

Årsredovisning

Brf Råsunda Borgen

769623-6129

Styrelsen för Brf Råsunda Borgen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Råsunda Borgen, 769623-6129, har till ändamål att inneha fastigheterna Borgen 3 och Borgen 2 med adresserna Tottvägen 3 och Tottvägen 5, Solna, för att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt utan begräsningar i tiden. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt startade under 2012. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening och föreningen har sitt säte i Stockholm.

Ordinare föreningsstämma hölls den 25:e april 2018.

Föreningen har 24 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

2 r o k	13 st	715 kvm	(vara 1 st hyreslägenhet)
3 r o k	10 st	740 kvm	(vara 1 st hyreslägenhet)
4 r o k	1 st	116 kvm	
	24 st	1 571 kvm	

STYRELSE

Styrelsen har haft elva protokollförda möten inkl. årsstämma 2018 samt två extra stämmor.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Madeleine Björk, Ledamot
Simon Fuglesang, Ledamot
Johannes Sundlo, Ledamot
Sebastian Arvidsson, Ledamot
Håkan Andersson, Ledamot
Elisabeth Dobos, Suppleant

VALBEREDNING

Stämman beslutade att välja Sandra Back och Anders Back till valberedningen.

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB

FASTIGHETEN

Fastigheternas beteckning är Borgen 3 och Borgen 2.

Taxeringsvärdet för Borgen 3 uppgår till 20 800 000 och taxeringsvärdet för Borgen 2 uppgår till 21 358 000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

JS SA MB
SK HA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Den sedan 2017 pågående hyreskonflikten, med hyresgästerna i lägenhet 1302 på Tottvägen 3, avgjordes i december 2018 av Hyresnämnden. Hyran fastställdes till 9.000 kr/månad i 2018 års prisnivå, vilket var den hyra som föreningen yrkat på. Nämnden beslöt om en upptrappning av hyran fr o m 2017-09-01 enligt följande: 7.200 kr/m för perioden 2017-09-01 -- 2017-03-31 och 8.100 kr/m för perioden 2018-04-01-- 2018-12-31. Hyresgästerna valde att inte överklaga beslutet.
- En avgiftshöjning motsvarande 5% har beslutats träda i kraft 2019-06-01.
- Föreningen har fr.o.m. Jan 2019 börjat amortera av sina lån med 150 000 kr/år.
- OVK har genomförts på Tottvägen 3 och Tottvägen 5A och blivit godkänd.
- Radonmätning genomfördes 2017/2018 och har blivit godkänd.
- Energideklaration, fastighetsdeklaration och avläsning av vattenmätarna har genomförts.
- Föreningen har blivit tvungen att betala en sanktionsavgift motsvarande ca 35 000 kr efter att man missat att lämna in en bygganmälan för balkongreoveringarna till kommunen. Detta ska vara Solna kommun tillhanda senast maj 2019.
- Ett dokumentskåp har nu införskaffats och installerats i fastigheten för förvaring av verksamhetsdokument.
- Sotning av lägenheter med öppen spis har genomförts på Tottvägen 3.
- Service av brännaren till lilla pannan som används som tillskottsvärme till bergvärmern har genomförts. Kort efter detta så uppdagades mindre komplikationer av centralstyrningen till bergvärmern, vilket åtgärdades omedelbart.
- Två extra stämmor har hållits under året med syftet att uppdatera föreningens stadgar. Tyvärr misslyckades vi med detta då det först senare uppdagades att vi olyckligtvis hade utelämnat två stycken (utdaterade) paragrafer som inte röstades igenom under dessa två tillfällen. Uppdateringen av stadgarna i sin helhet godkändes därför inte av Bolagsverket och vi tvingas därför gå igenom samma procedur verksamhetsåret 2019.

Medlemsinformation

	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början:	37
Tillkommande medlemmar under året:	3
Avgående medlemmar under året:	3
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	37
Det har skett två överlåtelse under året.	

JJ SA HA
SP MB
AT

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	1 258	1 277	1 363	1 363	1 266
Resultat efter finans. poster	-193	-1 248	-156	-80	-447
Soliditet %	71	71	71	71	71
Balansomslutning	70 169	70 430	71 563	71 827	72 040
Årsavgift bostäder kr/kvm	716	716	716	716	716

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 570 000	245 000	240 475	-4 077 431	-1 247 562
<i>Res.disp. enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 247 562	1 247 562
Förändring underhållsfond			152 875	-152 875	
Årets resultat					-192 724
Belopp vid årets utgång	54 570 000	245 000	393 350	-5 477 868	-192 724

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 477 868
Årets resultat	-192 724
<i>Summa</i>	<i>-5 670 592</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	152 875
Balanseras i ny räkning	-5 823 467
<i>Summa</i>	<i>-5 670 592</i>

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

JS SA
SF MB
HA

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 258 020	1 276 908
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 258 020	1 276 908
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-498 813	-1 595 407
Övriga externa kostnader	3	-152 557	-126 692
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-4 950	-9 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 020	-493 020
Summa rörelsekostnader		-1 149 340	-2 224 537
Rörelseresultat		108 680	-947 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	1 109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 420	-301 042
Summa finansiella poster		-301 404	-299 933
Resultat efter finansiella poster		-192 724	-1 247 562
Resultat före skatt		-192 724	-1 247 562
Årets resultat		-192 724	-1 247 562

