtliga stammar genomfördes under hösten. En uppdatering av underhållsplanen har diskuterats. Beslut att avvakta med eventuell fönsterrenovering till beslut om eventuellt balkongbygge tagits. Beslut har tagits om inspektion av brandsäkerhet i fastigheten i syfte att öka säkerheten. En grupp medlemmar har under året haft i uppdrag att utreda frågan om att installera säkerhetsdörrar till lägenheterna.

Stadsbyggnadskontoret har sedan tidigare beviljat bygglov för ett antal balkonger och fönsterdörrar. Balkonggruppen har haft i uppdrag av styrelsen att göra en konsekvensanalys och ett förslag om vad det skulle innebära att bygga balkonger enligt det gällande bygglovet. Under senhösten blev balkonggruppen klar med *Informationsskrift om balkongbygge* och en planering har genomförts för ett informationsmöte med deltagande av representant från Balcona AB, balkonggruppen och styrelsen samt en extrastämma för att besluta om balkongbygge.

Information

Information till medlemmarna sker genom föreningens hemsida samt mailutskick till de medlemmar som godkännt detta. Andra får information via utdelning i brevlådan. Information ansås även på styrelsens anslagstavla i entrén.

Aktiviteter

Styrelsen har hållit 11 protokollförda möten under år 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj.

Under hösten har två extra stämmor genomförts med förslag om ändring av föreningens stadgar. Behovet av stadgeändring berodde dels på att uppdatera stadgarna till ny lagstiftning, dels på att modernisera och uppdatera stadgarna till gällande lagstiftning. I den första stämman deltog alla medlemmar utom en, varför styrelsen fick utlysa ytterligare en stämma. Där röstade 22 av 27

JK

röstberättigade för en stadgeändring enligt styrelsens förslag. De nya stadgarna skickades in till Bolagsverket i början av december, men har vid utgången av 2018 ännu ej godkänts.

Föreningen har under året haft två städdagar.

I augusti anordnades i sedvanlig ordning en gårdsfest med kräftkalas. I december ordnade festkommittén adventsfika i samband med att föreningens julgran kläddes. Det serverades glögg och pepparkakor och annat tilltugg. En nyhet var ett bidrag från en medlem med ett pepparkakshus i form av vår fastighet.

Trädgårdsgruppen har skött om föreningens planteringar och sett till att de hålls fina.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 051 680	1 052 180	1 021 135	981 236
Resultat efter finansiella poster	-61 253	-181 071	-372 995	76 085
Soliditet, %	98	98	99	99

Förändringar i eget kapital

	Insatser, upp- låtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	14 517 699	1 647 400	-952 768
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i>			
Avs. yttre underhållsfond enl. stadgar		177 000	-177 000
Årets resultat			-61 253
Vid årets slut	14 517 699	1 824 400	-1 191 021

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 129 768
årets resultat	-61 253
Totalt	-1 191 021
disponeras för	
avsättes till yttre fond enl. stadgar (0,3% av taxeringsvärde)	177 000
balanseras i ny räkning	-1 368 021
Summa	-1 191 021

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. *AK*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Förvaltningsintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 051 680	1 052 180
Övriga rörelseintäkter	2	150	65 000
Summa rörelseintäkter		1 051 830	1 117 180
Fastighetens kostnader			
Driftskostnader		-834 296	-1 060 720
Fastighetsskatt		-38 773	-38 135
Administrationskostnader	3	-122 597	-93 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-117 417	-105 601
Summa rörelsekostnader		-1 113 083	-1 298 275
Rörelseresultat		-61 253	-181 095
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	24
Summa finansiella poster		-	24
Resultat efter finansiella poster		-61 253	-181 071
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-61 253	-181 071
Skatter			
Årets resultat		-61 253	-181 071

uk

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	13 400 006	13 500 503
Inventarier, verktyg och installationer	5	113 753	12 423
Summa materiella anläggningstillgångar		13 513 759	13 512 926
Summa anläggningstillgångar		13 513 759	13 512 926
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		5 077	-3 488
Övriga fordringar		3 635	56 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 418	71 692
Summa kortfristiga fordringar		94 130	124 330
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		700 000	700 000
Summa kortfristiga placeringar		700 000	700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 085 327	1 120 783
Summa kassa och bank		1 085 327	1 120 783
Summa omsättningstillgångar		1 879 457	1 945 113
SUMMA TILLGÅNGAR		15 393 216	15 458 039

25

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 517 699	14 517 699
Yttre reparationsfond		1 824 400	1 647 400
Summa bundet eget kapital		16 342 099	16 165 099
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 129 768	-771 697
Årets resultat		-81 253	-181 071
Summa fritt eget kapital		-1 191 021	-952 768
Summa eget kapital		15 151 078	15 212 331
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		69 677	70 415
Skatteskulder		680	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		171 781	175 251
Summa kortfristiga skulder		242 138	245 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 393 216	15 458 039

AK

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-61 253	-181 071
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	117 417	105 601
	56 164	-75 470
Betald skatt	638	1 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	56 802	-74 107
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	30 199	-56
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-4 207	16 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82 794	-57 508
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-118 250	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-118 250	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-35 456	-57 508
Likvida medel vid årets början	1 120 783	1 178 291
Likvida medel vid årets slut	1 085 327	1 120 783

24

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad & förbättringsåtgärder	15-100
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Övrigt	150	65 000
Summa	150	65 000

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Följande ersättningar har utgått

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Styrelsearvoden	36 490	19 500
Sociala kostnader	8 861	6 126
Summa	45 351	25 626

Not 4 Byggnader och mark

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 188 375	14 188 375
	14 188 375	14 188 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-687 872	-587 366
-Årets avskrivning enligt plan	-100 497	-100 506
	-788 369	-687 872
Redovisat värde vid årets slut	13 400 006	13 500 503
Varav mark	6 933 450	6 933 450

Taxeringsvärde byggnader:	21 000 000	21 000 000
Taxeringsvärde mark:	38 000 000	38 000 000
	<u>59 000 000</u>	<u>59 000 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	59 000 000	59 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	117 048	117 048
-Nyanskaffningar	118 250	
-Avyttringar och utrangeringar	-66 090	
	<u>169 208</u>	<u>117 048</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-104 625	-99 530
-Avyttringar och utrangeringar	66 090	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-16 920	-5 095
	<u>-55 455</u>	<u>-104 625</u>
Redovisat värde vid årets slut	113 753	12 423


Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 20 februari hölls en extrastämman med inval av nya styrelseledamöter samt omröstning angående nybyggnation av balkonger. Ingen majoritet fanns för genomförande av balkongbyggnation.

Underskrifter

Stockholm den 2 maj 2019


Fredrik Oldsjö


Eva Bring


Ingrid Holmström


Ulla Söderbäck


Lennart Jähkel

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2019


Joakim Häll
revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Borren 27, org.nr. 716421-4343.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borren 27 för år 2018.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

IK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Borren 27 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2019



Joakim Häll

BoRevision AB

