

Årsredovisning

Brf Råsunda Borgen

769623-6129

Styrelsen för Brf Råsunda Borgen 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



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.

Ordinäre föreningsstämma hölls den 15:e maj 2019.

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 11 protokollförda möten inkl. årsstämma 2019 samt en extra stämma.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Elisabeth Dobos, ledamot, Ordförande
Sebastian Arvidsson, ledamot
Robin Nordlander, ledamot
Ulrika Säter, ledamot
Fredrik Wohlfart, ledamot, kassör

VALBEREDNING

Stämman beslutade att välja Madeleine Björk och Lovisa Åvall till valberedningen.

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB

FASTIGHETEN

Fastigheternas beteckning är Borgen 3 och Borgen 2.

Taxeringsvärdet för Borgen 3 uppgår till 27 600 000 och taxeringsvärdet för Borgen 2 uppgår till 28 356 000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En avgiftshöjning motsvarande 5% träde i kraft 2019-06-01. Detta innebär att föreningen får in cirka 105 000 kr mer per år.
- Föreningen har fr.o.m. Jan 2019 börjat amortera av sina lån med 150 000 kr/år.
- Under andra halvan har ett antal oförutsägbara händelser inträffat; byte av lås, trasiga element men främst ett flertal felsökningar vad gäller värmesystemet. Detta har medfört större utgifter kopplat till budgetposten vad gäller reparation och underhåll för 2019.
- Under hösten har det varit problem vad gäller både värme i lägenheterna och värmefördelningen mellan varmvatten och värme i elementen under hösten 2019. Värmefördelningen, värme i elementen kontra varmvatten i dusch, löstes efter att en växlare byttes ut. Problemet är inte med all säkerhet löst vad gäller värmen i lägenheterna under en riktig kall dag (-15 grader). Värmesystemet har dock optimerats och bergvärme med tillsatsvärme fungerar som det ska. Svårt att veta om oljan sätter igång vid kallare grader då det inte har sats på prov denna vintern. Glädjande är dock att bergvärmen fungerar som den ska och att systemet nu har optimerats vad gäller värmekurvan och innetemperatur.
- En extra stämma har hållits under året med syftet att uppdatera föreningens stadgar.
- Inget större underhåll har genomförts under verksamhetsåret men styrelsen ser över spolning av stammar samt att genomföra renovering av fönster och balkongdörrar.
- Matavfallskärl till Tottvägen 5 har införskaffats i syfte att minska från 3 till 2 hushållsavfallskärl och därmed minska föreningens kostnader med 6000 per år.
- Ny informationstavla har införskaffats i syfte att bättre kunna sprida information.

Medlemsinformation

	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början:	37
Tillkommande medlemmar under året:	8
Avgående medlemmar under året:	9
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	36
Det har skett fem överlåtelser under året.	

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 339	1 258	1 277	1 363
Resultat efter finansiella poster	-84	-193	-1 248	-156
Soliditet %	71	71	71	71
Balansomslutning	69 893	70 169	70 430	71 563
Årsavgift bostäder kr/kvm	752	716	716	716

[Handwritten signatures and initials]

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 570 000	245 000	393 350	-5 477 869	-192 724
<i>Res.disp. enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-192 724	192 724
Förändring underhållsfond			152 875	-152 875	
Årets resultat					-83 866
Belopp vid årets utgång	54 570 000	245 000	546 225	-5 823 468	-83 866

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 823 468
Årets resultat	-83 866
<i>Summa</i>	-5 907 334

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	152 875
Balanseras i ny räkning	-6 060 209
<i>Summa</i>	-5 907 334

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

SA. g. PM
Su J.D.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 338 966	1 258 020
Övriga rörelseintäkter		403	—
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 339 369	1 258 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-487 003	-498 813
Övriga externa kostnader	3	-121 722	-152 557
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		—	-4 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-496 416	-493 020
Summa rörelsekostnader		-1 105 141	-1 149 340
Rörelseresultat		234 228	108 680
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 095	-301 420
Summa finansiella poster		-318 094	-301 404
Resultat efter finansiella poster		-83 866	-192 724
Resultat före skatt		-83 866	-192 724
Årets resultat		-83 866	-192 724

ST RW
600

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	69 080 084	69 573 104
Inventarier och maskiner	5	13 604	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		69 093 688	69 573 104
Summa anläggningstillgångar		69 093 688	69 573 104
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	41 172
Övriga fordringar		113	3 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	38 888	38 121
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		39 001	82 599
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		760 724	513 597
<i>Summa kassa och bank</i>		760 724	513 597
Summa omsättningstillgångar		799 725	596 196
SUMMA TILLGÅNGAR		69 893 413	70 169 300

