

# Årsredovisning

för

**Brf Birka**

716419-2846

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Birka, Stockholm får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2011.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Föreningens fastighet**

Fastighetsbeteckning: Eldaren 15  
Adress: Vikingagatan 10 och 12, Stockholm  
Byggår: 1908  
Taxeringsvärde: 35 251 000 kr varav markvärde: (18 464 000 kr)  
Fastighetsförsäkring: fullvärdesförsäkring i Länsförsäkringar  
Lägenheter: 19 st.  
Lokaler: 2 st.  
Uppvärmning: Fjärrvärme  
Hissar: 1 st

### **Fastigheten**

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

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2011.

### **Styrelsen**

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman följande sammansättning:

Lars Brättemark, ledamot, ordförande  
Carl Lindgren, ledamot, kassör  
Christer Ferngren, ledamot, sekreterare  
Erika Carlsson Norling, ledamot  
Caroline Gratte, ledamot

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring i Länsförsäkringar.

### **Föreningens revisor**

Ordinarie: Lars Bohlin, vald på ordinarie årsstämma  
Revisorsuppleant: Olof Olsson, vald på ordinarie årsstämma

### **Föreningens valberedning**

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

### **Föreningens nya medlemmar/överlåtelse**

Lgh nr 14: Kerstin Riessen, tidigare medl. Anneli Lööw  
Lgh nr 19: Anna Rosendal/Johan Pehrsson, tidigare medl. Joe Black/Manuela Cripps

### **Föreningens hyreslokaler**

Föreningens hyreslokaler har varit uthyrda under hela verksamhetsåret till Välkommen Hem/Birkashop resp. Claes Lewerentz.

### **Föreningens stadgar**

Föreningsstämman 2009 godkände föreningens nuvarande stadgar.

### **Föreningens förvaltning**

Rådruum Mäkleri & Förvaltning AB, Stockholm sköter enligt avtal

- den ekonomiska förvaltningen
- lägenhetsförteckningen
- registrering av panter och upprättande av deklarationsuppgifter

Föreningen är medlem i SBC och Fastighetsägarna.

### **Viktigare händelser i föreningen under räkenskapsåret**

- Fönstren utvändigt har lagats/kittats och målats. I samband med detta har fönsterglasen (yttre) i lägenheterna bytts till energiglas.
- Portarna mot gatan och innergården har målats om och nu i samma kulör som fönstren.
- Yttertaket har, inför kommande målning under 2012, lagats/tätats och infästningar kompletteras med ny tätningsmassa, fot- och hängrännor har lagats/bytts, vattkuporna till stuprören har bytts mot nya.
- För ökad säkerhet har snörasskydden mot innergården kompletterats bl.a med skydd mellan takkuporna.
- Kallvinden har tilläggsisolerats med 40 cm lösull. För bättre avluftning har befintlig ventilation kompletterats med tre stosar/ventiler.
- Tvättstugan - ny torktumlare och nytt torkskåp har inköpts.
- Stokab har installerat en s.k husnod (fibernet) i fastigheten vilket ska göra oss operatörsoberoende, när avtalet med nuv. operatör löper ut.

### **Händelser i föreningen under räkenskapsåret.**

Städdag har genomförts den 9 juni och en glöggkväll den 14 december.

### **Avgifter och lokalhyra**

Avgifterna höjdes med 10% från 2011-07-01. Lokalhyrorna har omförhandlats under året i samband med byte av hyresgäst resp. att kontraktstiden löpt ut.

### **Löner och arvoden**

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsens ledamöter är inte arvoderade.

**Bankförbindelse:** Swedbank

### **Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

|  |                |
|--|----------------|
| Balanserat resultat  | 671 780        |
| Reservering yttre fond   | -105 753       |
| Årets resultat   | 18 453         |
| <b>Summa</b>   | <b>584 480</b> |
| Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att<br>- i ny räkning balanseras | 584 480        |

### **Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, inklusive tillhörande noter.

| <b>Resultaträkning</b>                        | <b>Not</b> | <b>2011-01-01<br/>-2011-12-31</b> | <b>2010-01-01<br/>-2010-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter, hyror mm                         | 1          | 667 184                           | 641 610                           |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Fastighetskötsel/städning                     | 2          | -60 560                           | -88 722                           |
| Reparationer och underhåll                    | 3          | -90 556                           | -237 711                          |
| Taxebundna kostnader                          | 4          | -283 965                          | -298 559                          |
| Övriga driftskostnader                        | 5          | -45 754                           | -42 047                           |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader     | 6          | -111 189                          | -87 435                           |
| Fastighetsskatt                               |            | -41 248                           | -40 773                           |
| <b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>     |            | <b>33 912</b>                     | <b>-153 637</b>                   |
| <b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b> |            |                                   |                                   |
| Byggnad                                       | 7          | -19 855                           | -19 855                           |
| <b>Rörelseresultat</b>                        |            | <b>14 057</b>                     | <b>-173 492</b>                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>       |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                                 |            | 5 713                             | 472                               |
| Skatteränta ej skattepliktig                  |            | 374                               | 47                                |
| Kapitalkostnader                              |            | -1 691                            | -1 431                            |
|   |            | <b>4 396</b>                      | <b>-912</b>                       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>      |            | <b>18 453</b>                     | <b>-174 404</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                         |            | <b>18 453</b>                     | <b>-174 404</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2011-12-31</b> | <b>2010-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnad                                      | 7,8        | 4 056 598         | 3 325 239         |
| Mark   |            | 1 087 903         | 1 087 903         |
|  |            | <b>5 144 501</b>  | <b>4 413 142</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Insats SBC                                   |            | 2 000             | 2 000             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>5 146 501</b>  | <b>4 415 142</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Fordran avgifter/hyror                       |            | 1 409             | 0                 |
| Skattefordran                                |            | 49 224            | 49 325            |
| Övriga kortfristiga fordringar               |            | 19 176            | 18 185            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9          | 39 162            | 17 439            |
|  |            | <b>108 971</b>    | <b>84 949</b>     |
| <i>Kassa och Bank</i>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 695 805           | 563 956           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>804 776</b>    | <b>648 905</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |            | <b>5 951 277</b>  | <b>5 064 047</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2011-12-31</b> | <b>2010-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital, och skulder</b>             |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 10         |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 375 357           | 375 357           |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 3 455 628         | 3 455 628         |
| Fond yttre underhåll                         |            | 450 063           | 344 310           |
|  |            | <b>4 281 048</b>  | <b>4 175 295</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 566 027           | 846 184           |
| Årets resultat                               |            | 18 453            | -174 404          |
|  |            | <b>584 479</b>    | <b>671 780</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>4 865 527</b>  | <b>4 847 075</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |            |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11         | 700 000           | 0                 |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 167 482           | 40 320            |
| Deposition                                   |            | 34 000            | 30 278            |
| Nästa års amortering                         |            | 50 000            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 134 268           | 146 374           |
|  |            | <b>385 750</b>    | <b>216 972</b>    |
|  |            | <b>1 085 750</b>  | <b>216 972</b>    |
| <b>Summa eget kapital, och skulder</b>       |            | <b>5 951 277</b>  | <b>5 064 047</b>  |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |            |                   |                   |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i>     |            |                   |                   |
| Företagsinteckningar                         |            | 5 646 000         | 0                 |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |            | Inga              | Inga              |

