

Årsredovisning för  
**Brf Borren 42**  
716418-7960

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	14

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Brf Borren 42, reg nr 716418-7960 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen registrerades år 1984. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Brf Borren 42. Fastigheten är belägen på Södermalm, Heleneborgsgatan 20. Inga lokaler eller hyresrätter finns i den. Bostadsrättsföreningen äger marken.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har under 2018 haft följande sammansättning:

Ulf Leander	Ordförande
Agneta Steier Eklund	Kassör
Gustaf Nilssen	Ledamot
Arpad Földessy	Ledamot
Monica Ståhlberg	Ledamot
Kevin Salehi	Suppleant
Erik Wännström	Suppleant

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i frågor rörande föreningen och har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda möten. Suppleanterna har deltagit i alla styrelsemöten och i styrelsens arbete.

#### **Revisor**

Carola Assarson Nexia Revision Stockholm. Som internrevisor Britt Olofsson.

#### **Valberedning**

Cathrine Alm och Lasse Vretblad.

#### **Föreningsstämma**

Föreningsstämma hölls den 23 maj 2018.

#### **Förvaltning**

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning sköts av Valvet Stockholm AB. Föreningens kontaktpersoner i fastighetsfrågor har varit Ulf Leander, och i ekonomiska frågor Agneta Steier Ekelund.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt. Under året har 10 (5) st lägenheter överlåtits till ett genomsnittligt värde av 92 tkr/kvm. (104 tkr/kvm år 2017). Antal medlemmar vid årets utgång var 61 (55).

Ordinarie föreningsstämma hålls 22 maj 2019.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Trädgården**

Sköts av Marika Rissle, Anethum Trädgård och Design.

#### **Från verksamhetsåret kan följande noteras:**

Fuktskada utgående från en kungsbalkong har åtgärdats.

Räntan på vårt lån har omförhandlats och ligger nu på 1,10%, bundet i 3 år.

Telias ensamrätt på vår fiberanslutning har upphört. Efter att en enkät genomförts bland medlemmarna för att kartlägga behovet av bredbandsanslutning har upphandling av detta genomförts. Vi kommer framöver att ha ett gruppavtal för hela föreningen, vilket innebär en avsevärd kostnadsreduktion för medlemmarna. Kostnaden för detta kommer enligt beslut på stämman att fördelas enligt andelstal och läggas på avgiften.

Eftersom terrassnycklar sällan återlämnats vid flytt har styrelsen beslutat att ta ut en pantavgift på 500:- när man kvitterar ut terrassnyckel.

Extrastämman har hållits 19/12 för beslut om de stadgeändringar som beslöts på ordinarie stämman. Samtidigt informerades om bredbandsupphandlingen.

#### **Underhållsplan**

Styrelsen anser att det är viktigt att utföra del av planerat underhåll varje år - förutom akutåtgärderna vid t.ex. nyfunna fuktskador.

Arpad Földessy har lagt ner ett omfattande arbete för att få fram ett bra underlag för upphandling av fönsterrenovering. Vi samtalar med IWA21 AB om ett löpande renoverings- och underhållsarbete som kommer att pågå under flera år. Man börjar med de fönster där underhållsbehoven är störst, och arbetar sig sedan vidare. På detta sätt betalar vi för det som verkligen behövs, samtidigt som kostnaderna slås ut på flera år.

#### **Avgifter**

Har varit oförändrade under verksamhetsåret. Ingen höjning planeras, förutom de c:a 100 kr/månad (lite olika beroende på andelstal) som tillkommer på grund av avtalat bredbandsabonnemang.

#### **Arvoden**

Har utbetalats till styrelse med 62 tkr och till extern revisor 27 tkr.

#### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

#### **Ekonomisk ställning**

Den ekonomiska ställningen vid årets slut framgår av bifogade balans- och resultaträkning.

#### **Likviditet**

Likviditeten ökade under verksamhetsåret från 582 tkr till 827 tkr.

Banklån har under året amorterats med 19 tkr ned till 1 613 tkr.

#### **Resultatet**

Resultatet under verksamhetsåret blev en vinst på 103 tkr (f.å. förlust 68 tkr) Budgeten för år 2018 visade på en förlust på 266 tkr. Skillnaden mellan utfall och budget, 369 tkr, Beror främst på att budgeten innehöll kostnader för underhåll på 350 tkr, som aldrig genomfördes. Avskrivningar enligt plan har belastat resultatet med 288 tkr. Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat med upphandling av arbeten avseende fönsterrenovering och valt att genomföra den successivt. Drift- och förvaltningskostnader för fastigheten ligger efter normala kostnadsökningar på samma nivå som förra året.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 365	1 359	1 350	1 312	1 179
Resultat efter finansiella poster, tkr	46	-68	-94	132	-282
Soliditet*	86	85	85	83	82
Bostadsrättsyta	2 063	2 063	2 063	2 063	2 063
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	656	656	635	635	571
Lån / kvm bostadsrättsyta	656	793	803	1 044	1 062
Fastighetens belåningsgrad, %	3,27	3,31	3,36	5,01	5,10
Taxeringsvärde, tkr	49 400	49 400	49 400	43 000	43 000
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	10 248	10 248	10 248	10 248	10 248
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	10,34	10,34	10,34	11,00	6,39
Avskrivning / kvm total yta	139	139	138	110	110
Elkostnad / kvm total yta	14	17	17	16	14
Värmekostnad / kvm total yta	152	150	186	159	162
Vattenkostnad / kvm total yta	28	26	27	21	20

\*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	4 933 037	5 314 879	209 532	924 513	-68 126
Avsättning till yttre fond			411 750		
Avlyft från yttre fond			-2 603		
Resultatdisposition				-477 273	68 126
Årets resultat					46 247
	<b>4 933 037</b>	<b>5 314 879</b>	<b>618 679</b>	<b>447 240</b>	<b>46 247</b>

### Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	447 240
årets resultat	46 246
<b>Totalt</b>	<b>493 486</b>
avsättning till yttre fond	411 750
uttag ur yttre fond	-12 153
balanseras i ny räkning	92 902
<b>Summa</b>	<b>492 499</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 364 942	1 359 232
		<u>1 364 942</u>	<u>1 359 232</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<i>Drift</i>	3	-869 477	-881 341
Planerat underhåll	4	-12 153	-2 603
Övriga externa kostnader	5	-53 302	-159 893
Avskrivningar av materiella tillgångar	7,8	-287 726	-287 726
Personalkostnader	6	-78 076	-77 773
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-1 300 734</u>	<u>-1 409 336</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>64 208</b>	<b>-50 104</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-17 961	-18 022
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u><b>46 247</b></u>	<u><b>-68 126</b></u>
<b>Årets resultat</b>		<b>46 247</b>	<b>-68 126</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	12 104 059	12 383 020
Materiella anläggningstillgångar	8	222 788	225 644
Inventarier, maskiner och installationer	9	41 363	47 272
		<u>12 368 210</u>	<u>12 655 936</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 368 210</b>	<b>12 655 936</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övrig Fordran	10	8 542	5 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	77 997	78 996
		<u>86 539</u>	<u>84 674</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>826 790</b>	<b>581 810</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>913 329</b>	<b>666 484</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 281 539</b>	<b>13 322 420</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 933 037	4 933 037
Upplåtelseavgifter		5 314 879	5 314 879
Fond för yttre underhåll		618 679	209 532
		10 866 595	10 457 448
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		447 240	924 513
Årets resultat		46 247	-68 126
		493 487	856 387
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 360 082</b>	<b>11 313 835</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 591 512	1 632 500
		1 591 512	1 632 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övrig skuld till kreditinstitut	12	22 000	3 000
Leverantörsskulder		71 660	115 262
Skatteskulder		1 888	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	234 397	257 823
		329 945	376 085
<b>Summa skulder</b>		<b>1 921 457</b>	<b>2 008 585</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 281 539</b>	<b>13 322 420</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		46 247	-68 126
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		287 726	287 726
		<u>333 973</u>	<u>219 600</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>333 973</b>	<b>219 600</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 866	-5 717
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-65 139	44 367
		<u>-67 005</u>	<u>38 650</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>266 968</b>	<b>258 250</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering inventarier		-	-228 500
Pågående arbeten		-	9 750
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-218 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-21 988	-19 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-21 988</b>	<b>-19 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>244 980</b>	<b>20 500</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>581 810</b>	<b>561 310</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>826 790</b>	<b>581 810</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnadens komponenter skriva av linjert över nyttjande perioden och under året skrivs av med 2,3% av anskaffningsvärdet.

### Not 2 Nettoomsättning

#### **Nettoomsättning**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 353 632	1 353 632
Övriga hyresintäkter	11 310	5 600
	<hr/>	<hr/>
	<b>1 364 942</b>	<b>1 359 232</b>

### Not 3 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Trädgårdskostnader	35 239	23 784
Snöröjning och sandning	9 676	9 627
Städning inkl hyrmattor	37 075	25 200
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	2 218	
Övriga kostnader för fastighetsskötsel		22 964
	84 208	81 575
<b>Reparationer</b>		
El, värme, vatten och ventilation	13 445	23 040
Vattenskador		52 899
Tvättstuga, tvättutrustning		4 154
Hissar	7 773	11 268
Fönster, portar och balkonger	1 955	
Övriga reparationer	32 450	15 112
	55 623	106 473
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	35 726	35 589
Uppvärmning	364 324	309 278
Vatten	57 105	54 434
Sopor, grovsopor	34 363	42 392
Kabel-TV	31 671	31 031
Gas		20 000
	523 189	492 724
<b>Kommunal fastighetsavgift</b>		
Avgift	60 818	61 803
	60 818	61 803
<b>Försäkring</b>		
Fastighetsförsäkring	44 290	39 858
	44 290	39 858
<b>Förvaltningskostnader</b>		
Konsultarvode	900	900
Förvaltningskostnader, avtal	98 273	96 144
Förvaltningskostnader	2 176	1 864
	101 349	98 908
	<b>870 464</b>	<b>881 341</b>