Handwritten signatures and initials:
AB, JW, ST, RW, 160

	2019-12-31	2018-12-31
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	546 225	393 350
<i>Summa bundet eget kapital</i>	55 361 225	55 208 350
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 823 468	-5 477 868
Årets resultat	-83 866	-192 724
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-5 907 334	-5 670 592
Summa eget kapital	49 453 891	49 537 758
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 20 100 000	20 250 000
Summa långfristiga skulder	20 100 000	20 250 000
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	150 000	150 000
Leverantörsskulder	70 724	94 716
Skatteskulder	7 140	7 160
Övriga skulder	—	1 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 111 658	127 983
Summa kortfristiga skulder	339 522	381 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	69 893 413	70 169 300

Handwritten signatures and initials:




NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för föreningens materiella anläggningstillgångar.

TYP	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter bostäder		1 064 944	1 034 928
Hysesintäkt garage		48 000	48 000
Hysesintäkt p-platser		23 000	24 000
Hysesintäkt bostäder		203 022	151 092
Summa		1 338 966	1 258 020

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
Fastighetsskötsel		-49 980	-48 397
Fastighetsstädning		-37 568	-33 147
Sotning		-	-5 648
OVK		-	-9 487
El		-154 103	-151 015
Uppvärmning		-51 227	-75 919
SNörjning/sandning		-120	-
Vatten och avlopp		-28 378	-30 847
Sophämtning/renhållning		-23 103	-23 103
Fastighetsförsäkring		-18 788	-18 440
Kabel-TV		-45 784	-36 749
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarie		-1 129	-843
Reparation och underhåll		-37 307	-11 553
Reparation och underhåll uppvärmning		-23 753	-
Reparation och underhåll ventilation		-	-30 870
Reparation och underhåll gård/trädgård		-	-1 402
Reparation och underhåll VVS		-12 203	-
Reparation och underhåll Balkong		-	-17 813
fastighetsavgift/skatt		-3 560	-3 580
Summa		-487 003	-498 813

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-9 185	-6 498
	Kameral förvaltning	-36 662	-35 378
	Extra kameral förvaltning	-2 850	-1 830
	Övriga kostnader, admin, porto m.m.	-1 106	-2 758
	Föreningsomkostnader	-2 215	-3 267
	Bankkostnader och pantbrevskostnader	-5 472	-5 244
	Konsultkostnader	—	-87 100
	Övriga externa tjänster	-63 731	-10 000
	Hemsida	-501	-482
	Summa	-121 722	-152 557

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	72 968 008	72 968 008
	Utgående anskaffningsvärden	72 968 008	72 968 008
	Ingående avskrivningar	-3 394 904	-2 901 884
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-493 020	-493 020
	Utgående avskrivningar	-3 887 924	-3 394 904
	Redovisat värde*	69 080 084	69 573 104

Restvärde 2019 varav:

Byggnad 45 413 945

Mark 23 666 159

Taxeringsvärde 2019 varav:

Taxeringsvärde byggnad 31 756 000

Taxeringsvärde mark 24 200 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	—
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	17 000	—
	Utgående anskaffningsvärden	17 000	—
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-3 396	—
	Utgående avskrivningar	-3 396	—
	Redovisat värde	13 604	—

SA RW
Jew
BR

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	17 768	17 173
	FRUBO AB	9 648	9 503
	Com Hem	11 472	11 445
	Summa	38 888	38 121

Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	SEB 38885871 2020-06-28 1,76%	15 000 000	15 000 000
	SEB 40071660 3 månaders 1,08%	5 250 000	5 400 000
	Kort del av långa lån	-150 000	-150 000
	Summa	20 100 000	20 250 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 19 500 000 kronor.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Vattenfall	11 177	11 968
	Revisionsarvode	8 500	8 000
	Förskottsbetald hyror/årsavgifter	70 585	100 631
	Stadens energiteknik	14 169	—
	Upplupna utgiftsräntor	2 036	1 668
	Dalakraft AB	5 191	5 716
	Summa	111 658	127 983

 SA-BW
340
160

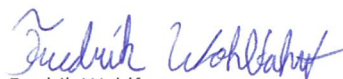
Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 400 000	20 400 000
	Summa ställda säkerheter	20 400 000	20 400 000

UNDERSKRIFTER

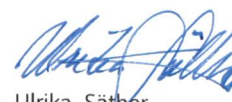
Solna
Stockholm 2020-04-22


Elisabeth Dobos


Sebastian Arvidsson


Fredrik Wohlfart


Robin Nordlander


Ulrika Säter

Vår revisionsberättelse har lämnats 29 april 2020

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Brf Råsunda Borgen
Org.nr 769623-6129

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, förfälskning, 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 revisorssed 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 29 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor