

Årsredovisning

Brf Råsunda Borgen

769623-6129

Styrelsen för Brf Råsunda Borgen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- 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 begränsningar 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.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2017. Styrelsen har haft 12 protokollförda möten inkl. årsstämman under 2017. Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Nathalie Ehrnrooth, Ledamot
Simon Fuglesang, Ledamot
Elisabeth Dobos, Ledamot
Sandra Back, Ledamot
Ingrid Svensson, Ledamot (avgått på grund av flytt)
Håkan Andersson, Suppleant
Daniel Lönn Rosengren, Suppleant

VALBEREDNING

Stämman beslutade att välja Sara Norberg och David Norberg 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.

H2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det genomförts en omfattande renovering av fastighetens balkonger. Antalet balkonger som berörts uppgår till 14 st. Renoveringen har omfattat byte av balkongräcken respektive betongplatta samt uppfräschning av stålramar. Renovering har utförts av extern entreprenörsfirma (Gunnar Blom AB). Renoveringen betraktas som en underhållsåtgärd.

Träbalkarna i cykelförrådet har rivits ut med syftet att skapa mer plats åt cykelförvaring. Förening har valt att börja sortera matavfall.

Föreningen har en pågående hyrestvist gällande hyreshöjning. Ärendet har lämnats in till hyresnämnden i maj 2017 och kommer att avgöras i nämnden under 2018.

En ombesiktning av fastighetens ventilationer har genomförts vilket resulterat i att vi blivit ombedda att byta ut alla fasta utloppsventiler mot justerbara utloppsventiler. Detta ärende fortlöper under 2018.

Radonmätningar har genomförts under sen höst fram till tidig vinterperiod.

Medlemsinformation

	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början:	38
Tillkommande medlemmar under året:	6
Avgående medlemmar under året:	7
Medlemmad vid räkenskapsårets slut:	37
Det har skett fyra överlåtelser under året.	

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	1 277	1 363	1 363	1 266
Resultat efter finans. poster	-1 248	-156	-80	-447
Soliditet %	71	71	71	71
Balansomslutning	70 430	71 563	71 827	72 040
Årsavgift bostäder kr/kvm	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	87 600	-3 768 460	-156 096
<i>Res.disp. enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-156 096	156 096
Förändring underhållsfond			152 875	-152 875	
Årets resultat					-1 247 562
Belopp vid årets utgång	54 570 000	245 000	240 475	-4 077 431	-1 247 562

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 077 431
Årets resultat	-1 247 562
<i>Summa</i>	<i>-5 324 993</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	152 875
Balanseras i ny räkning	-5 477 868
<i>Summa</i>	<i>-5 324 993</i>

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

10

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 276 908	1 362 743
Övriga rörelseintäkter		—	1 374
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 276 908	1 364 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 595 407	-564 224
Övriga externa kostnader	4	-126 692	-87 301
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-9 418	-6 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 020	-493 020
Summa rörelsekostnader		-2 224 537	-1 151 475
Rörelseresultat		-947 629	212 642
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 109	1 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 042	-369 952
Summa finansiella poster		-299 933	-368 738
Resultat efter finansiella poster		-1 247 562	-156 096
Resultat före skatt		-1 247 562	-156 096
Årets resultat		-1 247 562	-156 096

15

BALANSRÄKNING

1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

70 066 124

70 559 144

Summa materiella anläggningstillgångar

70 066 124

70 559 144

Summa anläggningstillgångar

70 066 124

70 559 144

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

43 500

–

Övriga fordringar

6 896

3 316

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

35 377

31 903

Summa kortfristiga fordringar

85 773

35 219

Kassa och bank

Kassa och bank

278 350

968 294

Summa kassa och bank

278 350

968 294

Summa omsättningstillgångar

364 123

1 003 513

SUMMA TILLGÅNGAR

70 430 247

71 562 657

A

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget Kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	54 570 000	54 570 000
Upplåtelseavgifter	245 000	245 000
Fond för yttre underhåll	240 475	87 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>55 055 475</i>	<i>54 902 600</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 077 431	-3 768 460
Årets resultat	-1 247 562	-156 096
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 324 993</i>	<i>-3 924 556</i>

