



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Borgen Stockholm

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Borgen Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anna Jessica Lindblom	Ledamot	Slutar 15/1 2019
Max Lago Bertil Lundgren	Ledamot	
Carolina Helena Elisabeth Sundqvist	Ledamot	
Josef Zetterman	Ledamot	
Jeong Ae Cecilia Ann Holm	Suppleant	
Inga Christina Striby	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jeong Ae Cecilia Ann Holm, Max Lago Bertil Lundgren, Inga Christina Striby, Carolina Helena Elisabeth Sundqvist och Josef Zetterman.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Emma Johansson Ordinarie Extern Delta revision
Britta Eklund Ordinarie Intern

Valberedning

Sonja Kindsjö Sammankallande
Arija Strömberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.
Extra föreningsstämma hölls 2018-02-21. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bergslagen 21	1997	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

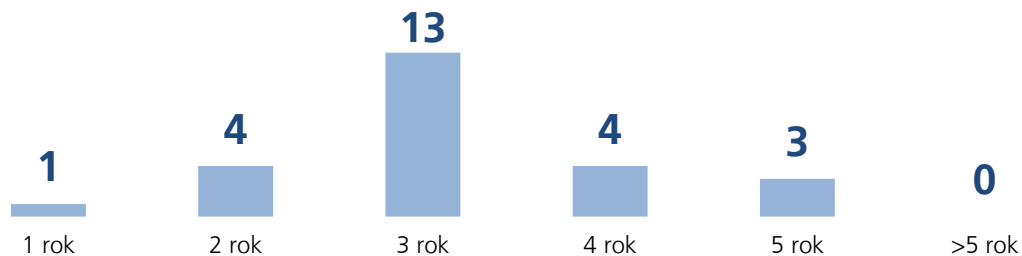
Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 381 m², varav 2 973 m² utgör lägenhetsyta och 408 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Prenada	85 m ²	180930
Naprapat	110 m ²	200930
EKPR	205 m ²	190930

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Gård med soprum och cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018 dec.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ny undercentral med värmestyrning	2018	
Automatiska dörröpnare	2018	
Porttelefonsystem	2018	
Uppdaterad taksäkerhet	2018	
Avlopp och nytt pentry i lokal	2018	
Värmekablar på hänggrännor och stuprör	2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning ytterdörrar och fönster	2019	
Injustering uppvärmning	2019	
Dörr och fönsterbyte vindsvåningar	2019	Avser T51
Gårdsbjälklag och tätskikt	2022	Besiktning gjord 2017, projektstart 2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet och TV	Viasat
Mattvätt	Caleo
Hiss service	Hissen AB
Takleverantör	Jonaessons Plåt

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

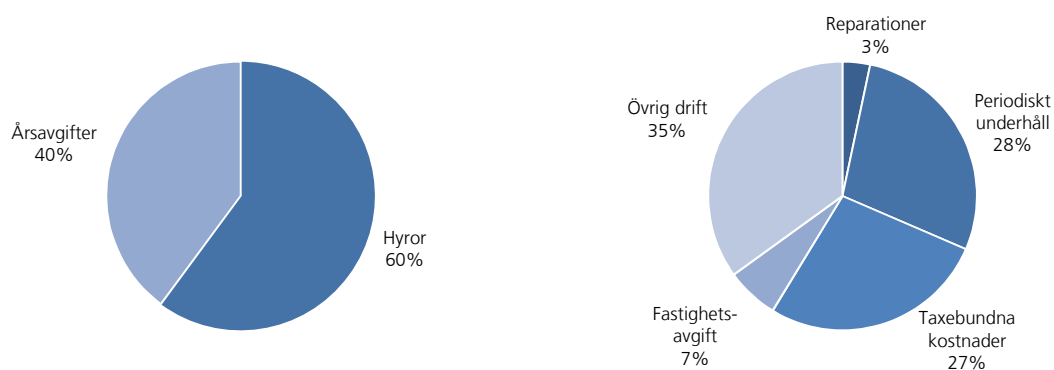
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-06-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-10-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	994 889	1 081 702
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 461 504	1 464 596
Finansiella intäkter	681	350
Minskning kortfristiga fordringar	121	35 244
Ökning av kortfristiga skulder	508 871	0
	1 971 177	1 500 190
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 251 980	1 445 008
Finansiella kostnader	270	1 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	140 995
	2 252 250	1 587 003
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	713 816	994 889
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-281 073	-86 813

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stamspolning med kamerabesiktning har genomförts.
- Nya porttelefoner har installerats.
- Upphandling klart för byte av altandörrar och fönster till två vindsvåningar på T51 under våren 2019: Tumba glas.
- Upphandling klart för fuktbesiktning i samtliga våtutrymmen: Anticimex.
- Ny styrenhet, DUC, installerad i fjärrvärmecentralen med tillhörande sensorer inomhus och utomhus: Stockholm Exergi/Intellig (del av Fortum).
- Trapphusen har grovstädats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² totalyta	172	164	164
Elkostnad/m ² totalyta	19	26	24
Värmekostnad/m ² totalyta	105	89	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	13	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	1
Soliditet (%)	25	75	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-797	12	211
Nettoomsättning (tkr)	1 462	1 438	1 438

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 973 m² bostäder och 408 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	447 400	0	0	447 400
Reservfond	270 510	0	0	270 510
Upplåtelseavgifter	5 363 988	0	0	5 363 988
Fond för yttre underhåll	2 051 437	-23 573	0	2 075 010
S:a bundet eget kapital	8 133 335	-23 573	0	8 156 908
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 052 818	23 573	12 499	-7 088 890
Årets resultat	-796 502	-796 502	-12 499	12 499
S:a ansamlad förlust	-7 849 320	-772 929	0	-7 076 391
S:a eget kapital	284 015	-796 502	0	1 080 517

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-796 502
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 815 209
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-237 609</u>
summa balanserat resultat	-7 849 320

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>602 700</u>
-7 246 620

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 461 504	1 438 134
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	26 462
Summa rörelseintäkter		1 461 504	1 464 596
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 964 158	-1 233 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 821	-211 921
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 438	-6 438
Summa rörelsekostnader		-2 258 418	-1 451 446
RÖRELSERESULTAT		-796 913	13 150
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		681	350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270	-1 000
Summa finansiella poster		411	-650
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-796 502	12 499
ÅRETS RESULTAT		-796 502	12 499

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	402 810	409 248
Summa materiella anläggningstillgångar	402 810	409 248
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	402 810	409 248
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	742 261	1 024 174
Summa kortfristiga fordringar	742 261	1 024 174
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	719	0
Summa kassa och bank	719	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	742 980	1 024 174
SUMMA TILLGÅNGAR	1 145 790	1 433 422

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 811 388	5 811 388
Reservfond	270 510	270 510
Fond för yttre underhåll	2 051 437	2 075 010
Not 10		
Summa bundet eget kapital	8 133 335	8 156 908
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 052 818	-7 088 890
Årets resultat	-796 502	12 499
Summa fritt eget kapital	-7 849 320	-7 076 391
SUMMA EGET KAPITAL	284 015	1 080 517
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	477 184	152 223
Skatteskulder	954	10 328
Övriga skulder	65 000	65 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	318 637	125 354
Not 12		
Summa kortfristiga skulder	861 775	352 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 145 790	1 433 422

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	582 744	554 995
Hyror lokaler momspliktiga	630 103	617 722
Hyror lokaler	241 700	258 914
Hyror förråd	6 500	6 500
Överlåtelse/pantsättning	448	0
Öresutjämnning	9	3
	1 461 504	1 438 134

