

Bostadsrättsföreningen Borgen 1 i Solna  
med organisationsnummer 769609-4296

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31



Fastigheten Borgen 1 på Tottvägen 5 B i Solna.

Den övre bilden från Tottvägen och den nedre från Slottsparken.

Tottvägen är en tvärgata till Råsundavägen och det är ett stenkast från Stråkets centrum. Det är c:a 10 minuters gångväg till Solna centrum och till nya Mall of Scandinavia. Allmänna kommunikationer finns på Råsundavägen, Solna centrum och Solna pendeltågsstation.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borgen nr 1 i Solna får härmed avge verksamhetsberättelse för kalenderåret 2018, föreningens 15:e verksamhetsår.

Vid 2018 års föreningsstämma valdes till ny styrelse: Gunnar Löwhagen ordförande, Jennifer Boije och Tim Eriksson till ordinarie ledamöter samt Fredrik Orstadius till suppleant.

Till valberedningen valdes Eva Johansson och Jimmy Dandemar.

Till revisor utsågs Pamilla Åberg med Sigbritt Hammarberg som suppleant.

Föreningens bokföring är utlagd på extern uppdragsgivare.

Fastighetsskötseln utförs av styrelsen.

Styrelsen och övriga funktionärer har under verksamhetsåret inte erhållit något arvode.

### Fastigheten Borgen 1

Fastigheten är uppförd 1940 och har ett taxeringsvärde på kr 12 018 000 varav mark 5 987 000.

Föreningen äger tomten. Värde år är 1940.

Brandförsäkring är tecknad hos Stockholms stads brandförsäkringskontor. Fullvärdesförsäkring gäller för brand, vattenskada och inbrott. Försäkringen innefattar även ansvarförsäkring upp till 10 mkr

Pantbrev är uttagna till ett sammanlagt belopp av kr 2 902 000 och är pantsatta för lån hos Nordea. Beträffande föreningens lån och belåning per kvm se kommentarer till resultaträkningen.

I fastigheten finns 9 bostadslägenheter, tvättstuga, cykelrum, lokal för bageri och för centralvärmeanläggningen. Den sammanlagda boarean är enligt gammal mätmetod 618 kvm. Bageri- och konditorilokalen är 65 kvm och uthyrd Ruffli J & M AB.

Lägenheterna är fördelade på: 3 st. på 58 kvm, 3 st. på 64 kvm och 3 st. på 84 kvm. En lägenhet är en hyreslägenhet.

Tre P-platser är uthyrda till medlemmar och en till Ruffli J & M AB.

### Större genomförda renoveringar sedan 2004

År 2004 releinades avloppsstammarna. Då installerades nya stigarledningar och de lägenheter som inte redan bytt ut de gamla elledningarna i sina lägenheter gjorde det då.

År 2014 installerades nya kall- och varmvattenledningar. Alla badrum utom ett har renoverats.

År 2015 installerades energisparglas i alla lägenhetsfönster. Fönstren mot gatan och de på husgaveln försågs med ljuddämpande glasrutor.

År 2017 genomfördes OVK kontroll med godkänt resultat

År 2018 spolades och kontrollerades avloppsstammarna av Relita AB Industri & Skadeservice AB, inga brister upptäcktes.

År 2018 avslutades arbetet med slamning (tätning) av rökkanalerna. Arbetet godkändes av certifierad sotare.

Samma år mättes radonhalten, enligt givna instruktioner, i fyra lägenheter. Radonhalten låg i intervallet 60-90 bequerel per kubikmeter luft, vilket med marginal, understeg godkända värden.

Protokollen från dessa mätningar är godkända och diarieförda hos Solna kommun.

Samtliga dessa arbeten är utförda av certifierade hantverkare.

Styrelsen tog under 2018 beslut om att flytta vindsförråden till källarplanet och sedan bygga om vinden till lägenheter. Vid den extra föreningsstämman som hölls i juni 2018 röstade alla medlemmar utom en ja till förslaget. Då total uppslutning bakom ett sådant beslut krävs, enligt lagen om bostadsrättsföreningar, översändes ärendet till Hyresnämnden för beslut. Beslutet från dem dröjer då ärenden av detta slag inte är prioriterade. Likviden som föreningen skulle erhålla ska användas till renovering av fastigheten, främst fasaden, balkongerna, värmesystemet och taket.

