



Årsredovisning

för

Brf Birka

Org nr: 716419-2846

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Birka, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Styrelsen gör årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-11-18.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1990-04-19 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-06-23.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Eldaren 15

Adress: Vikingagatan 10 och 12, Stockholm

Byggår 1908 och värdeår 1980

Byggnadens totalyta är 1624 kvm varav 1564 kvm utgör lägenhetsyta och 60 kvm utgör lokalyta.

Tomtytan är 569 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Medlemslägenheter: 20 st

Hyseslokal: 1 st

Uppvärmning: Fjärrvärme

Hissar: 1 st

Försäkring: fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Medlemmarna är själva ansvariga för att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrättsförsäkring.

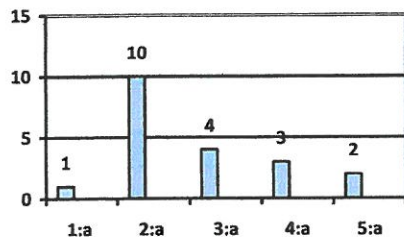
Fastigheten genomgick en omfattande renovering 1980 varvid bl.a stamledningar för vatten och avlopp byttes ut.

Föreningens hyreslokal

Hyreslokalen har under verksamhetsåret varit uthyrd till Fertig Konsult Catering.

Hyreskontraktets löptid är till 2018-12-31

Lägenhetsfördelning



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2017.

Styrelsen

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman följande sammansättning:

Lars Brättemark, ledamot, ordförande
Carl Lindgren, ledamot, kassör
Mikael Lidén, ledamot, sekreterare tom sept. -17
Anders Ekenberg, ledamot
Kerstien Riessen, ledamot
Malin Fabbri, suppleant

Föreningens revisorer

Ordinarie: Lars Bohlin, vald på ordinarie årsstämma
Revisorsuppleant: Anna Hietala, vald på ordinarie årsstämma

Föreningens valberedning

Marie Setterquist och Marcus Hammarström valda av årsstämman samt Lars Brättemark från styrelsen.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningens angelägenheter samt hållit 9 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande.

Överlåtelse

Under året har fyra lägenheter överlåtits. Antalet medlemmar var vid årets början 31 och vid årets slut 33.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 46 449 000 kr varav 27 537 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 45 200 000 kr samt lokaler 1 249 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal.
Styrelsens ledamöter är inte arvoderade.

Föreningens förvaltning

Rådruum Mäklari & Förvaltning AB, Stockholm sköter enligt avtal
- den ekonomiska förvaltningen
- lägenhetsförteckningen
- registrering av panter och upprättande av deklarationsuppgifter

Medlemsskap

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna Sverige och Fastighetsägarna.

Underhåll av fastigheten under räkenskapsåret

Förnyelse av belysningen i trapphusentréerna

Reparation av avloppsrör i den uthyrda lokalen

Förnyelse och komplettering av gångbryggor, räcken samt takstegar för att uppnå godkänd taksäkerhet

Händelser i föreningen under räkenskapsåret

Städ- och trivselkväll anordnades den 3 maj och den 22 november samlades föreningens medlemmar till den traditionsenliga glöggkvällen.

Bankförbindelser:

Swedbank

SBAB

Flerårsöversikt (kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	758 629	761 869	766 768	761 663
Resultat efter fin. poster	-67 897	-273 195	-944 475	74 670
Soliditet (%)	95	95	90	89
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	367	367	367	366
Lån/kvm bostadsrättsyta	102	134	354	386
Elkostnad/kvm totalyta	19	20	17	16
Värmekostnad/kvm totalyta	115	115	109	110
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	14	13	12

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	378 595	4 997 990	138 645	33 430	-273 195	5 275 465
Reservering yttre fond			138 645	-138 645		0
lanspråkstagande fond			-138 645	138 645		0
Disposition av föregående års resultat:				-273 195	273 195	0
Årets resultat					-67 897	-67 897
Belopp vid årets utgång	378 595	4 997 990	138 645	-239 765	-67 897	5 207 568

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-239 765
reservering till fond för yttre underhåll	-138 645
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	138 645
årets förlust	-67 897
	-307 662
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-307 662
	-307 662

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	758 628	761 870
Summa rörelseintäkter		758 628	761 870
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-656 705	-853 719
Övriga externa kostnader	3	-67 194	-67 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 618	-101 618
Summa rörelsekostnader		-825 517	-1 023 275
Rörelseresultat		-66 889	-261 405
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 253	4 551
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 261	-16 341
Summa finansiella poster		-1 008	-11 790
Resultat efter finansiella poster		-67 897	-273 195
Resultat före skatt		-67 897	-273 195
Årets resultat		-67 897	-273 195

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	4 919 089	5 011 202
Inventarier, verktyg och installationer	5	66 533	76 038
Summa materiella anläggningstillgångar		4 985 622	5 087 240

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		4 987 622	5 089 240

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 000	0
Övriga fordringar		5 759	6 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	43 140	17 686
Summa kortfristiga fordringar		50 899	24 457

Kassa och bank

Kassa och bank		576 875	577 546
Summa kassa och bank		576 875	577 546
Summa omsättningstillgångar		627 774	602 003

