

Årsredovisning

för

Brf Birka

Org nr: 716419-2846

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Birka, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 1648 kvm varav 1588 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.

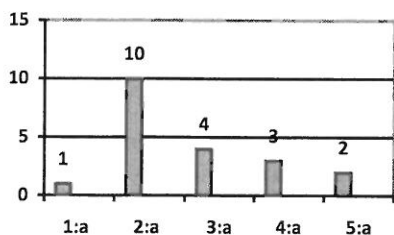
Fastigheten genomgick en omfattande renovering 1980 varvid bl.a stamledningar för vatten och avlopp byttes ut.

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 18 maj 2016.

Styrelsen

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman följande sammansättning:

Lars Brättemark, ledamot, ordförande

Carl Lindgren, ledamot, kassör

Mikael Lidén, ledamot, sekreterare

Anders Ekenberg, ledamot

Hanna Jokimaa, ledamot

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 en lägenhet överlåtit.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 46 215 000 kr varav 27 537 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 45 000 000 kr samt lokaler 1 215 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningen har under året amorterat 350 000 kr, återstående lånebelopp efter amortering är 212 500 kr.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, 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

Rådum Mäkleri & Förvaltning AB, Stockholm sköter enligt avtal

- den ekonomiska förvaltningen

- lägenhetsförteckningen

- registrering av pantar och upprättande av deklarationsuppgifter

Medlemsskap

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna Sverige och Fastighetsägarna.

Underhåll av fastigheten under räkenskapsåret

Ventilationen i Jasminen Catering har kompletterats med frånluftskanal och fläkt.

Brandinspektion har genomförts och åtgärdats enligt protokollet med tätningar, 3 st dörrstängare i källaren samt att brandvarnare installerats i tvättstugan.

Trapphusen:

- Våningsplanen i båda trapphusen har slipats och polerats. I 10:an har det oregelbundna schaktbrottet i anslutning till hissen åtgärdats.
- Båda trapphusen, hissen och den centrala källargången har målats.
- Nya trappregister- och anslagstavlor har införskaffats.
- Fönster har tagits upp i de tre dörrarna mot innergården.

Händelser i föreningen under räkenskapsåret

Städ- och trivselkväll anordnades den 31 maj och den 1 december samlades föreningens medlemmar till den traditionsenliga glöggkvällen.

Brf Birka fick högsta betyg som "Vasastans bästa Brf" enligt en utvärdering av sajten allabrf.se

Flerårsöversikt (kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	761 869	766 768	761 663	800 882
Resultat efter fin. poster	-273 195	-944 475	74 670	-64 525
Soliditet (%)	95	90	89	84
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	367	367	366	368
Lån/kvm bostadsrättsyta	134	354	386	421
Elkostnad/kvm totalyta	20	17	16	20
Värmekostnad/kvm totalyta	115	109	110	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	13	12	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	119 715	996 835	-944 475	5 548 660
Reservering yttre fond			138 645	-138 645		0
lanspråkstagande fond			-119 715	119 715		0
Disposition av föregående års resultat:				-944 475	944 475	0
Årets resultat					-273 195	-273 195
Belopp vid årets utgång	378 595	4 997 990	138 645	33 430	-273 195	5 275 465

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	52 360
reservering till fond för yttre underhåll	-138 645
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	119 715
årets förlust	-273 195
	-239 765

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-239 765
	-239 765

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	761 870	766 768
Summa rörelseintäkter		761 870	766 768
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-853 719	-1 534 046
Övriga externa kostnader	3	-67 938	-67 026
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 618	-101 618
Summa rörelsekostnader		-1 023 275	-1 702 690
Rörelseresultat		-261 405	-935 922
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 551	10 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 341	-19 421
Summa finansiella poster		-11 790	-8 553
Resultat efter finansiella poster		-273 195	-944 475
Resultat före skatt		-273 195	-944 475
Årets resultat		-273 195	-944 475

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 011 202	5 103 315
Inventarier, verktyg och installationer	5	76 038	85 542
Summa materiella anläggningstillgångar		5 087 240	5 188 857
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		5 089 240	5 190 857
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 771	323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	17 686	42 820
Summa kortfristiga fordringar		24 457	43 143
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		577 546	1 101 997
Summa kassa och bank		577 546	1 101 997
Summa omsättningstillgångar		602 003	1 145 140
SUMMA TILLGÅNGAR		5 691 243	6 335 997