19
SA
SE
HA
MB
#

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	4 69 573 104	70 066 124
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	69 573 104	70 066 124
Summa anläggningstillgångar	69 573 104	70 066 124
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	41 172	43 500
Övriga fordringar	3 306	6 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 38 121	35 377
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	82 599	85 773
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	513 597	278 350
<i>Summa kassa och bank</i>	513 597	278 350
Summa omsättningstillgångar	596 196	364 123
SUMMA TILLGÅNGAR	70 169 300	70 430 247

HA
JS SA
SF MB
KA

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	54 570 000	54 570 000
Upplåtelseavgifter	245 000	245 000
Fond för yttre underhåll	393 350	240 475
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>55 208 350</i>	<i>55 055 475</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 477 868	-4 077 431
Årets resultat	-192 724	-1 247 562
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 670 592</i>	<i>-5 324 993</i>
Summa eget kapital	49 537 758	49 730 482
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 20 250 000	20 400 000
Summa långfristiga skulder	20 250 000	20 400 000
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	150 000	-
Leverantörsskulder	94 716	169 280
Skatteskulder	7 160	7 160
Övriga skulder	1 683	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 127 983	123 325
Summa kortfristiga skulder	381 542	299 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	70 169 300	70 430 247

JS SA HA
SF MB
A

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 034 928	1 034 928
	Hysesintäkt garage	48 000	48 000
	Hysesintäkt p-platser	24 000	24 000
	Hysesintäkt bostäder	151 092	181 285
	Rabatt hyra bostäder	—	-11 305
	Summa	1 258 020	1 276 908

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetskötsel	-48 397	-49 902
	Fastighetsstädning	-33 147	-36 689
	Sotning	-5 648	—
	OVK	-9 487	-20 250
	El	-151 015	-149 862
	Uppvärmning	-75 919	-61 508
	Vatten och avlopp	-30 847	-32 701
	Sophämtning/renhållning	-23 103	-22 428
	Fastighetsförsäkring	-18 440	-18 614
	Kabel-TV	-36 749	-36 679
	Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarie	-843	-2 281
	Reparation och underhåll	-11 553	-18 958
	Reparation och underhåll ventilation	-30 870	—
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-1 402	—
	Reparation och underhåll Balkong	-17 813	-1 138 375
	fastighetsavgift/skatt	-3 580	-7 160
	Summa	-498 813	-1 595 407

HA
73 SA SF MB

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-6 498	-9 613
	Kameral förvaltning	-35 378	-35 266
	Extra kameral förvaltning	-1 830	-1 350
	Övriga kostnader, admin m.m.	-2 758	-600
	Föreningsomkostnader	-3 267	-2 282
	Bankkostnader och pantbrevskostnader	-5 244	-3 461
	Kontorsmaterial, porto	-	-70
	Konsultkostnader	-87 100	-67 613
	Övriga externa tjänster	-10 000	-6 000
	Hemsida	-482	-437
	Summa	-152 557	-126 692

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	72 968 008	72 968 008
	Utgående anskaffningsvärden	72 968 008	72 968 008
	Ingående avskrivningar	-2 901 884	-2 408 864
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-493 020	-493 020
	Utgående avskrivningar	-3 394 904	-2 901 884
	Redovisat värde*	69 573 104	70 066 124
	Taxeringsvärden	42 158 000	42 158 000
	Restvärde 2018 varav:		
	Byggnad	45 906 945	
	Mark	23 666 159	
	Taxeringsvärde 2016 varav:		
	Taxeringsvärde byggnad	27 358 000	
	Taxeringsvärde mark	14 800 000	

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	17 173	16 879
	FRUBO AB	9 503	9 302
	Com Hem	11 445	9 196
	Summa	38 121	35 377

75 SA
JF MB
Hälsn
#

Not 6	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
SEB 38885871	2020-06-28 1,76%	15 000 000	15 000 000
SEB 40071660	3 månaders 0,76%	5 400 000	5 400 000
Kort del av långa lån		-150 000	-
Summa		20 250 000	20 400 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 19 650 000 kronor.

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Vattenfall		11 968	-
Revisionsarvode		8 000	9 500
Förskottsbelagd hyror/årsavgifter		100 631	112 130
Upplupna utgiftsräntor		1 668	1 695
Dalakra AB		5 716	-
Summa		127 983	123 325

Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		20 400 000	20 400 000
Summa ställda säkerheter		20 400 000	20 400 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019- 04-02


Simon Fuglesang


Johannes Sundlo


Madeleine Björk


Håkan Andersson


Sebastian Arvidsson

Min revisionsberättelse har lämnats

8 april 2019



Maria Johansson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Råsunda Borgen
Org.nr. 769623-6129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

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 uppger, 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.

Revisorers 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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 i föreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

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:

- 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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 grundar 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.

Norrköping den 8/4 2019

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor