

Årsredovisning

Brf Borren 36

716417-8704

Styrelsen för Brf Borren 36 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

JS HZ
BF FF

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har bildats av hyresgästerna i fastigheten. Föreningen Borren 36 har registrerats hos länsstyrelsen i Stockholms län 1982-09-27 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostaden med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Bostadsrättsföreningen finns på adressen Helenborgsgatan 40 i Stockholm.

Föreningen äger marken.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2019.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 35 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

1 r o k/vrå	24 st	930 kvm	(varav en hyresrätt på 40 kvm)
2 r o k/vrå	9 st	652 kvm	
3 r o k	2 st	204 kvm	
Totalt	35 st	1 786 kvm	

Förvaltning

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Vardia Försäkring.

Fastighetens taxeringsvärde var 57 000 000 kronor varav byggnadsvärde 18 000 000 kronor och markvärde 39 000 000 kronor.

Löner och ersättningar

Under året har inga styrelsearvoden betalats ut.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Johan Johnsson	ordförande
Maria Lund	ledamot
Björn Flodqvist	ledamot
Lena Nordström	ledamot
Farzad Fooladvandi	ledamot
Gustaf Liss	suppleant

Revisor

Grant Thornton Sweden AB

JJ MK
BT LF FF

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sammanfattning av det lite större arbete som styrelsen har jobbat med under 2019.
Under året har det anordnats en städdag.

- Vi har bytt entrédörren. Den förra dörren sköttes inte om vilket hade gjort att utsidan av dörren var väldigt skadad. En ny tidstypisk dörr tillverkades unikt för vårt hus. Vi tog bort den automatiska dörrhållaren och ersatte istället med en fördröjd stängningsmekanik vilket innebär att om dörren ställs upp max så är det en fördröjning innan den stängs igen.
- Markplattan mot privatgatan har fått ny plantering. Två eldsjälar tog på sig arbetet med planteringen. En hel del bevattning var tvungen att ske för att få plantorna till att ta sig. Vi passade också på att lägga om stenarna närmast fasaden för att få vattnet från taket att enklare att rinna ut från huset.
- Det har varit en hel del problem i tvättstugan med trasiga maskiner. Styrelsen har varit i kontakt med Electrolux flera gånger och de har även kommit och servat våra maskiner. Vi har tecknat ett serviceavtal för att förebygga en del problem framöver.
- Vi har målat om i tvättstugan för att ge tvättstugan ett litet ansiktslyft. Kakelplattorna målades gråa i en antibakteriell färg.
- Vi har bytt ut alla gamla säkringar till automatsäkringar. Även en del andra småjobb när det kommer till elen, bland annat installerat en lampa som tänds när vi går ut mot gården.
- Klottersanering på några ställen. Styrelsen vill gärna höra från medlemmarna så snart det upptäcks klotter så att vi kan boka sanering.
- Bytt städbolag som kommer att ta över driften från januari 2020.
- Beslut om ny bredbandsleverantör som sker i mars 2020.

Styrelsen eftersöker mer hjälp från övriga medlemmar. Viktigt att vi gemensamt hjälps åt att sköta om vårt gemensamma hus. Idag upplever vi att det är ett fåtal människor som alltid är involverade i styrelsen, städdagar och stämmor. Vi behöver få fler att engagera sig vilket är ett väldigt viktigt arbete för kommande styrelse.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar vid räkenskapsårets början	52
Tillkommande medlemmar under året	3
Avgående medlemmar under året	3
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	52
Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.	

JJ HZ
BF FF

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 334	1 314	1 314	1 314
Resultat efter finansiella poster	-443	-426	-354	-80
Soliditet %	32	34	35	36
Balansomslutning	12 287	13 032	13 561	14 331
Årsavgift bostäder kr/kvm	721	721	721	721

Årsavgifterna har under året uppgått till 1 259 400 (1 259 400) kronor. Hyresintäkter för bostäder uppgick till 54 936 (54 936) kronor.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 176 644	1 844 462	646 503	-874 215	-426 272
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-426 272	426 272
Förändring av underhållsfond			-274 000	274 000	
Årets resultat					-443 107
Belopp vid årets utgång	3 176 644	1 844 462	372 503	-1 026 487	-443 107

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 026 487
Årets resultat	-443 107
<i>Summa</i>	<i>-1 469 594</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	171 000
Anspråktagande av underhållsfond**	-536 427
Balanseras i ny räkning	-1 104 167
<i>Summa</i>	<i>-1 469 594</i>

*0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

** Enligt underhållsplan.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

JJ ML
BR e FP

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 334 112	1 314 336
Övriga rörelseintäkter		300	480
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 334 412	1 314 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 262 859	-1 201 672
Övriga externa kostnader	3	-80 709	-71 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-370 800	-367 821
Summa rörelsekostnader		-1 714 368	-1 641 325
Rörelseresultat		-379 956	-326 509
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 151	-99 763
Summa finansiella poster		-63 151	-99 763
Resultat efter finansiella poster		-443 107	-426 272
Resultat före skatt		-443 107	-426 272
Årets resultat		-443 107	-426 272

JJ ML
BF LF

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 705 777	12 048 029
Inventarier och maskiner	5	53 700	82 248
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 759 477	12 130 277
Summa anläggningstillgångar		11 759 477	12 130 277
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 130	6 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	55 079	53 550
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		61 209	59 679
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		466 660	842 056
<i>Summa kassa och bank</i>		466 660	842 056
Summa omsättningstillgångar		527 869	901 735
SUMMA TILLGÅNGAR		12 287 346	13 032 012

JJ HZ
BF L FF

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 176 644	3 176 644
Upplåtelseavgifter		1 844 462	1 844 462
Fond för yttre underhåll		372 503	646 503
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 393 609	5 667 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 026 487	-874 215
Årets resultat		-443 107	-426 272
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 469 594	-1 300 487
Summa eget kapital		3 924 015	4 367 122
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	8 038 690	8 174 730
Summa långfristiga skulder		8 038 690	8 174 730
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		140 372	144 704
Leverantörsskulder		67 830	98 231
Skatteskulder		2 215	815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	114 224	246 410
Summa kortfristiga skulder		324 641	490 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 287 346	13 032 012

JJ H2
BF LFF

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	2	50
Fönsterrenovering år 1999	10	10
Renovering lgh 32 år 2005	10	10
Fasadrenovering år 2005	3,33	30
Renovering vent , byte radiat mm år 2006	2	50
Anläggning gården år 2012	4	25
Renovering vindar år 2012	2	50
Takvärme år 2012	10	10
Bredband år 2014	10	10
Värmepanna år 2013-2014	5	20
Renovering balkonger	2	50
Maskiner och inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter bostäder		1 259 400	1 259 400
Hyrer bostäder		54 936	54 936
Balkongtillägg		19 776	–
Summa		1 334 112	1 314 336

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
Fastighetsstädning		-22 848	-22 848
Fastighetsstädning, extra		-3 750	–
Hissbesiktning		-1 831	–
OVK		–	-29 875
El		-24 734	-26 173
Uppvärmning		-289 872	-285 656
Funktionskontroll/service		-8 073	-8 025
Vatten och avlopp		-47 420	-46 536
Sophämtning/renhållning		-10 992	-18 199
Grovsopor		-800	-6 717
Fastighetsförsäkring		-45 868	-43 532
Försäkringsskador/självrisker		–	-46 049
Fastighetsavgift/skatt		-48 195	-46 795
Reparation och underhåll		-330 155	-594 510
Kabel-TV		-20 225	-20 242
Grundavtal hissar		-6 105	-3 128
Förbrukningsinventarier,-material		-1 328	-3 387
Rep/underhåll fönster		-400 663	–
Summa		-1 262 859	-1 201 672

JJ M
BR L FF

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-9 624	-11 189
	Kameral förvaltning inkl extra	-42 879	-39 976
	Övriga kostnader, admin m.m.	-7 383	-6 118
	Föreningsomkostnader	-6 836	-539
	Hemsida	-120	-194
	Bankkostnader	-2 181	-2 184
	Föreningsavgifter	-5 142	-5 082
	Stämmokostnader	-3 509	-2 600
	Övriga främmande tjänster	-3 035	-3 950
	Summa	-80 709	-71 832

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden*	17 400 129	17 400 129
	Utgående anskaffningsvärden	17 400 129	17 400 129
	Ingående avskrivningar	-5 352 100	-5 009 848
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-342 252	-342 252
	Utgående avskrivningar	-5 694 352	-5 352 100
	Redovisat värde	11 705 777	12 048 029

*Varav mark	1 662 344
Taxeringsvärde	57 000 000
Taxeringsvärde Byggnad	18 000 000
Taxeringsvärde Mark	39 000 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	142 746	122 896
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Anskaffning under året, Anslagstavla	–	19 850
	Utgående anskaffningsvärden	142 746	142 746
	Ingående avskrivningar	-60 498	-34 929
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-28 548	-25 569
	Utgående avskrivningar	-89 046	-60 498
	Redovisat värde	53 700	82 248

JJ Md
BT L FP

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Moderna försäkringar	43 306	41 931
	Hissen AB	1 413	1 413
	FRUBO AB	10 360	10 206
	Summa	55 079	53 550

Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 198637 ff-dag 2020-08-03 0,73%	1 362 066	1 365 480
	Stadshypotek 183001 ff-dag 2020-06-01 0,73%	440 016	444 720
	Stadshypotek 193113 ff-dag 2020-07-03 0,73%	1 487 984	1 607 984
	Stadshypotek 193112 ff-dag 2020-07-03 0,73%	827 925	830 000
	Stadshypotek 193114 ff-dag 2020-07-03 0,73%	493 762	495 000
	Stadshypotek 193115 ff-dag 2020-07-03 0,73%	975 056	977 500
	Stadshypotek 198638 ff-dag 2020-07-03 0,73%	1 920 187	1 925 000
	Stadshypotek 193116 ff-dag 2020-07-03 0,73%	672 066	673 750
	Kort del av långa lån	-140 372	-144 704
	Summa	8 038 690	8 174 730

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 7 242 182kr.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	12 093	12 873
	Förskottsbetalda hyror/årsavgifter	55 032	107 930
	Stockholm Exergi	36 036	39 693
	Fortum ELLEVIO	1 307	2 349
	Gärdets Bygg AB	—	83 565
	Stockholm Vatte Avlopp	9 756	—
	Summa	114 224	246 410

JJ H&L
BF & FF

Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 713 000	8 713 000
	Summa ställda säkerheter	8 713 000	8 713 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-04-22



Johan Johansson



Björn Flodkvist



Farzad Fooladvandi



Maria Lund



Lena Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27
Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Brf Borren 36
Org.nr 716417-8704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 --2019-12-31 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

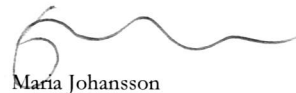
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Norrköping den 27 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor