

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping**

769623-0031

Räkenskapsåret

2018

---

09

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Styrelsesammansättning**

##### **Ordförande**

Fredrik Marcus

##### **Ordinarie Ledamöter**

Jonas Forssén

Bo Jansson

Peter Jälmstedt

##### **Suppleanter**

Filip Ejvegård

Torbjörn Engsbörn

Ole Martin Indreeide

##### **Firmateckning**

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening eller en av ledamöterna med en av suppleanterna.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under 2018 har vi:

Tecknat elavtal med Bixia om leverans av elenergi.

Satt upp staket på en del av fastighetsgräns i stfte att hindra genvägar för gående.

Upprättat underhållsplan.

Lämnat in ansökan ändring av detaljplan för fastigheten Pukan 1.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid årets slut uppgick till 68 stycken.

Under året har 5 överlåtelse skett.

Ug

### Sammanträden under året

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-11, extrastämma 1 hölls 2018-10-22 och extrastämma 2 hölls 2018-12-10

Under räkenskapsåret 2018 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Estate Concierge AB

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 193	1 509
Resultat efter finansiella poster	-248	417
Soliditet (%)	62,6	62,5

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 190 000	24 555 000			417 306	69 162 306
Disposition av föregående års resultat:				417 306	-417 306	0
Avsättning fond			88 380	-88 380		0
Årets resultat					-247 623	-247 623
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 190 000</b>	<b>24 555 000</b>	<b>88 380</b>	<b>328 926</b>	<b>-247 623</b>	<b>68 914 683</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	328 926
årets förlust	-247 623
	<b>81 303</b>
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	88 380
i ny räkning överföres	-7 077
	<b>81 303</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	2 192 871	1 508 739
Övriga rörelseintäkter		2 806	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 195 677</b>	<b>1 508 739</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-53 171	-105 947
Övriga externa kostnader	5	-150 098	-71 518
Driftskostnader	6	-944 510	-258 478
Personalkostnader	7	-28 912	-28 912
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-746 267	-373 133
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 922 958</b>	<b>-837 988</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>272 719</b>	<b>670 751</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-520 342	-253 445
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-520 342</b>	<b>-253 445</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-247 623</b>	<b>417 306</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-247 623</b>	<b>417 306</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-247 623</b>	<b>417 306</b>

09



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	108 685 600	109 431 867
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 685 600</b>	<b>109 431 867</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>108 685 600</b>	<b>109 431 867</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	14 706
Övriga fordringar		10 913	235 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 213	21 080
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>32 126</b>	<b>271 036</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 395 252	882 612
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 395 252</b>	<b>882 612</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 427 378</b>	<b>1 153 648</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 112 978</b>	<b>110 585 515</b>

69

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 745 000	68 745 000
Fond för yttre underhåll		88 380	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 833 380</b>	<b>68 745 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		328 926	0
Årets resultat		-247 623	417 306
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>81 303</b>	<b>417 306</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 914 683</b>	<b>69 162 306</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	40 320 920	40 649 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 320 920</b>	<b>40 649 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	328 480	328 480
Leverantörsskulder		155 050	50 733
Skatteskulder		24 800	24 800
Övriga skulder		0	13 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		369 045	356 284
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>877 375</b>	<b>773 809</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 112 978</b>	<b>110 585 515</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120
-----------	-----

### Not 2 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	41 060 000	41 060 000
	<b>41 060 000</b>	<b>41 060 000</b>

### Not 3 Nettoomsättningen

	2018	2017
<b>Nettoomsättningen</b>		
Årsavgifter	-1 930 120	-1 341 354
Intäkter el	-69 288	-47 020
Intäkter p-plats	-193 463	-114 540
Övriga intäkter	-2 806	-5 824
	<b>-2 195 677</b>	<b>-1 508 738</b>

### Not 4 Fastighets kostnader

	2018	2017
Underhållsplan	49 875	0
Vidarefakturerade kostnader	3 296	105 947
	<b>53 171</b>	<b>105 947</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	0	16 720
Bredband	110 505	27 614
Programvaror	1 882	0
Redovisningstjänster	6 250	0
Ersättning till revisor	9 375	9 375
Bankkostnader	4 068	388
Övriga förvaltningskostnader	18 018	8 214
Triple Play	0	9 208
	<b>150 098</b>	<b>71 519</b>

6/

### Not 6 Driftskostnader

	2018	2017
Värme	226 984	76 689
Vatten o avlopp	111 952	28 125
Sophämtning	57 837	18 638
El	235 299	0
Snöröjning	33 674	3 728
Reparation o underhåll	18 796	669
Fastighetsskötsel	103 781	75 201
Fastighetsförvaltning	90 344	29 250
Städning	0	5 625
Ventilation	0	9 900
Hiss	34 314	0
Övriga fastighetskostnader	41 688	0
Fastighetsskatt	-24 800	0
Fastighetsförsäkring	14 642	10 653
	<b>944 511</b>	<b>258 478</b>

### Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	22 000	22 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	6 912	6 912
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>28 912</b>	<b>28 912</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 805 000	98 077 062
Inköp		11 727 938
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 805 000</b>	<b>109 805 000</b>
Ingående avskrivningar	-373 133	
Årets avskrivningar	-746 267	-373 133
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 119 400</b>	<b>-373 133</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 685 600</b>	<b>109 431 867</b>

cy

**Not 9 Skulder till Kreditinstitut**

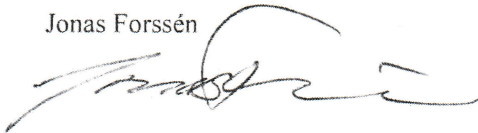
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,270	2020-08-25	13 687 000	13 687 000
Swedbank	1,680	2022-08-25	13 687 000	13 687 000
Swedbank	0,930	2019-08-23	13 275 400	
Swedbank	0,830	2018-08-24		13 603 880
			<b>40 649 400</b>	<b>40 977 880</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-328 480	-328 480
Förfallotidpunkt 2-5 år från balansdagen			-1 313 920	-1 313 920
Förfallotidpunkt senare än 5 år			-39 007 000	-39 335 480
			<b>-40 649 400</b>	<b>-40 977 880</b>

Underskrifter

Norrköping 15 april 2019

Jonas Forssén



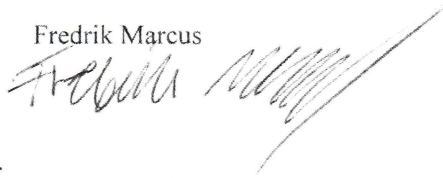
Bo Jansson



Christian Jälmstedt



Fredrik Marcus



Vår revisionsberättelse har lämnats 25 april 2019

Ernst & Young AB

  
Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping, org.nr 769623-0031

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borgen i Norrköping för år 2018.

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 2018 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 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 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 att 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, förfalskning, 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 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 av Brf Borgen i Norrköping för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt sätt.

### Revisorers 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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.

Stockholm den 25 april 2019

Ernst & Young AB

Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor