

Brf Birka  
Org nr: 716419-2846



# Årsredovisning

för

## Brf Birka

Org nr: 716419-2846

## Räkenskapsåret

## 2014



Styrelsen för Brf Birka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-11-18.

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

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.

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 2015-12-31

#### Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	1 st
2 rum och kök	10 st
3 rum och kök	4 st
4 rum och kök	3 st
5 rum och kök	2 st

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2014.

### **Styrelsen**

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman följande sammansättning:  
Lars Brättemark, ledamot, ordförande  
Carl Lindgren, ledamot, kassör  
Caroline Gratte, ledamot, sekreterare  
Fredrika Myhrman, ledamot (avgått till följd av flytt)  
Anders Ekenberg, ledamot

### **Föreningens revisorer**

Ordinarie: Lars Bohlin, vald på ordinarie årsstämma  
Revisorsuppleant: Harem Mahir, 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 flera föreningsangelägenheter samt hållit 10 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande.

### **Överlåtelser**

Under året har fyra lägenheter överlåtit.

### **Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 39 905 000 kr varav 21 290 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 38 000 000 kr samt lokaler 1 905 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### **Skatter och avgifter**

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, 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**

Rådru 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

Lagning av fasadskador - putsskador på fastighetens fris mot innergården  
Stampspolning av hela avloppssystemet har genomförts.

### Händelser i föreningen under räkenskapsåret

Efter godkänt bygglov för ombildning av en lokal på 16 kvm till lägenhet har denna sålts med tillträde 2014-04-30. Försäljningspris 1.6 mkr.

Städ- och trivselkväll anordnades den 3 juni och den 17 december samlades föreningens medlemmar till en glöggkväll.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	761 663	800 882	692 666	667 183
Resultat efter fin. poster	74 670	-64 525	71 864	18 453
Soliditet (%)	89	84	85	82
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	366	368	353	320
Lån/kvm bostadsrättsyta	386	421	456	479
Elkostnad/kvm totalyta	16	20	23	22
Värmekostnad/kvm totalyta	110	121	119	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	13	9	12
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	72	73	64	64

*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.*

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	540 634
reservering till fond för yttre underhåll	-119 715
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	76 875
årets vinst	74 670
	<b>572 464</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	572 464

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	761 663	800 882
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>761 663</b>	<b>800 882</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-503 794	-680 455
Övriga externa kostnader	3	-72 993	-71 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-92 113	-92 113
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-668 900</b>	<b>-843 956</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>92 763</b>	<b>-43 074</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 126	1 275
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 219	-22 726
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-18 093</b>	<b>-21 451</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>74 670</b>	<b>-64 525</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>74 670</b>	<b>-64 525</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>74 670</b>	<b>-64 525</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	5 195 428	5 287 541
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 195 428</b>	<b>5 287 541</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 197 428</b>	<b>5 289 541</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		25	0
Övriga fordringar		793	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	20 367	29 963
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 185</b>	<b>29 963</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 078 001	456 105
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 078 001</b>	<b>456 105</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 099 186</b>	<b>486 068</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 296 614</b>	<b>5 775 609</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		5 376 585	3 830 985
Fond för yttre underhåll		544 087	501 247
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 920 672</b>	<b>4 332 232</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		497 794	605 159
Årets resultat		74 670	-64 525
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>572 464</b>	<b>540 634</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 493 136</b>	<b>4 872 866</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	612 500	662 500
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-50 000	-50 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>562 500</b>	<b>612 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		50 000	50 000
Leverantörsskulder		69 813	113 283
Skatteskulder		0	236
Förutbetalda avgifter och hyror		112 730	126 724
Upplupna kostnader	8	8 435	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>240 978</b>	<b>290 243</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 296 614</b>	<b>5 775 609</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i></b>			
Fastighetsinteckningar		5 646 000	5 646 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>5 646 000</b>	<b>5 646 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