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	26 462
	0	26 462

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	125 609	110 623
	Fastighetsskötsel beställning	10 154	10 682
	Snöröjning/sandning	32 107	19 809
	Städning enligt beställning	72 871	-32 202
	Mattvätt/Hyrmattor	5 508	5 507
	Sotning	27 363	0
	Hissbesiktning	2 642	2 396
	Bevakning	0	653
	Gemensamma utrymmen	3 011	6 418
	Gård	0	735
	Serviceavtal	5 553	5 553
	Förbrukningsmateriel	369	0
	Brandskydd	1 836	1 836
		287 023	132 011
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	11 782
	Lokaler	2 160	0
	Tvättstuga	11 766	0
	Sophantering/återvinning	5 773	0
	Entré/trapphus	12 386	0
	Lås	6 209	5 688
	VVS	10 290	2 236
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 174
	Ventilation	23 351	2 894
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 148
	Hiss	0	7 365
	Fönster	0	4 903
	Skador/klotter/skadegörelse	0	30 998
	Vattenskada	0	65 143
		71 935	148 331
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	22 435	0
	Lokaler	219 239	0
	Tvättstuga	0	55 656
	Lås	49 476	0
	VVS	51 601	0
	Värmeanläggning	12 286	0
	Ventilation	0	205 526
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	62 659	0
	Hiss	10 222	0
	Tak	289 079	0
		716 997	261 182
	Taxebundna kostnader		
	El	63 412	88 167
	Värme	353 883	301 257
	Vatten	114 854	42 542
	Sophämtning/rehållning	49 719	45 170
		581 868	477 137
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 918	75 070
	Självrisk	6 761	0
	Kabel-TV	43 380	54 174
	Bredband	73 667	0
		172 726	129 244
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	133 610	85 182

TOTALT DRIFTKOSTNADER		1 964 158	1 233 087
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	523	1 271
	Juridiska åtgärder	10 679	14 620
	Inkassering avgift/hyra	1 275	2 125
	Övriga förluster	0	288
	Revisionsarvode extern revisor	26 661	19 903
	Föreningskostnader	21 803	7 416
	Styrelseomkostnader	10 700	0
	Fritids- och trivselkostnader	22 385	15 707
	Förvaltningsarvode	40 259	52 401
	Förvaltningsarvodena övriga	4 280	3 125
	Administration	2 869	2 364
	Korttidsinventarier	0	17 815
	Konsultarvode	139 111	72 692
	Föreningsavgifter	5 007	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 270	0
	Övriga driftskostnader	0	2 194
		287 821	211 921
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	6 438	6 438
		6 438	6 438

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	435 000	435 000
	Utgående anskaffningsvärde	435 000	435 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 752	-19 314
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 438	-6 438
	Utgående avskrivning enligt plan	-32 190	-25 752
	Planenligt restvärde vid årets slut	402 810	409 248
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	113 100	113 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 378 000	29 378 000
	Taxeringsvärde mark	49 825 000	49 825 000
		79 203 000	79 203 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 000 000	73 000 000
	Lokaler	6 203 000	6 203 000
		79 203 000	79 203 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	29 164	28 785
	Klientmedel hos SBC	713 097	994 889
	Fordringar	0	500
		742 261	1 024 174
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 075 010	1 837 401
	Reservering enligt stadgar	237 609	237 609
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-261 182	0
	Vid årets slut	2 051 437	2 075 010
Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 185 000	1 185 000
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Avgifter och hyror	204 340	125 354
	Taksäkerhet	114 297	0
		318 637	125 354

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Påbörjad projektering av reparation av gårdsbjälklag med projektperiod 2019-2022.
- Injustering av värmesystemet.
- Besiktning och målning därefter av fönster och dörrar.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 6 / 3 2019



Anna Jessica Lindblom
Ledamot



Max Lago Bertil Lundgren
Ledamot



Carolina Helena Elisabeth Sundqvist
Ledamot

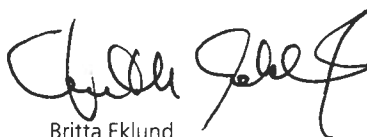


Josef Zetterman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2019



Emma Johansson
Extern revisor
Auktoriserad revisor



Britta Eklund
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Borgen org.nr 702000-2304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borgen för år 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 revisionsssed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Brf. Borgens 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. Borgen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 betryggande 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.

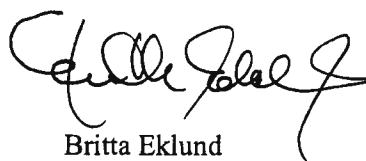
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 revisorers 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 19/3 2019



Emma Johansson
Auktoriserad revisor



Britta Eklund
Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	712 611	582 744	610 493
Hyror lokaler momspliktiga	631 000	630 103	619 253
Hyror lokaler	242 000	241 700	241 700
Hyror förråd	7 000	6 500	6 500
Överlåtelse/pantsättning	0	448	0
Öresutjämning	0	9	0
	1 592 611	1 461 504	1 477 946
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-128 100	-125 609	-125 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-10 154	-15 000
Snöröjning/sandning	-35 000	-32 107	-35 000
Städning entreprenad	0	0	-81 000
Städning enligt beställning	-17 000	-72 871	0
Mattvätt/Hyrmattor	-6 000	-5 508	-3 000
Sotning	0	-27 363	-7 000
Hissbesiktning	-2 000	-2 642	-5 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-3 011	-7 500
Serviceavtal	-5 000	-5 553	-6 000
Förbrukningsmateriel	0	-369	-2 000
Brandskydd	-1 000	-1 836	-15 000
Fordon	0	0	-1 000
	-202 100	-287 023	-302 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-83 000	0	-15 000
Lokaler	0	-2 160	0
Tvättstuga	0	-11 766	0
Sophantering/återvinning	0	-5 773	0
Entré/trapphus	0	-12 386	-30 000
Lås	0	-6 209	-5 000
VVS	0	-10 290	0
Värmeanläggning/undercentral	0	0	-5 000
Ventilation	0	-23 351	0
Hiss	0	0	-3 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-20 000
Vattenskada	0	0	-22 800
	-83 000	-71 935	-100 800

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-22 435	0
Lokaler	-9 000	-219 239	-60 000
Tvättstuga	0	0	-3 000
Sophantering/återvinning	0	0	-37 500
Lås	0	-49 476	0
VVS	0	-51 601	-74 500
Värmeanläggning	-270 000	-12 286	0
Elinstallationer	-10 000	0	-5 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-62 659	0
Hiss	0	-10 222	-5 000
Tak	0	-289 079	-67 000
Fasad	-15 000	0	0
Fönster	-1 188 000	0	0
Balkonger/altaner	-1 100 000	0	-800 000
Mark/gård/utemiljö	-331 000	0	0
	-2 923 000	-716 997	-1 052 000
Taxebundna kostnader			
El	-91 000	-63 412	-81 500
Värme	-350 000	-353 883	-359 000
Vatten	-45 000	-114 854	-41 500
Sophämtning/renhållning	-47 000	-49 719	-30 500
	-533 000	-581 868	-512 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 300	-48 918	-38 500
Självrisk	0	-6 761	0
Kabel-TV	-43 500	-43 380	-10 828
Bredband	-73 344	-73 667	-75 000
	-155 144	-172 726	-124 328
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-95 880	-95 455	-96 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-38 155	0
	-95 880	-133 610	-96 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	-523	-1 500
Juridiska åtgärder	0	-10 679	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-26 661	-20 500
Föreningskostnader	-7 000	-21 803	-5 500
Styrelseomkostnader	0	-10 700	0
Fritids- och trivselkostnader	-20 000	-22 385	-20 000
Förvaltningsarvode	-110 000	-40 259	-84 000
Förvaltningsarvoden övriga	-3 000	-4 280	0
Administration	-3 000	-2 869	-3 000
Konsultarvode	-20 000	-139 111	0
Föreningsavgifter	-7 000	-5 007	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-1 500	-2 270	0
Övriga driftskostnader	0	0	-39 000
	-199 500	-287 821	-173 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-6 438	-6 438	-6 438
	-6 438	-6 438	-6 438

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 198 062	-2 258 418	-2 368 066
RÖRELSERESULTAT	-2 605 451	-796 913	-890 120
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	680	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Räntekostnader skattekonto	0	-170	0
Övriga räntekostnader	-44 775	-100	0
Övriga finansiella kostnader	-60 000	0	0
	-104 775	411	0
RESULTAT	-2 710 226	-796 502	-890 120