#### Planerade renoveringar

Så snart Hyresnämndens beslut föreligger avser föreningen att återuppta projekteringen av ombyggnaden av vinden till lägenheter. Några andra renoveringar inom 3-5 år, än de som nämns ovan, finns inte, enligt styrelsens bedömning.

#### Händelser efter 2018-12-31

Då renovering av fasaden och balkongerna inte kunde vänta tills Hyresnämndens beslut föreligger, har dessa påbörjats i febr. 2019 och beräknas vara klar i början av juni månad. Renoveringarna finansieras med nytt lån på 2,1 mkr. hos Nordea och med egna medel.

Senast i augusti 2019 ska hyresavtalet med Rufli J & M AB (bagerilokalen) omförhandlas. Nuvarande avtal löper till 2020-06-30. Hyran för hyreslägenheten höjs fr. o m 2019-04-01 till 6 000 kr/månad.

### Resultat- och balansräkning för BRF Borgen 1.

Föreningens intäkter och kostnader för perioden 2018-01-01 – 2018-12-31.

Intäkter i sek.	2018	2017	Budget 2019 i tkr	
Hyresintäkter från bageriet	88 720	85 100	95	Not 1
D:o från lägenheten	66 000	59 339	70	Not 2
D:o från uthyrd lokal	7 200	13 900	0	
Avgifter från medlemmarna	308 972	366 802	327	Not 3
<b>S:a intäkter</b>	<b>470 892</b>	<b>525 141</b>	<b>492</b>	
<b>Kostnader:</b>				
Elkostnad	10 876	8 883	15	
Värme	108 616	96 708	115	Not 4
Vatten och avlopp	20 703	19 153	25	
Comhem kabel TV	10 726	10 510	12	
Sophämtning	9 115	10 621	10	
Reparationer och underhåll	88 532	158 777	300	Not 5
Sotning OVK		8 500	--	
Försäkring	16 060	15 849	18	
Bankkostnader	1 115	1 362	1	
Övriga kostnader	6 828	16 487	15	
Advokatarvode	22 500		10	Not 6
<b>S:a kostnader</b>	<b>295 071</b>	<b>346 851</b>	<b>521</b>	<b>Not 7</b>

## Avskrivningar:

Avskrivningar byggnaden	16 000	16 000	16	
D:o inventarier	6 913	6 080	7	
D:o VA installationer	17 145	17 145	17	
D:o värmecentralen	8 300	8 290	8	
<hr/>				
S:a avskrivningar	48 358	47 515	48	Not 8
Räntekostnader	44 699	66 181	70	Not 9
Skatt	17 758	16 150	18	
Avsättning till yttre rep. fonden	36 054	36 054	0	
Årets resultat	28 952	12 390	./.	165
				Not 10

## Balansräkning

Tillgångar: Sek	2018-12-31	2017-12-31		
Byggnaden	3 009 145	3 025 145		
VA Installationer	1 131 420	1 148 565		
Värmecentralen	58 045	66 345		
Inventarier	4 339	11 252		
S:a anläggningstillgångar	4 202 949	4 251 307		
<hr/>				
Kassa – bank:	685 799	577 750		
S:a tillgångar	4 888 748	4 829 057		
Eget kapital och skulder:				
Eget kapital:				
Yttre reparationsfonden	108 162	72 108		
Balanserade förluster	./.	21 837	./.	34 227
Årets resultat	28 952	12 390		
S:a eget kapital	115 277	50 271		
Långa skulder:				
Lån hos Nordea	908 864	918 868		
” ” ”	513 000	519 000		
” ” ”	1 400 000	1 400 000		
<hr/>				
S:a banklån	2 821 864	2 837 868		Not 11

Medlemmarnas insatser	1 887 740	1 887 740	
Hyresgaranti avs. bageriet	30 000	30 000	Not 12
<hr/>			
S:a långfristiga skulder	4 739 604	4 755 608	
Kortfristiga skulder:			
Förskottsbetalda hyror och avgifter	33 867	23 178	
S:a skulder	4 888 748	4 829 057	

### Kommentarer till resultaträkningen

Not 1. Per 2019-07-01 höjs hyran för bagerilokalen med 1 500 kr/kvartal.

Not 2. Per 2019-04-01 höjs hyran för hyreslägenheten med 500 kr/mån till 6 000 kr/mån. För såväl bagerilokalen som hyreslägenheten är avsikten att anpassa hyresnivån till jämförbara hyror i området.

Not 3. Under 2017 förskottsbetalade en medlem ett stort belopp som avsåg 2018, där av den stora avvikelser mot 2018.

Not 4. Budgeten för värme är enligt Norrenergis beräkning.

Not 5. Budgeten för 2019 höjs avsevärt p.g.a. den pågående renoweringen av fasaden och balkongerna. Offerten är på 1800 tkr inkl moms men vi beräknar kostnadsökningarna p.g.a. extra tillkommande arbeten, konsultarvoden, avgifter till kommunen, mm till c:a 300 tkr. Renoveringen finansieras med nytt lån på 2 100 tkr och med egna medel. Då den största delen av kostnaden för ny fasad och nyrenoverade balkonger ökar värdet på fastigheten bör kostnaderna för dessa renoweringar kunna tas upp som en tillgång i 2019 års bokslut.

Not 6. Det relativt höga advokatarvode hänför sig till projekteringen av ombyggnaden av vinden till lägenheter. Se även i förvaltningsberättelsen. Även i år kan det bli aktuellt med juridisk hjälp med tanke på den relativt stora entreprenaden som pågår.

Not 7. Driftkostnaderna är 433 tkr per kvm, räknat på ett genomsnitt för de tre senaste åren och beräknad på totalytan 683 kvm.

Not 8. Avskrivningarna ligger på samma nivå som tidigare år. Hur stora avskrivningar som bör göras p.g.a. pågående renoweringar får beslutas inför nästa verksamhetsår då renoweringarna är klara.

Byggnaden skrivs av med 0,5 % på ursprungsvärdet 3 200 000 kr eller 16 000 kr per år  
 Centralvärmearläggningen skrivs av på 15 år på anskaffningsvärdet 124 375 kr eller 8 300 kr per år  
 Ventilationsanläggningen i bageriet skrivs av på 10 år på anskaffningsvärdet 43 313 kr eller 4 330 kr per år.  
 Kall- och varmvattenledningarna skrivs av på 70 år på anskaffningsvärdet 1 200 000 kr eller 17 145 kr per år.  
 Övriga inventarier skrevs av med 2 583 kr.  
 S:a avskrivningar 48 358 kr.

Not 9. Nytt lån på 2,1 mkr är beviljat och det medför högre räntekostnader. Det nya lånet utbetalades 2019-03-15.

Not 10. Budgeterat resultat är före upplösning av yttre fonden som uppgår till 108 tkr

Not 11. Belåning per kvm per 2018-12-31 och efter det att det nya lånet utbetalats framgår av nedanstående tabell. Boaren är enligt officiella uppgifter 618 kvm och med bagerilokalen 683 kvm

Kapitalskuld per 2018.12.31 i tkr	Amort. per år	Ränta i %	Resp. lån bundet till	Rörlig Ränta	Belåning per kvm boyta 618	Belåning per kvm total yta 683 i tkr
512	6.000	1,0	2020.02.12			
906	10.000	1,9	2023.02.15			
1400		1,28	2020.03.25			
<b>S:a 2.818</b>					4.566	4.132
2.100 *)	0	1,45	2022.03.16			
<b>Tot. s:a 4.918</b>					7.964	7.206

\*) Nytt lån som utbetalades 2019-03-15 och bands på ett år.

#### Räntekänsligheten

Lånen har konverteringsdagar vid olika datum vilket innebär att förändringarna av föreningens ränteutgifter också blir vid olika tillfällen.

En räntehöjning av 1% räknat på hela lånevolymen ökar ränteutgifterna med 49 180 kr eller 80 kr per kvadratmeter boyta per år. För en lägenhet på 64 kvm innebär det en höjning på 427 kr per månad.

Not 12. Hyresgästen till bageriet har som hyresgaranti deponerat kr 30 000:-.

Solna den 16/4 2019

Gunnar Löwhagen

Jennifer Boije

Tim Eriksson

u B

Revisionsrapport för Bostadsrättsföreningen Borgen 1  
I Solna för verksamhetsåret 2018.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, balans- och resultaträkning för verksamhetsåret 2018.

Granskningen har utförts enligt god revisions sed.

Jag har inte funnit något som ger anledning till anmärkningar.

Jag tillstyrker därför att:

- Resultat- och balansräkningen fastställs.
- Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018.

Solna den 25/03 2019



Ulf Johansson

Av bostadsrättsföreningen utsedd revisor.