#### Not 4

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Planerat underhåll</b>		
El, värme, vatten och ventilation	12 153	
Hissar		2 603
	<hr/>	<hr/>
	<b>12 153</b>	<b>2 603</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier etc.	10 508	
Revision	28 225	27 250
Förvaltningskostnader	11 886	4 935
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	2 683	125 411
Övriga förvaltningskostnader		2 297
	<hr/>	<hr/>
	<b>53 302</b>	<b>159 893</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	62 000	62 000
Socialakostnader	16 076	15 773
	<hr/>	<hr/>
	<b>78 076</b>	<b>77 773</b>

Föreningen har inga anställda

## Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Byggnad</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	12 186 871	12 186 871
Vid årets slut	12 186 871	12 186 871
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 480 187	-4 201 226
-Årets avskrivning	-278 961	-278 961
Vid årets slut	-4 759 148	-4 480 187
Mark*	4 676 336	4 676 336
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 104 059</b>	<b>12 383 020</b>

\*)Föreningen äger marken.

## Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	17 400 000	-	17 400 000
Mark	32 000 000	-	32 000 000
	<b>49 400 000</b>	-	<b>49 400 000</b>

## Not 8 Materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Fastighetsförbättring</b>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	228 500	228 500
Vid årets slut	228 500	228 500
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 856	-
-Årets avskrivningar	-2 856	-2 856
Vid årets slut	-5 712	-2 856
	<b>222 788</b>	<b>225 644</b>

## Not 9 Inventarier och maskiner

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Inventarier och maskiner</b>		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Nyanskaffning	59 090	59 090
-Vid årets slut	59 090	59 090
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-11 818	-5 909
-Årets avskrivning	-5 909	-5 909
-Vid årets slut	-17 727	-11 818
	<b>41 363</b>	<b>47 272</b>

## Not 10 Övrig fordran

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	2 792	2 803
Skattefordringar	5 750	2 875
	<b>8 542</b>	<b>5 678</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	45 502	44 290
ComHem	7 497	7 328
Förvaltning	24 998	24 444
Övrigt	-	2 934
	<b>77 997</b>	<b>78 996</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	2017-12-31	<i>Förändring</i>	2018-12-31
Stadshypotek	1 635 500	-18 988	1 613 512
	<b>1 635 500</b>	<b>-18 988</b>	<b>1 613 512</b>
Kortfristigdel av långfristigt lån			-22 000
			<b>1 591 512</b>

## Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### **Ställda säkerheter för skulder till kreditinstetut**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 070 000	5 070 000
Varav i eget förvar	-1 060 000	-1 060 000
	<b>4 010 000</b>	<b>4 010 000</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden	32 325	32 325
Personalskatt och upplupna social avgifter	19 777	19 776
Upplupna räntor	2 515	2 635
Förutbetalda hyror och avgifter	103 202	138 681
Upplupen revisionskostnad	18 500	18 500
El	6 327	6 041
Värme	49 951	38 537
Övrigt	1 800	1 328
	<b>234 397</b>	<b>257 823</b>

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

### Budget

I budgeten för år 2019 har drift- och förvaltningskostnader räknats upp med förväntade kostnadsökningar. Föreningens intäkter är oförändrade. Avsättning för oförutsedda reparationer och kostnader har gjorts med 50 tkr och med 350 tkr för planerat underhåll.

Budgeten visar då ett resultat på -265 tkr men kassaflödet förväntas bli positivt då avskrivningarna som redovisas som kostnad i budgeten inte påverkar likviditeten.

Styrelsen anser att normalt löpande underhåll ska täckas av avgifterna. De senaste åren har höga oförutsedda kostnader för fuktskador uppstått men förhoppningsvis återkommer de inte. Det planerade underhållet kommer att påbörjas med fönsterrenovering under år 2019.

## Underskrifter

Stockholm den

.....  
Ulf Leander  
Styrelseordförande

.....  
Monica Ståhlberg  
Styrelseledamot

.....  
Agneta Steier Eklund  
Styrelseledamot

.....  
Arpad Földessy  
Styrelseledamot

.....  
Gustaf Nilssen  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den .....

.....  
Carola Assarson  
Auktoriserad revisor, Nexia Revision

.....  
Britt Olofsson  
Internrevisor