Summa eget kapital

49 730 482 **50 978 044**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	20 400 000	20 400 000
-----------------------------	---	------------	------------

Summa långfristiga skulder

20 400 000 **20 400 000**

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		169 280	45 203
Skatteskulder		7 160	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	123 325	139 410

Summa kortfristiga skulder

299 765 **184 613**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

70 430 247 **71 562 657**

NOTER

Not 1 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 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 034 928	1 034 928
Hysesintäkt kompensation	–	139 919
Hysesintäkt garage	48 000	48 000
Hysesintäkt p-platser	24 000	24 000
Hysesintäkt bostäder	181 285	115 896
Rabatt hyra bostäder	-11 305	–
	1 276 908	1 362 743

Not 3 Driftskostnader	2017	2016
Fastighetsskötsel	-49 902	-28 900
Fastighetsstädning	-36 689	-31 147
Sotning	–	-2 798
OVK	-20 250	-20 250
El	-149 862	-146 633
Uppvärmning	-61 508	-19 959
Vatten och avlopp	-32 701	-29 435
Sophämtning/renhållning	-22 428	-22 727
Fastighetsförsäkring	-18 614	-13 371
Kabel-TV	-36 679	-36 464
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarie	-2 281	-3 499
Reparation och underhåll	-18 958	-187 276
Reparation och underhåll uppvärmning	–	-17 164
Reparation och underhåll gård/trädgård	–	-846
Reparation och underhåll VVS	–	-3 755
Reparation och underhåll Balkong	-1 138 375	–
fastighetsavgift/skatt	-7 160	–
	-1 595 407	-564 224

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	-9 613	-9 375
	Kameral förvaltning	-35 266	-34 448
	Extra kameral förvaltning	-1 350	-1 800
	Övriga kostnader, admin m.m.	-600	-1 087
	Föreningsomkostnader	-2 282	-2 168
	Styrelsemiddag	-	-2 700
	Bankkostnader och pantbrevskostnader	-3 461	-7 948
	Kontorsmaterial, porto	-70	-
	Konsultkostnader	-67 613	-25 775
	Övriga externa tjänster	-6 000	-2 000
	Hemsida	-437	-
		-126 692	-87 301

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	72 968 008	72 968 008
	Utgående anskaffningsvärden	72 968 008	72 968 008
	Ingående avskrivningar	-2 408 864	-1 915 844
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-493 020	-493 020
	Utgående avskrivningar	-2 901 884	-2 408 864
	Redovisat värde*	70 066 124	70 559 144
	Taxeringsvärden**	42 158 000	42 158 000

*Restvärde 2017 varav:

Byggnad	46 399 965
Mark	23 666 159

**Taxeringsvärde 2017:

Taxeringsvärde Byggnad	27 358 000
Taxeringsvärde Mark	14 800 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	16 879	13 580
	FRUBO AB	9 302	9 154
	Com Hem	9 196	9 169
		35 377	31 903

40

Not 7	Långfristiga skulder		2017-12-31	2016-12-31	
	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
				20 400 000	20 400 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 20 400 000 kronor.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter		2017-12-31	2016-12-31
	Revisionsarvode		9 500	9 375
	Förskottsbelagd hyror/årsavgifter		112 130	120 284
	Upplupna utgiftsräntor		1 695	1 671
	En renare vardag i Stockholm AB		–	1 150
	Styrelsearvode		–	6 930
			123 325	139 410

Not 9	Ställda säkerheter		2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning		20 400 000	20 400 000
			20 400 000	20 400 000
	Summa ställda säkerheter		20 400 000	20 400 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018- ~~03~~ - 16


Elisabeth Dobos



Simon Fuglesang


Natahlie Ehrnrooth


Sandra Back

Min revisionsberättelse har lämnats 19 mars 2018

Grant Thornton Sweden AB


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 2017-01-01 -- 2017-12-31.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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

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 revisionssed 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 2017-01-01 -- 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 19 mars 2018

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor