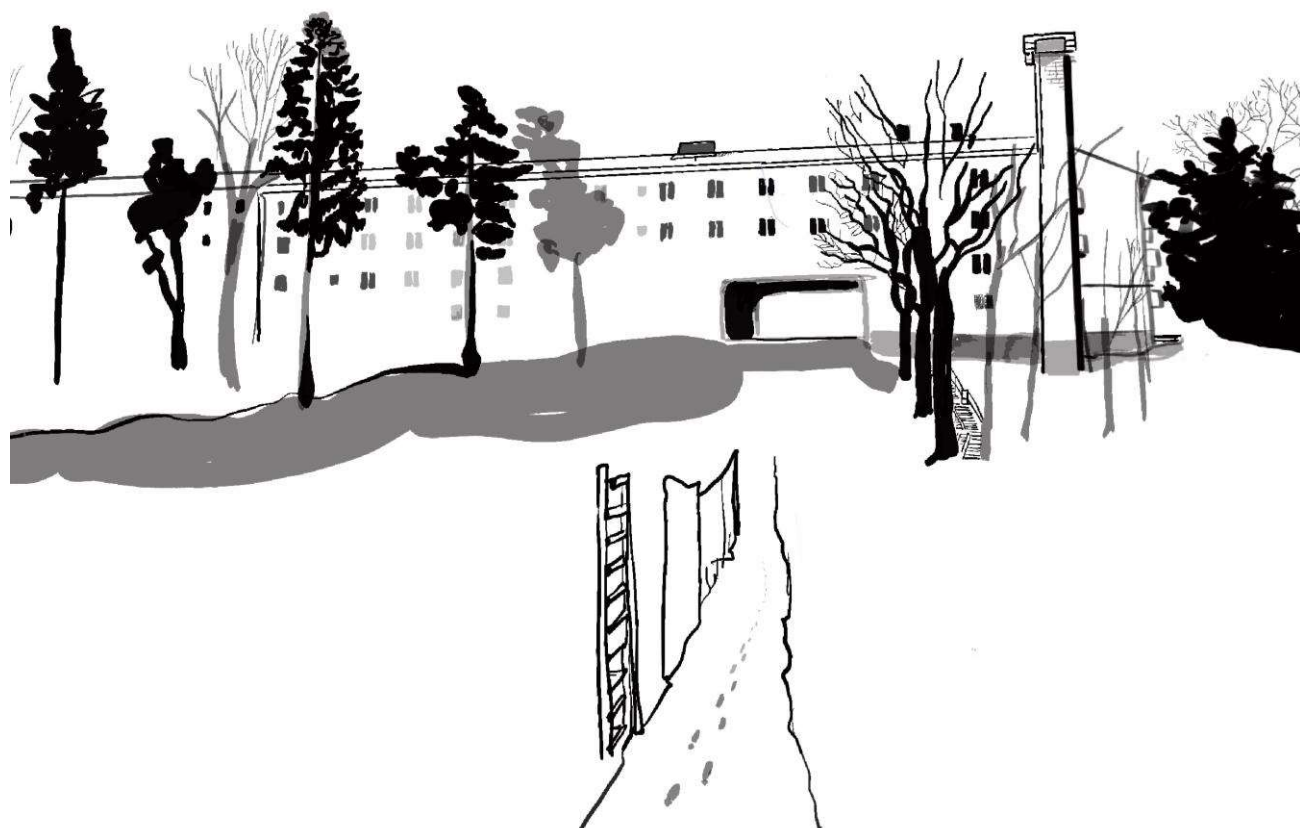


ÅRSREDOVISNING 2022



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BORGGÅRDEN 99

ÅRSREDOVISNING 2022

Förvaltningsberättelse 2022

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Brf Borggården 99 bildades i maj 1999. Fastigheten Rimfrosten 2 förvärvades den 19 september 2000 av Stockholmshem AB. Byggnaderna i vilka man upplåter lägenheter och lokaler i byggdes år 1948–49. Taxeringsvärdet 2022 är 306 850 tkr. Föreningen äger även tomten, vilket är ovanligt för bostadsrättsföreningar i området.

Fastigheten Rimfrosten 2 är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm till och med 2023-04-30. I försäkringen ingår bland annat sanering mot skadedjur och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter och lokaler

Den 31 december 2022 hade föreningen totalt 178 lägenheter. 167 av dessa är bostadsrätter och 11 upplåts som hyresrätter. Totalt gjordes 23 överlåtelser av bostadsrätter under 2022.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Totalyta kvm
167	Lägenheter (Bostadsrätt)	9585* - 1RoK (29) 2RoK (108) 3 RoK (8) 4 RoK (7)
11	Lägenheter (hyresrätt)	560 BOA* - 1RoK (3) 2RoK (7) 3RoK (1)
32	Lokaler (hyresrätt)	264 LOA**

* boarea, ** lokalarea

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 22 268 kvm varav 12 860 kvm utgör mark. Föreningen tillhandahåller 30 parkeringsplatser för bilar och sju platser för MC. Samtliga platser är uthyrda till boende i föreningen. Det är för närvarande kö till parkeringsplatserna.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 228 medlemmar, vilket är en färre än sista december 2021. Vid ordinarie föreningsstämma 27 april 2022 deltog 39 röstberättigade medlemmar, varav en genom fullmakt och två med biträden.

Styrelse

Den 31 december 2022 bestod styrelsen av följande ledamöter och suppleanter som stämman valt den 26 maj 2021:

Ordinarie ledamöter

Johan Marklund	Ordförande
Christian Järveback	Ekonomi
Quang Tien	Ekonomi
Gustav Palmquist	Teknisk förvaltning
Miriam Helleday	Boende- och hyresfrågor
Thomas Algotsson	Boende- och hyresfrågor

Suppleanter

Oskar Linderoth	Teknisk förvaltning
Elin Roumeliotou	Sekreterare

Avgående ledamöter

Sofia Uhr och Ulrika Ingelsson flyttade från föreningen under 2022 och avgick därmed från styrelsen.

Revisorer

Margareta Sandberg	KPMG, Auktoriserad revisor
Ove Smedman	Förtroendevald revisor

Valberedning

Tomas Wahl	Sammanställande
Ingrid Edberg	
Emilia Franke	
Emma Karlsson	

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare och attestberättigade är Johan Marklund, Christian Järveback och Gustav Palmquist. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet även av två styrelseledamöter i förening.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie protokollförda styrelsesammanträden samt ett extrainsatt ekonomimöte. Utöver dessa har styrelsen hållit möten med boende i föreningen samt leverantörer och konsulter. Två extrastämmor har också genomförts under året.

Arvoden och löner

Stämman 2022 beslöt att styrelsearvodet under kommande styrelseår (2022) ska uppgå till sex prisbasbelopp. Arvoden och ersättningar till föregående styrelse har betalats ut till ett belopp av 283797 kronor exklusive sociala avgifter.

Information

Styrelsen informerar regelbundet medlemmar och hyresgäster om vad som händer i föreningen, via föreningens webbplats och informationsblad anslagna i samtliga trapphus. På webbplatsen www.brfg99.se finns även information om föreningens stadgar, lokaler, regler, kontaktuppgifter och mycket annat. Många boende använder facebook-gruppen Brf Borggården 99 – boende som primär källa för information. Viktiga nyheter om föreningen publiceras därför även där. Under 2022 har ny information publicerats cirka en gång per månad, eller oftare vid särskilt viktiga eller brådskande ärenden. Kallelsen till föreningsstämman lämnades i brevlådan till samtliga medlemmar.

Förvaltning

Administrativ förvaltning har under året liksom tidigare år ombesörjts av *HSB*. *Åkerlunds Fastighetsservice AB* fortsätter att sköta den tekniska förvaltningen i föreningen. Löpande och akut underhåll av tvättstugan sköts av *Entema*. Företaget *Renab* har under året skött städning av entréer, trapphus och tvättstuga. Snöröjning vid portarna har skötts av medlemmar i en snöskottningsgrupp, samt av *Tylömarks* på parkeringen.

