

Årsredovisning för
Brf Borren 37
769605-1254

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borren 37 (769605-1254) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-17 hos Bolagsverket. Stadgarna har sedan reviderats på ordinarie årsstämma 2000-06-29 samt på extrastämmor 2015-10-08 och 2015-10-23.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Borren 37 i Stockholms kommun omfattande adressen Heleneborgsgatan 30. Bostadsrättsföreningen Borren 37 bildades år 1999. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
21	lägenheter, bostadsrätt	1004
1	lägenheter, hyresrätt	46
0	lokaler, bostadsrätt	0
1	lokaler, hyresrätt	30

På föreningens fastighet finns 8 parkeringsplatser varav 5 hyrdes ut till medlemmar och hyresgäster och 3 hyrdes ut till utomstående, till medlemmar i grannföreningen 30A och 30B. Föreningen har 1 cykelparkering för 6 cyklar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-06-03. På stämman deltog 7 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Peter Wester	Ordförande
Philip Widberg	Sekreterare
Adam Sjölander	Ekonomi/Kassör
Christian Andersson	Ledamot

Monica Nilsson	Suppleant
Mimmi Björklund	Suppleant
Jordan Nasser	Suppleant

Förenings firma tecknas av styrelsen eller två av ledamöterna i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Börje Krafft, vald vid föreningsstämman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2001	Stambyte kök och badrum
2001	Renovering av badrum
2001	Renovering av trapphus
2004	Renovering av tvättstuga
2005	Ommålning av yttertak
2005	Renovering av elstammar
2005	Renovering av fönster lgh 2
2007	Renovering av fönster lgh 1
2008	Säkerhetsdörrar
2009	Renovering av valv
2009	Renovering av trapphus
2011	Ny fjärrvärmeanläggning
2011	Renovering av tak
2012 (slutfört 2014)	Renovering av samtliga fönster
2015	Indragning av bredband (fiber)
2017	Ommålning av tak
2018	Nya tvättmaskiner

Avgifterna höjdes från april 2004. Under 2019 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nya tvättmaskiner

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 31 st. Under året har 2 st. tillkommit samt 5 st. avgått. Vid årets slut vad därmed antalet medlemmar 28 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	916	919	906	865
Resultat efter fin. poster (tkr)	93	-77	-159	186
Soliditet (%)	81,2	80	80	80

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	12 367 795	1 432 553	228 080	-149 029	-76 558	13 802 842
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			48 070	-48 070		
Balanseras i ny räkning				-76 557	76 558	
Årets resultat					93 220	93 219
Belopp vid årets utgång	12 367 795	1 432 553	276 150	-273 656	93 220	13 896 061

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Dispositionsfond	-
Balanserat resultat	-273 656
Årets resultat	93 219
Totalt	-180 437
Avsättning yttre fond	48 070
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-228 507
Summa	-180 437

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

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	915 966	918 552
Summa rörelseintäkter		915 966	918 552
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-573 880	-807 241
Övriga externa kostnader	4	-20 681	-23 830
Personalkostnader och arvoden	5	-28 597	-25 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 426	-126 455
Summa rörelsekostnader		-781 584	-983 179
Rörelseresultat		134 382	-64 627
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	30 796
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 238	-42 727
Summa finansiella poster		-41 162	-11 931
Resultat efter finansiella poster		93 220	-76 558
Resultat före skatt		93 220	-76 558
Årets resultat		93 220	-76 558

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 062 326	16 172 798
Inventarier, maskiner och installationer	7	160 542	48 646
Pågående nyanläggningar		-	31 520
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>16 222 868</u>	<u>16 252 964</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 222 868</u>	<u>16 252 964</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 250	-
Övriga fordringar		39	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 907	41 909
Summa kortfristiga fordringar		<u>30 196</u>	<u>41 982</u>
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		854 343	821 624
Summa kassa och bank		<u>854 343</u>	<u>821 624</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>884 539</u>	<u>863 606</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 107 407</u>	<u>17 116 570</u>

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		13 800 348	13 800 348
Fond för yttre underhåll		276 150	228 080
Summa bundet eget kapital		14 076 498	14 028 428
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-273 656	-149 029
Årets resultat		93 220	-76 558
Summa fritt eget kapital		-180 436	-225 587
Summa eget kapital		13 896 062	13 802 841
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 005 213	3 040 529
Summa långfristiga skulder		3 005 213	3 040 529
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		35 316	35 316
Leverantörsskulder		43 926	86 895
Skatteskulder		3 446	4 189
Övriga skulder		-	31 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		123 444	115 070
Summa kortfristiga skulder		206 132	273 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 107 407	17 116 570

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad, K2	100 år	(100 år)
Ombyggnad, K2	100 år	(100 år)
Balkonger	Direktavskr.	Direktavskr.
Maskiner & Inventarier	5 år	(5 år)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	593 169	593 808
Hyror	320 302	320 269
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 496	4 475
	915 966	918 552

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	36 449	28 969
Städning	29 713	27 808
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	7 775
Trädgårdsskötsel	2 150	1 575
Snöröjning	5 588	5 000
Sotning	-	8 242
Reparationer	44 574	162 511
El	32 534	33 270
Uppvärmning	174 224	173 586
Vatten	41 544	39 591
Sophämtning	25 202	21 464
Försäkringspremie	23 893	21 296
Fastighetsavgift bostäder	29 414	28 930
Fastighetsskatt lokaler	5 730	5 730
Övriga fastighetskostnader	1 372	5 902
Kabel-tv/Bredband/IT	47 857	47 745
Förvaltningsarvode ekonomi	59 421	56 498
Panter och överlåtelse	2 443	7 409
Juridiska åtgärder	-	3 738
Övriga externa tjänster	11 772	10 732
	573 880	697 771

Underhåll

Byggnad	-	27 220
Tak	-	82 250
	-	109 470

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

573 880	807 241
----------------	----------------

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	1 760	1 656
Konsultarvode, underhållsplan	-	3 806
Revisionsarvode	18 921	18 368
Summa	20 681	23 830

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	21 999	19 998
Sociala kostnader	6 598	5 655
	<u>28 597</u>	<u>25 653</u>

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 061 417	8 893 182
-Ombyggnad	2 380 517	2 380 517
-Förändring under året	-	168 235
-Mark	7 141 962	7 141 962
	<u>18 583 896</u>	<u>18 583 896</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 411 098	-2 300 627
-Årets avskrivning enligt plan	-110 472	-110 471
	<u>-2 521 570</u>	<u>-2 411 098</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>16 062 326</u>	<u>16 172 798</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 107 000	13 107 000
Mark	16 466 000	16 466 000
	<u>29 573 000</u>	<u>29 573 000</u>
Bostäder	29 000 000	29 000 000
Lokaler	573 000	573 000
	<u>29 573 000</u>	<u>29 573 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	240 957	240 957
-Nyanskaffningar	159 850	-
	<u>400 807</u>	<u>240 957</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-192 311	-176 327
-Årets avskrivning enligt plan	-47 954	-15 984
	<u>-240 265</u>	<u>-192 311</u>
Redovisat värde vid årets slut	160 542	48 646

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	3 000	3 000
Handelsbanken	11 850	11 850
SBAB	471 072	671 072
Avräkningskonto Fastighetsägarna	368 421	135 702
Summa	854 343	821 624

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2018-12-31	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek	Rörligt	1,35%	2 505 529	2 540 845
Stadshypotek	Rörligt	1,35%	535 000	535 000
			<u>3 040 529</u>	<u>3 075 845</u>
Amortering kommande bokslutsperiod			<u>-35 316</u>	<u>-35 316</u>
			3 005 213	3 040 529

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 450 000	7 450 000
Summa ställda säkerheter	7 450 000	7 450 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2019 -

Peter Wester

Adam Sjölander

Philip Widberg

Christian Winther

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Börje Krafft, auktoriserad revisor
Add & Subtract Revision AB