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 376 585	5 376 585
Fond för yttre underhåll		138 645	119 715
Summa bundet eget kapital		5 515 230	5 496 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		33 430	996 835
Årets resultat		-273 195	-944 475
Summa fritt eget kapital		-239 765	52 360
Summa eget kapital		5 275 465	5 548 660
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	212 500	562 500
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-50 000	-50 000
Summa långfristiga skulder		162 500	512 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		50 000	50 000
Leverantörsskulder		30 351	74 170
Förutbetalda avgifter och hyror		134 549	139 854
Upplupna kostnader	9	38 378	10 813
Summa kortfristiga skulder		253 278	274 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 691 243	6 335 997

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 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	583 262	583 262
Balkongavgift	12 584	11 985
Hysesintäkter lokaler	126 108	126 000
Hysesintäkter förråd	2 400	4 600
Deb. fastighetsskatt	9 720	15 240
Öres- och kronutjämning	-5	10
Återbetaln. all Framtid	27 800	25 020
Övriga rörelseintäkter	0	651
	761 869	766 768

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Snöröjning/sandning	3 750	3 750
Städning grundavtal	22 829	22 956
Städning extradebiteringar	2 437	0
Sotning	0	1 660
Brandskydd	14 893	0
Serviceavtal	5 500	5 312
Hiss serviceavtal	4 060	4 386
Övr. kostn. för köpta tjänster	0	4 588
Underhåll av bostadsrätt	1 635	0
Underhåll av hyreslokal	22 750	0
Underhåll av tvättstuga	-3 633	3 645
Underhåll av trapphus	366 114	0
Dörrar och lås	7 681	8 681
Underhåll av VA	9 937	8 050
Underhåll av värmeanläggning	9 416	3 716
Underhåll av elanläggning	2 625	0
Underhåll av hissar	7 301	0
Underhåll av portar	7 000	1 800
Underhåll av gård	3 333	1 089 751
Vattenskada	0	2 925
Elavgifter	32 182	28 316
Uppvärmning	188 912	178 036
Vatten	22 834	20 548
Sophämtning	18 742	35 675
Fastighetsförsäkring	26 393	26 811
Kabel-tv	3 166	3 152
Bredband	37 620	37 620
Fastighetsskatt	12 150	19 050
Kommunal fastighetsavgift	24 092	23 617
	853 719	1 534 045

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier	4 770	0
Förbrukningsmaterial	2 972	1 127
Hemsida	2 018	1 043
Administration, kontorsmaterie	1 613	8 323
Styrelseomkostnader	3 440	3 000
Möteskostnader	6 868	3 786
Arvode ekonomisk förvaltn.	31 376	31 376
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 672	0
Konsultarvoden	0	7 500
Bankkostnader	2 031	1 662
Medlems- och föreningsavgifter	9 210	9 210
Trivselkostnader	969	0
	67 939	67 027

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 896 674	4 896 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 896 674	4 896 674
Ingående avskrivningar	-881 262	-789 149
Årets avskrivningar	-92 113	-92 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-973 375	-881 262
Utgående redovisat värde	3 923 299	4 015 412
Taxeringsvärden byggnader	18 678 000	18 615 000
Taxeringsvärden mark	27 537 000	21 290 000
	46 215 000	39 905 000
Bokfört värde byggnader	3 923 299	4 015 412
Bokfört värde mark	1 087 903	1 087 903
	5 011 202	5 103 315

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 047	0
Inköp		95 047
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 047	95 047
Ingående avskrivningar	-9 505	0
Årets avskrivningar	-9 505	-9 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 010	-9 505
Utgående redovisat värde	76 037	85 542

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	8 416	9 561
Förutbetald bredband	3 135	3 135
Förutbetald kostnad för domän	0	799
Förutbetald Takjour Entreprenad	1 875	1 875
Förutbetald EI & Nätverksmontage	0	2 688
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	4 260	4 260
Förutbetald amortering	0	12 500
Förskottsbetalda låneräntor	0	159
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	7 844
	17 686	42 821

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	1,14	2017-11-24	212 500	562 500
			212 500	562 500
Kortfristig del av långfristig skuld			50 000	50 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	5 646 000	5 646 000
	5 646 000	5 646 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad el	3 607	0
Upplupen kostnad städning	1 913	1 913
Upplupen kostnad värme	27 382	0
Upplupen kostnad serviceavtal	2 812	0
Upplupen kostnad sophämtning	0	8 900
	35 714	10 813

Stockholm den

26 / 4


2017


Lars Brättemark
Ordförande


Carl Lindgren
Kassör


Mikael Lidén
Sekreterare


Anders Ekenberg
Ledamot



Hanna Jokimaa
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

22 / 5

2017


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 2016.

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 2016 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 2016.

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 ersättningsskyldig 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

22/5 - 17



Lars Bohlin
Revisor