Ekonomi

Ingen höjning av årsavgifterna har gjorts under året men omvärldsutvecklingen med stigande inflation och rejäla höjningar av exempelvis uppvärmning, el, vatten och sophämtning gör att en eventuell höjning inte kan uteslutas under kommande år. Hyrorna för föreningens hyresrätter omförhandlas årligen av HSB:s representanter och Hyresgästföreningen. Under året höjdes hyrorna för föreningens kvarvarande hyresrätter med 1,8 %. Försäljningspriserna på föreningens bostadsrätter steg under året. Det skedde totalt 23 överlåtelser och genomsnittspriserna år 2022 var ca 72,8 tkr per kvadratmeter – jämfört med ca 66 tkr år 2021, 62 tkr år 2020, 63 tkr år 2019, 60 tkr under år 2018 och 65 tkr år 2017. Högsta notering låg på ca 90,9 tkr och lägsta på ca 59,5 tkr per kvadratmeter.

Lån, räntor och amorteringar

Föreningens lån uppgick vid 2022 års slut till 19,1 mnkr vilket är en minskning med ca 1,5 mnkr jämfört med föregående bokslut – då lånestocken uppgick till ca 20,6 mnkr. Minskningen beror på amorteringar som har genomförts under året.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker

Föreningens ekonomi är fortsatt god och styrelsen ser inga tecken på att detta ska förändras i närtid. Föreningens långsiktiga plan är att amortera på lånestocken i takt med att kvarvarande hyresrätter upplåts med bostadsrätt och köpeskillingen kommer föreningen till handa. Redan nu finns beslut klart för amortering om 4,0 mnkr i början av 2023 - och ytterligare amorteringar kan komma att beslutas då föreningen har åtminstone en(1) st hyresrätt som sagts upp och då kommer upplåtas och försäljas.

En av föreningens mest påverkbara poster, räntekostnaderna för lånen, påverkas av den allmänna räntenivån. Cirka 52% av föreningens lån, 10,0 mnkr, är idag s.k. rörliga lån.

Om räntan skulle höjas med 1 % ger detta ca 100 tkr i högre räntekostnader på årsbasis.

På grund av det rådande läget och förväntade ytterligare räntehöjningar följer styrelsen noggrant ränteutvecklingen och försöker använda amorteringar av kvarvarande lån för att på så sätt trycka ner föreningens räntekostnader.

Styrelsen arbetar även löpande med att se över föreningens avtal för att därigenom se om man kan sänka föreningens kostnader. Den största posten, för närvarande ca sex gånger större än föreningens räntekostnader, är kostnaderna för uppvärmning. Ett löpande arbete med att utvärdera och trimma föreningens värmesystem pågår därför kontinuerligt i ett försöka hålla kostnaderna för uppvärmning på ett minimum. Investeringar i detta system, bland annat i form av en ny värmeväxlare, är planerade för 2023 med syfte att trimma systemet ytterligare.

Styrelsens mål är att föreningens intäkter under året ska täcka de löpande utgifterna.

Skötsel och underhåll

Tvättstugan

Nya tvätttider för tvättstugan har införts för att möjliggöra för fler hushåll att tvätta per dag.

Snöstorm

Skadade trädtoppar har tagits bort och en extra städdag genomfördes för att ta hand om skadade grenar.

Utredning inför fönsterrenovering

Ett stort arbete har genomförts för att utreda behovet och ta fram åtgärdsförslag. Styrelsen har beslutat gå vidare med två åtgärdsförslag:

- Underhåll av befintliga fönster
- Underhåll samt byte till energiglas i den inre bågen

Ett arbete har påbörjats för att ta fram ett förfrågningsunderlag på båda alternativen.

Städning

Flera boende har gett kritik på städningen av gemensamma ytor under året, med anledning av kritiken har ett nytt städföretag anlåtts. Efter ett anbuds- och offertförfarande har en ny städfirma kontrakterats från och med 1 mars 2023.

Kommande arbete för nästa år:

- Slutföra utredningen av kommande fönsterrenovering
- Byta ut undercentralen som nått slutet av sin tekniska livslängd

Boendefrågor

Medlemmarnas frågor har under året till största delen handlat om problem med bokning i tvättstugan, planerade åtgärder i lägenheten och andrahandsuthyrningar. Som fastighetsägare höll föreningen under våren ett samrådsmöte med våra hyresgäster. Under våren inkom en motion från medlemmar om att upplåta en av gästlägenheterna till ukrainska flyktingar. Förslaget ledde så småningom till att en extrastämma hölls, i vilken medlemmarna röstade igenom motionärernas förslag om att under vissa förutsättningar upplåta en av gästlägenheterna till ukrainska flyktingar. På grund av olika orsaker blev dock uthyrningen inte genomförd. ^[1]_[5EP]

Trädgårdsgrupp

Styrelsen har under året haft en ledamot med dedikerat ansvar för trädgårdsfrågor. En trädgårdsgrupp har initierats med fyra-fem boende och två möten har ägt rum under året. Gruppen har inkommit med flera förslag för att öka engagemanget och den estetiska trivselen, bland annat har styrelsen på begäran köpt in blomsterlökar som planterades ut runt fastigheterna på städdagen under hösten 2022, samt bärbuskar. Rabatten utanför Ronnebyvägen 28-30 sköts numer av en boende, och det odlas på baksidan av Ronnebyvägen 18.

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift	721	725	725	725	722
Totala Intäkter	807	793	793	794	790
Sparande till underhåll och investeringar	232	224	257	233	257
Belåning	1 917	2 062	2 167	2 272	2 378
Räntekänslighet	3 %	3 %	3 %	3 %	4 %
Drift och underhåll	547	542	503	477	446
Energikostnader	257	255	219	233	233

Nyckeltal i kr/kvm om inte annat anges

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars

hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8058	7927	7 897	7 925	7 887
Resultat efter finansiella poster	- 46	- 70	266	100	202
Soliditet	86 %	85 %	84 %	83 %	83 %

Nyckeltal i tkr om inte annat anges

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		8 058 120
Rörelsekostnader	-	7 830 601
Finansiella poster	-	273 877
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-46 358
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 366 548
Årets sparande		2 320 190
Årets sparande per kvm total yta		232

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 284 159	47 220 909	1 767 596	-2 499 685	-69 909
Reservering till fond 2022			320 750	-320 750	
Ianspråktagande av fond 2022			-110 725	110 725	
Balanserad i ny räkning				-69 909	69 909
Upplåtelse lägenheter	479 519	3 240 481			
Årets resultat					-46 358
Belopp vid årets slut	75 763 678	50 461 390	1 977 621	-2 779 620	-46 358

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 779 620
Årets resultat	-46 358
	-2 825 978

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	320 750
Balanserat resultat	-3 146 728
	-2 825 978

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 058 120	7 926 872
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 869 726	-4 730 894
Övriga externa kostnader	Not 3	-228 127	-161 924
Planerat underhåll		0	-110 725
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-366 199	-410 597
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 366 548	-2 311 121
Summa rörelsekostnader		<u>-7 830 601</u>	<u>-7 725 261</u>
Rörelseresultat		227 519	201 611
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 765	3 231
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-278 642	-274 752
Summa finansiella poster		<u>-273 877</u>	<u>-271 521</u>
Årets resultat		-46 358	-69 909

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	134 878 912	137 177 057
Inventarier och maskiner	Not 8	97 737	166 140
Pågående nyanläggningar	Not 9	44 668	0
		<u>135 021 317</u>	<u>137 343 197</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>135 021 317</u>	<u>137 343 197</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		50 746	1 190
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 160 317	4 972 494
Placeringskonto HSB Stockholm		551 845	549 944
Övriga fordringar	Not 10	197 379	37 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	225 702	630 284
		<u>7 185 989</u>	<u>6 191 548</u>
Kassa och bank	Not 12	4 277 604	453 969
Summa omsättningstillgångar		<u>11 463 592</u>	<u>6 645 517</u>
Summa tillgångar		<u>146 484 909</u>	<u>143 988 714</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	75 763 678	75 284 159
Upplåtelseavgifter	50 461 390	47 220 909
Yttre underhållsfond	1 977 621	1 767 596
	128 202 689	124 272 664
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 779 620	-2 499 685
Årets resultat	-46 358	-69 909
	-2 825 978	-2 569 595
Summa eget kapital	125 376 711	121 703 070
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 400 000	9 162 500
	4 400 000	9 162 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 14 762 500	11 450 000
Leverantörsskulder	441 629	373 221
Skatteskulder	13 368	24 548
Övriga skulder	Not 15 85 423	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 405 278	1 275 375
	16 708 198	13 123 144
Summa skulder	21 108 198	22 285 644
Summa eget kapital och skulder	146 484 909	143 988 714

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-46 358	-69 909
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 366 548	2 311 121
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 320 190	2 241 212
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	195 283	-367 283
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	272 553	261 122
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 788 027	2 135 051
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-44 668	-604 659
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-44 668	-604 659
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 450 000	-1 050 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 720 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 270 000	-1 050 000
Årets kassaflöde	5 013 359	480 392
Likvida medel vid årets början	5 976 406	5 496 014
Likvida medel vid årets slut	10 989 765	5 976 406

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 7% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 561 612	6 561 612
Hyror	1 383 533	1 350 240
Övriga intäkter	138 412	28 747
Bruttoomsättning	8 083 557	7 940 599
Avgifts- och hyresbortfall	-25 437	-13 727
	8 058 120	7 926 872
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	627 040	625 000
Reparationer	361 657	330 196
El	253 367	188 958
Uppvärmning	1 955 061	2 035 593
Vatten	358 391	320 677
Sophämtning	274 537	214 232
Fastighetsförsäkring	109 029	115 324
Kabel-TV och bredband	168 846	167 539
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	288 882	279 600
Förvaltningsarvoden	403 907	417 233
Övriga driftkostnader	69 009	36 541
	4 869 726	4 730 894
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	57 528	55 956
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 807	9 871
Administrationskostnader	117 235	66 806
Extern revision	25 000	25 000
Konsultkostnader	11 668	0
Medlemsavgifter	1 890	4 290
	228 127	161 924
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	268 799	283 797
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	15 984	31 978
Sociala avgifter	74 416	87 822
	366 199	410 597
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 715	2 587
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 901	549
Övriga ränteintäkter	149	95
	4 765	3 231
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	277 270	272 297
Övriga räntekostnader	1 372	2 455
	278 642	274 752

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	129 758 873	129 154 214
Anskaffningsvärde mark	33 422 000	33 422 000
Årets investeringar	0	604 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 180 873	163 180 873
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 003 816	-23 761 098
Årets avskrivningar	-2 298 145	-2 242 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 301 961	-26 003 816
Utgående bokfört värde	134 878 912	137 177 057
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 413 000	1 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	184 000 000	125 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	437 000	820 000
Summa taxeringsvärde	306 850 000	229 020 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	949 224	949 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	949 224	949 224
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-783 084	-714 681
Årets avskrivningar	-68 403	-68 403
Utgående ackumulerade avskrivningar	-851 487	-783 084
Bokfört värde	97 737	166 140
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	44 668	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 668	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	197 379	37 637
	197 379	37 637
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	225 702	630 284
	225 702	630 284

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 12	Kassa och bank		
	Handkassa	40	40
	Swedbank	4 277 564	453 929
		4 277 604	453 969
Not 13	Skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut	Ränta	Villkorsändr dag
	Lånenummer	Belopp	
	Swedbank	2853464754	2,31% 2023-01-28
	Swedbank	2853464846	1,86% 2023-01-25
	Swedbank	2857398172	1,11% 2024-03-25
	Swedbank	2858664895	2,31% 2023-01-28
	Swedbank	2859926848	2,31% 2023-01-25
		19 162 500	50 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		18 912 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		4 400 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	58 125 000	58 125 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	14 762 500	11 450 000
		14 762 500	11 450 000
Not 15	Övriga skulder		
	Källskatt	85 423	0
		85 423	0
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	62 916	41 361
	Förutbetalda hyror och avgifter	672 976	667 465
	Övriga upplupna kostnader	669 386	566 549
		1 405 278	1 275 375

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Christian Järveback

.....
Gustav Palmquist

.....
Johan Marklund

.....
Miriam Helleday

.....
Quang Tien

.....
Thomas Algotsson

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor
Ove Smedman

.....
KPMG AB
Margareta Sandberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borggården 99, org. nr 769603-7493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borggården 99 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 Bostadsrättsföreningen Borggården 99 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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 överträdelse 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

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Ove Smedman
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Borggården 99 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN MARKLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 08:28:16



CHRISTIAN JÄRVEBACK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 12:33:42



QUANG TIEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 07:31:01



MIRIAM HELLEDAY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 09:24:21



THOMAS ALGOTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 15:27:46



GUSTAV PALMQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 18:44:23



OVE SMEDMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 16:28:01



MARGARETA SANDBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 17:38:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Borggården 99 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OVE SMEDMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 16:31:09



MARGARETA SANDBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 17:40:40

