

Årsredovisning

för

Brf Birka

Org nr: 716419-2846

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Birka, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018-04-13.

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.

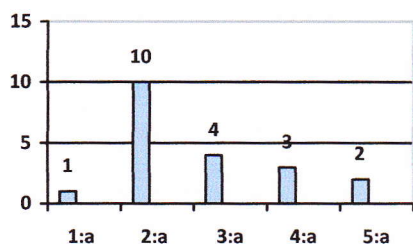
Föreningens hyreslokal

Hyseslokalen har under verksamhetsåret varit uthyrd till Fertig Konsult Catering.

Hyreskontraktets löptid är till 2021-12-31.

A

Lägenhetsfördelning



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 mars 2018.

Styrelsen

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman följande sammansättning:

Lars Brättemark, ledamot, ordförande
Carl Lindgren, ledamot, kassör
Thomas Nilsson, ledamot, sekreterare
Anders Ekenberg, ledamot
Kerstin 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 8 st protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande.

Överlåtelse

Under året har inga lägenheter överlåtits. Antalet medlemmar var vid årets början 33 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 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, 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

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

Medlemskap

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna Sverige och Fastighetsägarna.

Underhåll av fastigheten under räkenskapsåret

Inga större underhållsprojekt har genomförts under året.
Obligatorisk ventilationskontroll och energibesiktning har genomförts och med godkända resultat.

Händelser i föreningen under räkenskapsåret

Städ- och trivselkväll anordnades den 23 maj och den 5 december samlades föreningens medlemmar till den traditionsenliga glöggkvällen.

Föreningen drabbades i mitten av augusti av en vattenskada till följd av ett stopp i huset avloppsstam. Skadorna vilka uppkom i flera lägenheter har under hösten/vintern åtgärdats. Huvuddelen av kostnaderna täcks av husets försäkring och arbetet med slutregleringen av de ekonomiska effekterna pågår.

Bankförbindelser:

Swedbank
SBAB

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	773 379	758 629	761 869	766 768
Resultat efter fin. poster	67 038	-67 897	-273 195	-944 475
Soliditet (%)	93	95	95	90
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	367	367	367	367
Lån/kvm bostadsrättsyta	71	102	134	354
Elkostnad/kvm totalyta	20	19	20	17
Värmekostnad/kvm totalyta	115	115	115	109
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	12	14	13

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	-239 765	-67 897	5 207 568
Reservering yttre fond			138 645	-138 645		0
Disposition av föregående års resultat:				-67 897	67 897	0
Årets resultat					67 038	67 038
Belopp vid årets utgång	378 595	4 997 990	277 290	-446 307	67 038	5 274 607

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-307 662
reservering till fond för yttre underhåll	-138 645
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
årets vinst	67 038
	-379 268

behandlas så att i ny räkning överföres	-379 268
	-379 268

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	773 379	758 628
Summa rörelseintäkter		773 379	758 628
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-532 818	-656 705
Övriga externa kostnader	3	-71 528	-67 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 618	-101 618
Summa rörelsekostnader		-705 964	-825 517
Rörelseresultat		68 394	-66 889
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 148	1 253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 504	-2 261
Summa finansiella poster		-1 356	-1 008
Resultat efter finansiella poster		67 038	-67 897
Resultat före skatt		67 038	-67 897
Årets resultat		67 038	-67 897

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	4 826 976	4 919 089
Inventarier, verktyg och installationer	5	57 028	66 533
Summa materiella anläggningstillgångar		4 884 004	4 985 622
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		4 886 004	4 987 622
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 000
Övriga fordringar		4 004	5 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	31 784	43 140
Summa kortfristiga fordringar		35 788	50 899
Kassa och bank		623 040	576 875
Kassa och bank		623 040	576 875
Summa kassa och bank		658 828	627 774
Summa omsättningstillgångar		694 616	654 698
SUMMA TILLGÅNGAR		5 544 833	5 615 396

AS

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
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
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-446 307	-239 765
Årets resultat		67 038	-67 897
Summa fritt eget kapital		-379 269	-307 662
Summa eget kapital		5 274 607	5 207 568
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	112 500	162 500
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		0	-50 000
Summa långfristiga skulder		112 500	112 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		0	50 000
Leverantörsskulder		42 897	28 263
Förutbetalda avgifter och hyror		79 225	138 592
Upplupna kostnader	9	35 604	78 473
Summa kortfristiga skulder		157 726	295 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 544 833	5 615 396

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

I februari 2019 har föreningen löst sina lån.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	583 262	583 262
Balkongavgift	12 922	12 716
Hysesintäkter lokaler	129 756	127 597
Hysesintäkter förråd	12 000	3 800
Deb. fastighetsskatt	9 720	9 720
Öres- och kronutjämning	4	-12
Återbetaln. all Framtid	25 715	21 545
	773 379	758 628

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Snöröjning/sandning	3 539	4 234
Städning grundavtal	23 318	23 868
Rengöring/sanering	2 029	0
Brandskydd	0	133
Serviceavtal	5 875	5 688
Hiss serviceavtal	6 826	6 502
Underhåll av bostadsrätt	0	4 625
Underhåll av trapphus	3 976	67 733
Dörrar och lås	8 125	0
Underhåll av VA	6 043	22 941
Underhåll av värmeanläggning	16 156	0
Ventilation	13 688	0
Underhåll av elanläggning	0	25 516
Underhåll av hissar	1 799	5 581
Underhåll av portar	0	34 750
Underhåll av tak	5 000	85 450
Underhåll av fönster	629	975
Balkonger	0	547
Underhåll av gård	1 616	263
Vattenskada	44 901	0
Övriga rep./underhåll	6 283	6 113
Elavgifter	33 126	30 783
Uppvärmning	194 572	187 256
Vatten	25 169	19 998
Sophämtning	20 700	18 960
Fastighetsförsäkring	26 895	26 346
Kabel-tv	3 409	3 348
Bredband	37 620	37 620
Fastighetsskatt	12 490	12 490
Kommunal fastighetsavgift	26 740	24 985
Justering fast.skatt/avgift	1 315	0
	532 818	656 705

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	1 013	859
Hemsida	1 425	1 119
Administration, kontorsmaterie	2 649	2 617
Styrelseomkostnader	6 567	4 490
Möteskostnader	5 181	11 817
Arvode ekonomisk förvaltn.	34 436	33 864
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	578
Bankkostnader	1 732	1 744

Medlems- och föreningsavgifter	9 342	9 257
Trivselkostnader	9 182	849
	71 527	67 194

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 896 674	4 896 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 896 674	4 896 674
Ingående avskrivningar	-1 065 488	-973 375
Årets avskrivningar	-92 113	-92 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 157 601	-1 065 488
Utgående redovisat värde	3 739 073	3 831 186
Taxeringsvärden byggnader	18 912 000	18 912 000
Taxeringsvärden mark	27 537 000	27 537 000
	46 449 000	46 449 000
Bokfört värde byggnader	3 739 073	3 831 186
Bokfört värde mark	1 087 903	1 087 903
	4 826 976	4 919 089

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 047	95 047
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 047	95 047
Ingående avskrivningar	-28 515	-19 010
Årets avskrivningar	-9 505	-9 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 020	-28 515
Utgående redovisat värde	57 027	66 532

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	8 965	8 965
Förutbetald bredband	3 135	3 135
Förutbetald Takjour Entreprenad	3 539	2 359
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	4 340	4 260
Förutbetald kostnad EI & N	3 000	2 875
Upplupen intäkt Brandkontoret	0	21 545
Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	8 805	0
	31 784	43 139

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,67	3 mån	112 500	162 500
			112 500	162 500
Kortfristig del av långfristig skuld			50 000	50 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	5 646 000	5 646 000
	5 646 000	5 646 000

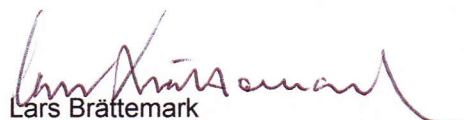
Not 9 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad el	0	3 450
Upplupen kostnad städning	2 238	1 913
Upplupen kostnad värme	29 000	28 336
Upplupen kostnad vatten	4196	4 090
Upplupen räntekostnad	170	458
Upplupen kostnad tak	0	40 225
	35 604	78 472

Stockholm den

20 13

2019



Lars Brättemark
Ordförande



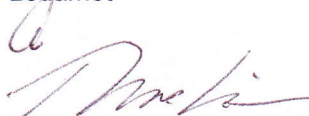
Carl Lindgren
Kassör



Anders Ekenberg
Ledamot



Kerstin Riessen
Ledamot



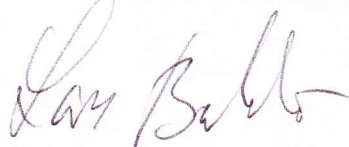
Thomas Nilsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

20 13

2019



Lars Bohlin
Revisor