

Brf Borgaren

Org nr 789200-0949

Årsredovisning 2019

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borgaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Borgare 7, bebyggdes 1944. Föreningen registrerades 1978-10-23. Fastigheten är belägen på Ö:a Långgatan 34 A-C i Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal. På fastigheten finns även 11 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kok

9 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 092 m²

Total lokalyta: 107 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 200 000 kr för den närmaste 10-årsperioden i form av löpande underhåll och det täcks av föreningens egna fonderade medel.

Eftersom föreningen inte har så stort underhållsbehov de närmsta 10 åren, de stora underhållsåtgärderna är redan gjorda, planerar styrelsen att amortera lån så mycket som möjligt.

Utförda underhållsåtgärder	År
Målning trapphus	2019
Byte elarmatur	2019
Utemiljö, altan, renovering trappa	2018
Nytt styrelserum	2016
Målning tvättstuga	2014
Montage staket, byte tegelpannor	2013
Fasadimpregnering, byte fönster	2010-2011
Byte hänggrännor	2006
Elstambyte, bredband	2002-2003
Rörstambyte kök	2001
Målning fönster/ytter	1999
Dränering grund	1999
Renovering balkong	1998
Rörstambyte badrum	1994

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört löpande underhåll för 46 129 kronor och periodiskt underhåll för totalt 176 664 kronor. Det periodiska underhållet har främst bestått av målning av trapphus, byte av armaturer samt upprättande av energideklaration. Föreningen har det senaste året amorterat 118 750 kronor på sina lån.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Chatarina Engström	Ordförande
	Carina Hägglund Ekblom	Ledamot
	Ann-Katrin Lockner	Ledamot
	Kjell Lindahl	Ledamot
	Göte Sjöblom	Ledamot
Suppleant	Henrik Jansson	
	Carl Nyström	

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Anne Niska	Ordinarie extern
	Marita Sjöblom	Suppleant
Valberedning	Maj-Lis Persson	

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-10-15.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	1 039	1 043	1 036	1 042
Resultat efter finansiella poster	tkr	36	118	199	208
Kassalikviditet	%	473	505	424	178
Soliditet	%	33	31	27	21
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	829	829	829	829
Driftskostnader per kvm	kr	583	516	461	443
Fastighetslån per kvm	kr	2 055	2 163	2 370	2 676
Genomsnittlig skuldränta	%	1,5	1,3	1,6	2,1
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1					

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Reserv-fond</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	349 150	3 309	669 844	9 851	118 077	1 150 231
Avsättning till fond för yttre underhåll			118 077	-118 077		
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-	-		
Omföring av föregående års resultat				118 077	-118 077	
Årets resultat					35 696	35 696
Belopp vid årets utgång	349 150	3 309	787 921	9 851	35 696	1 185 927

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	9 851
Årets resultat	35 696
kronor	45 547

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	30 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	15 547
kronor	45 547

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019	2018
Nettoomsättning	2	1 039 388	1 042 898
Summa rörelseintäkter		1 039 388	1 042 898
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-698 628	-618 798
Övriga externa kostnader		-47 056	-43 924
Personalkostnader	4	-81 650	-74 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 493	-162 170
Summa rörelsekostnader		-968 827	-899 689
Rörelseresultat		70 561	143 209
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 865	-25 132
Summa finansiella poster		-34 865	-25 132
Resultat efter finansiella poster		35 696	118 077
Årets resultat		35 696	118 077

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	2 540 214	2 676 054
Maskiner och inventarier	7	1 937	7 590
Summa materiella anläggningstillgångar		2 542 151	2 683 644
Summa anläggningstillgångar		2 542 151	2 683 644
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 902	6 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 934	27 867
Summa kortfristiga fordringar		34 836	34 409
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 062 267	971 817
Summa kassa och bank		1 062 267	971 817
Summa omsättningstillgångar		1 097 103	1 006 226
Summa tillgångar		3 639 254	3 689 870
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		349 150	349 150
Reservfond		3 309	3 309
Fond för yttre underhåll		787 921	669 844
Summa bundet eget kapital		1 140 380	1 022 303
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		9 851	9 851
Årets resultat		35 696	118 077
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		45 547	127 928
Summa eget kapital		1 185 927	1 150 231
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 221 611	2 340 361
Summa långfristiga skulder		2 221 611	2 340 361
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	22 000	22 000
Leverantörsskulder		81 309	51 616
Skatteskulder		5 548	0
Övriga skulder	10	8 998	13 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 861	112 115
Summa kortfristiga skulder		231 716	199 278
Summa eget kapital och skulder		3 639 254	3 689 870

Kassaflödesanalys	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	35 696	118 077
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	141 493	162 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	177 189	280 247
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-427	-881
Förändring av leverantörsskulder	29 693	-14 285
Förändring av kortfristiga skulder	2 746	-16 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	209 201	248 121
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-118 750	-220 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-118 750	-220 375
Årets kassaflöde	90 451	27 746
Likvida medel vid årets början	971 817	944 071
Likvida medel vid årets slut	1 062 268	971 817

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 212 241 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	904 968	904 968
Hyror lokaler	54 000	54 000
Hyror parkeringar	26 600	26 500
Gemensamhetsel	37 056	38 616
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 864	3 172
Avgift andrahandsuthyrning	11 525	15 279
	375	363
Summa	1 039 388	1 042 898

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	46 129	122 289
Periodiskt underhåll	176 664	15 200
Uppvärmningskostnad	210 393	219 969
Vatten- och avloppsavgifter	68 888	70 658
Elavgifter	75 370	77 340
Renhållning	26 119	20 116
Snöröjning	0	28 642
Förbrukningsinventarier/materiel	20 749	10 561
Fastighetsförsäkringar	16 124	15 446
TV, bredband och telefoni	25 452	13 025
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	32 740	25 552
Summa	698 628	618 798

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löner och ersättningar	62 187	55 743
Sociala avgifter enligt lag och avtal	19 463	19 054
Summa	81 650	74 797

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	5 480 135	5 480 135
Utgående anskaffningsvärde	5 480 135	5 480 135
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 834 080	-2 684 750
Årets avskrivning	-135 840	-149 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 969 920	-2 834 080
Mark	30 000	30 000
Summa bokfört värde	2 540 215	2 676 055
Taxeringsvärde byggnader	7 023 000	5 387 000
Taxeringsvärde mark	2 922 000	2 337 000
	9 945 000	7 724 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	9 530 000	7 384 000
Lokaler	415 000	340 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	3 659 723	3 659 723
	3 659 723	3 659 723

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	135 155	135 155
Utgående anskaffningsvärde	135 155	135 155
Ingående ackumulerad avskrivning	-127 565	-114 725
Årets avskrivning	-5 653	-12 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 218	-127 565
Summa bokfört värde	1 937	7 590

Not 8 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Kassa	1 049	310
Nordea	1 061 219	971 507
Summa	1 062 268	971 817

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Swedbank	1,15%	9 000	716 750	2021-05-25
Swedbank	1,53%	6 500	644 736	2022-03-25
Swedbank	1,80%	6 500	882 125	2024-04-25
Summa fastighetslån		22 000	2 243 611	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-22 000	
Summa långfristig del			2 221 611	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			2 133 611	

Not 10 Övriga skulder

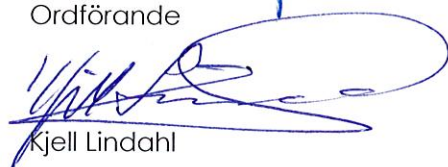
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalskatt	2 933	2 618
Sociala avgifter	1 522	2 742
Medlemmarnas underhållsfond	4 543	8 187
Summa	8 998	13 547

Sundsvall 2020-04-25


Chatarina Engström
Ordförande


Carina Hägglund Ekblom


Ann-Katrin Lockner


Kjell Lindahl


Göte Sjöblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14


Anne Niska
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Borgaren i Sundsvall, org.nr. 16789200-0949

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borgaren i Sundsvall för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsens ansvar också för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision i enlighet med god revisionssed i Sverige. Detta kräver att revisorn planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. En revision innefattar också en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

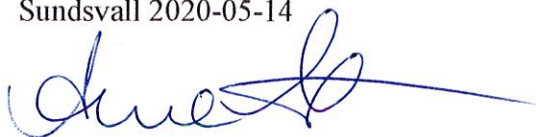
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen.

Sundsvall 2020-05-14



Anne Niska

Av föreningen vald revisor