SUMMA TILLGÅNGAR

5 615 396

5 691 243

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 376 585

5 376 585

Fond för yttre underhåll

277 290

138 645

Summa bundet eget kapital

5 653 875

5 515 230

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-378 410

33 430

Årets resultat

-67 897

-273 195

Summa fritt eget kapital

-446 307

-239 765

Summa eget kapital

5 207 568

5 275 465

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

162 500

212 500

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

-50 000

-50 000

Summa långfristiga skulder

112 500

162 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

50 000

50 000

Leverantörsskulder

28 263

30 351

Förutbetalda avgifter och hyror

138 592

134 549

Upplupna kostnader

9

78 473

38 378

Summa kortfristiga skulder

295 328

253 278

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 615 396

5 691 243

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	192 år
Fastighetsförbättringar	15 år
Installationer	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	583 262	583 262
Balkongavgift	12 716	12 584
Hysesintäkter lokaler	127 597	126 108
Hysesintäkter förråd	3 800	2 400
Deb. fastighetsskatt	9 720	9 720
Öres- och kronutjämning	-12	-5
Återbetaln. all Framtid	21 545	27 800
	758 628	761 869

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Snöröjning/sandning	4 234	3 750
Städning grundavtal	23 868	22 829
Städning extradebiteringar	0	2 437
Brandskydd	133	14 893
Serviceavtal	5 688	5 500
Hiss serviceavtal	6 502	4 060
Underhåll av bostadsrätt	4 625	1 635
Underhåll av hyreslokal	0	22 750
Underhåll av tvättstuga	0	-3 633
Underhåll av trapphus	67 733	366 114
Dörrar och lås	0	7 681
Underhåll av VA	22 941	9 937
Underhåll av värmeanläggning	0	9 416
Underhåll av elanläggning	25 516	2 625
Underhåll av hissar	5 581	7 301
Underhåll av portar	34 750	7 000
Underhåll av tak	85 450	0
Underhåll av fönster	975	0
Balkonger	547	0
Underhåll av gård	263	3 333
Övriga rep./underhåll	6 113	0
Elavgifter	30 783	32 182
Uppvärmning	187 256	188 912
Vatten	19 998	22 834
Sophämtning	18 960	18 742
Fastighetsförsäkring	26 346	26 393
Kabel-tv	3 348	3 166
Bredband	37 620	37 620
Fastighetsskatt	12 490	12 150
Kommunal fastighetsavgift	24 985	24 092
	656 705	853 719

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	0	4 770
Förbrukningsmaterial	859	2 972
Hemsida	1 119	2 018
Administration, kontorsmaterie	2 617	1 613
Styrelseomkostnader	4 490	3 440
Möteskostnader	11 817	6 868
Arvode ekonomisk förvaltn.	33 864	31 376
Extradeb. ekonomiskförvaltn	578	2 672
Bankkostnader	1 744	2 031
Medlems- och föreningsavgifter	9 257	9 210
Trivselkostnader	849	969
	67 194	67 939

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 896 674	4 896 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 896 674	4 896 674
Ingående avskrivningar	-973 375	-881 262
Årets avskrivningar	-92 113	-92 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 065 488	-973 375
Utgående redovisat värde	3 831 186	3 923 299
Taxeringsvärden byggnader	18 912 000	18 678 000
Taxeringsvärden mark	27 537 000	27 537 000
	46 449 000	46 215 000
Bokfört värde byggnader	3 831 186	3 923 299
Bokfört värde mark	1 087 903	1 087 903
	4 919 089	5 011 202

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 407	95 047
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 407	95 047
Ingående avskrivningar	-19 010	-9 505
Årets avskrivningar	-9 505	-9 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 515	-19 010
Utgående redovisat värde	66 892	76 037

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	8 965	8 416
Förutbetald bredband	3 135	3 135
Förutbetald Takjour Entreprenad	2 359	1 875
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	4 260	4 260
Förutbetald kostnad EI & N	2 875	0
Upplupen intäkt Brandkontoret	21 545	0
	43 139	17 686

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	1,44	3 mån	162 500	212 500
			162 500	212 500
Kortfristig del av långfristig skuld			50 000	50 000

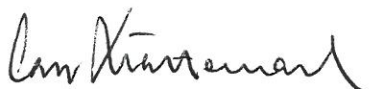
Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	5 646 000	5 646 000
	5 646 000	5 646 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad el	3 450	3 607
Upplupen kostnad städning	1 913	1 913
Upplupen kostnad värme	28 336	27 382
Upplupen kostnad serviceavtal	0	2 812
Upplupen kostnad vatten	4 090	0
Upplupen kostnad tak	40 225	0
Upplupen räntekostnad	458	2 663
	78 472	38 377

Stockholm den 21/3 2018



Lars Brättemark
Ordförande



Anders Ekenberg
Ledamot



Carl Lindgren
Kassör



Kerstien Riessen
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/3 2018



Lars Bohlin
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Birka, org. nr 716419-2846

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Birka för år 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och 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. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Birkas 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Birka för år 2017.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den

21/3 - 18

Lars Bohlin
Revisor