

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Borren 39

Org.nr 769608-7555

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Vid föreningsstämman, kl 19.00 tisdagen den 29 maj 2018 invaldes följande personer i styrelsen:

Stefan Forsberg	ordförande
Sofia Wigström	sekreterare
Johannes Gläser	kassör
Mårten Sjöberg	ledamot
Inger Eriksson	ledamot
Karin Stenbeck	suppleant

Carina Toresson valdes till revisor och Ralf Toresson till revisorssuppleant.

På stämman antogs följande:

Nya föreningsstadgar antogs, efter att en extra föreningsstämma om hållits i frågan kl 18:30 den 29:e maj. Ändringarna i stadgarna skedde mot bakgrund av nya lagkrav för Bostadsrättsföreningar. De nya stadgarna registrerades påföljande månad bolagsverket.

Betalningssättet för styrelsen ändrades mot tidigare betalningssätt, efter rekommendation från förvaltning och revision. Ersättningen för styrelsen kommer framgent baseras på ett (1) prisbasbelopp, vilket delas jämt mellan styrelsemedlemmarna. 2018 var t.ex. ett prisbasbelopp 45 500, vilket ger 4 847 kr per styrelsemedlem, efter skatter och sociala avgifter.

Sju styrelsemöten protokollfördes under verksamhetsåret, inklusive konstituerande styrelsemöte.

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Borren 39 inom Stockholms kommun år 2003. Byggnaden inrymmer 22 bostadslägenheter för permanentboende om totalt 1 167 kvm.

Lägenhetsfördelning

13 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
1 st 2,5 rum och kök
2 st 3 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

d

Avgångna och tillträdda medlemmar i föreningen:

Ekstam och Stenbeck har avyttrat lght 1103 till Malmström och Gram.

Googlia och Brikell och avyttrat lght 1201 till Asker och Åsbrink.

Rolf Lagergren och avyttrat lght 1202 till Christine Lagergren

Per 2018-12-31 var antalet medlemmar 28 st.

Åtgärder i föreningen under 2018

Hemsida

Styrelsen har gett i uppdrag Fredrik Elneus att bygga en ny hemsida då den gamla, från 2008, slutat fungera, pga. att mjukvaran inte längre understöds.

Träningslokal

Styrelsen har börjat köpa in motionsredskap till lokalen utanför tvättstugan för nyttjande av föreningsmedlemmar.

Tanken är att sätta upp ett enklare gym, och ev bygga på det, beroende på nyttjandegraden.

Flerårsjämförelse	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	607 264	599 127	597 563	589 851	629 899
Resultat efter finansiella poster	-246 421	-155 713	-225 152	-218 391	-462 633
Soliditet*	93,92%	94,19%	94,14%	94,15%	94,20%
Årsavgifter/kvm	496	496	486	479	466
Lån/kvm	971	991	1 012	1 027	1 028
Vattenkostnad/kvm	19	18	18	15	15
Värmekostnad/kvm	142	142	146	140	142

* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	kapital- tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	19 838 995	3 216 643	876 013	709 678	-3 252 358
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				82 400	-82 400
Årets resultat					-246 421
Belopp vid årets utgång	19 838 995	3 216 643	876 013	792 078	-3 581 179

d

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-3 334 758
årets resultat	-246 421
	-3 581 179

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	82 400
i ny räkning överföres	-3 663 579
	-3 581 179

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

d

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Föreningens intäkter			
Hyror och avgifter	2	606 716	598 107
Övriga föreningsintäkter	3	<u>548</u>	<u>1 020</u>
		607 264	599 127
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	4	-375 461	-383 925
Reparation och underhåll	5	-58 504	-9 469
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-161 405	-104 937
Avskrivningar	7	<u>-249 085</u>	<u>-249 085</u>
		-844 455	-747 416
Rörelseresultat		-237 191	-148 289
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		<u>-9 230</u>	<u>-7 424</u>
Summa resultat från finansiella poster		-9 230	-7 424
Resultat efter finansiella poster		-246 421	-155 713
Årets resultat		-246 421	-155 713

d

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	<u>21 887 694</u>	<u>22 136 779</u>
		21 887 694	22 136 779
Summa anläggningstillgångar		21 887 694	22 136 779
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		0	1 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>24 822</u>	<u>22 861</u>
		24 822	24 471
Kassa och bank			
Kassa och bank		598 862	547 331
Summa omsättningstillgångar		623 684	571 802
SUMMA TILLGÅNGAR		22 511 378	22 708 581

d

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 055 638	23 055 638
Kapitaltillskott		876 013	876 013
Fond för yttre underhåll		792 078	709 678
		<u>24 723 729</u>	<u>24 641 329</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 334 758	-3 096 645
Årets resultat		-246 421	-155 713
		<u>-3 581 179</u>	<u>-3 252 358</u>
Summa eget kapital		21 142 550	21 388 971
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		1 108 840	1 132 816
		<u>1 108 840</u>	<u>1 132 816</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 078	28 637
Aktuell skatteskuld		58 655	57 127
Skulder till kreditinstitut	9	23 976	23 976
Övriga skulder		21 965	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	82 314	77 054
Summa kortfristiga skulder		<u>259 988</u>	<u>186 794</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 511 378	22 708 581

d

Not 1 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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 byggnadsinventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.
Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Avskrivnings- procent	Nyttjande- period
Byggnader	0,5	200
Stambyte	2	50
Fastighetsförbättringar	2	50
Fjärrvärmecentralen	4	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.
I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Hyror och avgifter	2018	2017
Årsavgifter	578 868	570 432
Garage- och p-platser	15 000	15 000
Förråd	10 800	10 800
Pant- och överlåtelseavgifter	2 048	1 875
	<hr/> 606 716	<hr/> 598 107

d

Not 3 Övriga intäkter	2018	2017
Övriga intäkter	548	1 020
	<u>548</u>	<u>1 020</u>
Not 4 Driftskostnader	2018	2017
Vatten	22 575	21 525
Värme	166 205	165 877
El	32 573	33 149
Sophantering	18 061	16 976
Snöröjning	4 475	4 281
Kabel-TV	4 510	7 418
Fastighetsförsäkring	24 917	22 060
Fastighetsförvaltning enligt avtal	42 492	41 833
Städning	30 351	45 647
Hiss enligt avtal	19 648	18 561
Övriga avtal	9 654	6 598
	<u>375 461</u>	<u>383 925</u>
Not 5 Reparationer och underhåll	2018	2017
Fastighet	51 968	9 159
Tvättstuga	2 643	0
Hiss	2 809	0
Gård/utemiljö	1 084	310
	<u>58 504</u>	<u>9 469</u>
Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2018	2017
Fastighetsskatt	29 414	28 930
Bankkostnader	4 828	4 950
Administrativa kostnader	33 790	4 919
Styrelsearvoden	44 455	25 000
Revisionsarvode	17 719	16 875
Föreningsavgifter	5 082	4 997
Datakommunikation	15 399	15 311
Pant- och överlåtelseavgifter	3 868	2 015
Trivselkostnader	1 850	1 940
Övriga kostnader	5 000	0
	<u>161 405</u>	<u>104 937</u>

d

Not 7 Byggnad och mark	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde byggnad	25 038 981	25 038 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>25 038 981</u>	<u>25 038 981</u>
Ingående avskrivningar	-2 902 202	-2 653 117
Årets avskrivningar	-249 085	-249 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 151 287</u>	<u>-2 902 202</u>
Utgående planerat restvärde	21 887 694	22 136 779
Redovisat värde byggnader	15 108 055	15 357 140
Redovisat värde mark	<u>6 779 639</u>	<u>6 779 639</u>
	21 887 694	22 136 779
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	27 400 000	27 400 000
varav byggnad	9 800 000	9 800 000
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	13 364	11 552
Fiber	3 731	3 731
Bredband	1 499	1 503
Funktionskontroll fjärrvärme	6 228	6 075
	<u>24 822</u>	<u>22 861</u>
Not 9 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Nordea 3978 86 97321	1 132 816	1 156 792
Avgår kortfristig del	-23 976	-23 976
	<u>1 108 840</u>	<u>1 132 816</u>
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	585	366
Fjärrvärme	21 972	24 621
Ei	7 165	5 748
Revisionsarvode	18 000	18 000
Förutbetalda hyres- och avgiftsfordringar	<u>34 592</u>	<u>28 319</u>
	82 314	77 054

d

Not 11 Ställda säkerheter

2018-12-31

2017-12-31

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

1 200 000
1 200 000

1 200 000
1 200 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång, vid underskriftsdatum.

Stockholm 2019- 05 - 02


Stefan Forsberg


Sofia Wigström


Johannes Gläser


Mårten Sjöberg

Inger Eriksson



Min revisionsberättelse har avgivits 2019 - 05 - 07



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borren 39, org.nr 769608-7555.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borren 39 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Borren 39 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed 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.

d

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 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 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 grunder 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



Carina Toresson