### Noter

#### Not Avskrivningar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,52 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	581 500	577 925
Hysesintäkter lokaler	126 000	149 123
Hysesintäkter förråd	4 800	3 600
Deb. fastighetsskatt	15 240	13 208
Deb. fastighetsskatt, moms	0	2 032
Nycklar/lås vidarefakturerering	3 288	0
Öres- och kronutjämnning	4	1
Försäkringsersättning	0	30 000
Återbetaln. all Framtid	18 209	17 236
Övriga rörelseintäkter	12 622	7 757
	<b>761 663</b>	<b>800 882</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Snöröjning/sandning	3 750	1 875
Städning grundavtal	23 831	25 956
Serviceavtal	5 157	2 531
Hiss serviceavtal	1 710	9 620
Tvättstuga	0	1 563
Trapphus	0	2 886
Soprum	0	360
Dörrar och lås	11 952	17 622
VA	31 938	13 644
Värme	1 563	0
El	2 246	1 050
Hissar	0	8 196
Tak	0	123 726
Fasader	50 000	0
Fönster	0	6 463
Gård	1 956	50 558
Försäkringsskada	0	11 544
Elavgifter	26 442	33 523
Uppvärmning	183 384	199 816
Vatten	20 047	20 635
Sophämtning	33 960	30 936
Fastighetsförsäkring	22 906	30 505
Kabel-tv	3 160	3 158
Bredband	37 620	37 931
Övriga driftskostnader	0	4 317
Fastighetsskatt	19 050	19 050
Kommunal fastighetsavgift	23 123	22 990
	<b>503 795</b>	<b>680 455</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	7 145	906
Hemsida	458	90
Administration, kontorsmaterie	2 237	2 612
Styrelseomkostnader	3 984	3 798
Möteskostnader	1 234	1 500
Arvode ekonomisk förvaltn.	31 376	31 376
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 735	4 250
Konsultarvoden	11 770	14 000
Bankkostnader	1 500	2 578
Medlems- och föreningsavgifter	9 210	9 068
Trivselkostnader	1 344	1 210
	<b>72 993</b>	<b>71 388</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 896 674	4 896 674
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 896 674</b>	<b>4 896 674</b>
Ingående avskrivningar	-697 036	-604 923
Årets avskrivningar	-92 113	-92 113
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-789 149</b>	<b>-697 036</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 107 525</b>	<b>4 199 638</b>
Taxeringsvärden byggnader	18 615 000	18 615 000
Taxeringsvärden mark	21 290 000	21 290 000
	<b>39 905 000</b>	<b>39 905 000</b>
Bokfört värde byggnader	4 107 525	4 199 638
Bokfört värde mark	1 087 903	1 087 903
	<b>5 195 428</b>	<b>5 287 541</b>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	7 690	7 526
Förutbetald bredband	3 135	3 135
Förutbetald kostnad för domän	782	180
Förutbetald kostnad Takjour Entreprenad	1 875	1 875
Förutbetald kostnad EI- & Nätverksmontage	2 625	2 532
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	4 260	0
Förutbetald amortering	0	12 500
Förskottsbetalda låneräntor	0	183
Upplupen intäkt avräkning debiterad fastighetsskatt 2013	0	2 032
	<b>20 367</b>	<b>29 963</b>

#### Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	375 357	3 455 628	501 247	605 159	-64 525
Förändring under året	3 238	1 542 362			
Reservering yttre fond			119 715	-119 715	
lansspråktagande fond			-76 875	76 875	
Disposition av föregående års resultat:				-64 525	64 525
Årets resultat					74 670
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>378 595</b>	<b>4 997 990</b>	<b>544 087</b>	<b>497 794</b>	<b>74 670</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek	3,32	2016-11-24	612 500	662 500
			<b>612 500</b>	<b>662 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			50 000	50 000

### Not 8 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen kostnad el	3 408	0
Upplupna låneräntor	5 027	0
	<b>8 435</b>	<b>0</b>

Stockholm den <sup>13/4</sup> 2015

  
Lars Brättemark  
Ordförande

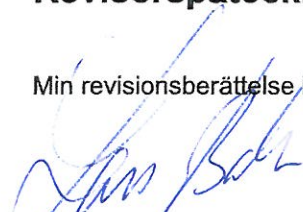
  
Carl Lindgren  
Kassör

  
Caroline Gratte  
Sekreterare

  
Anders Ekenberg  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>18/5</sup> 2015

  
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 2014.

### 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 revisionsd i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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 2014 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 2014.

### 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 revisionsd 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.

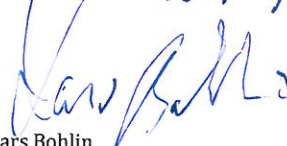
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 18 maj 2015

  
Lars Bohlin  
Revisor