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

| Avskrivningar i procent | 2011   | 2010   |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnad                 | 0,52 % | 0,52 % |

| 1 Årsavgifter, hyror mm   | 2011           | 2010           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter               | 501 474        | 477 596        |
| Hyror lokaler             | 135 276        | 129 896        |
| Återbetalning all framtid | 11 815         | 17 375         |
| Diverse intäkter          | 500            | 1 063          |
| Hyror förråd              | 3 600          | 900            |
| Prel f-skatt lokaler      | 14 518         | 14 780         |
|                           | <b>667 183</b> | <b>641 610</b> |

| 2 Fastighetsskötsel och städning | 2011          | 2010          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Snöröjning                       | 15 707        | 57 750        |
| Sotning                          | 3 600         | 0             |
| Serviceavtal hiss                | 5 908         | 5 660         |
| Serviceavtal                     | 6 788         | 0             |
| Fastighetsskötsel entreprenad    | 1 913         | 0             |
| Städning entreprenad             | 24 785        | 20 719        |
| Gård                             | 1 062         | 2 543         |
| Förbrukningsmaterial             | 797           | 2 050         |
|                                  | <b>60 560</b> | <b>88 722</b> |



### 3 Reparationer och underhåll

|                   | 2011          | 2010           |
|-------------------|---------------|----------------|
| Gården            | 0             | 1 875          |
| VVS               | 4 344         | 8 094          |
| Värmeanläggning   | 0             | 3 130          |
| Tvättstuga        | 57 471        | 0              |
| Elinstallationer  | 1 300         | 0              |
| Försäkringsskador | 0             | 8 200          |
| Tak/Värmekabel    | 0             | 187 713        |
| Fönster           | 0             | 500            |
| Konsult           | 27 441        | 0              |
| Bredband          | 0             | 4 699          |
| Satellit-TV       | 0             | 23 500         |
|                   | <b>90 556</b> | <b>237 711</b> |

### 4 Taxebundna kostnader

|                     | 2011           | 2010           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Vattenkostnader     | 19 937         | 19 946         |
| Värmekostnader      | 199 317        | 210 600        |
| El-och gaskostnader | 35 871         | 36 370         |
| Sophämtning         | 28 840         | 31 643         |
|                     | <b>283 965</b> | <b>298 559</b> |

### 5 Övriga driftskostnader

|                      | 2011          | 2010          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Försäkringskostnader | 42 669        | 39 047        |
| Kabel-TV             | 3 085         | 3 000         |
|                      | <b>45 754</b> | <b>42 047</b> |

### 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

|                     | 2011           | 2010          |
|---------------------|----------------|---------------|
| Styrelseomkostnader | 3 250          | 2 900         |
| Förvaltningsarvode  | 30 476         | 40 276        |
| Konsultarvode       | 19 000         | 1 625         |
| Administration      | 5 410          | 1 399         |
| Trivselkostnader    | 1 817          | 640           |
| Telefon             | 300            | 0             |
| Bredband            | 37 620         | 31 564        |
| Avgift organisation | 9 031          | 9 031         |
| Möteskostnader      | 1 500          | 0             |
| Kortidsinventarier  | 2 785          | 0             |
|                     | <b>111 189</b> | <b>87 435</b> |

## 7 Avskrivningar

|         | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---------|------------|------------|
| Byggnad | 19 855     | 19 855     |

## 8 Byggnad

|   | 2011-12-31        | 2010-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>          |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 3 818 194         | 3 818 194         |
| Inköp   | 741 214           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 559 408</b>  | <b>3 818 194</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>               |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                          | -492 955          | -473 100          |
| Årets avskrivningar                             | -19 855           | -19 855           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-512 810</b>   | <b>-492 955</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 046 598</b>  | <b>3 325 239</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 16 787 000        | 16 787 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 18 464 000        | 18 464 000        |
|   | <b>35 251 000</b> | <b>35 251 000</b> |

## 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                               | 2011-12-31    | 2010-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna intäkt Brandkontoret | 11 815        | 0             |
| Förutbetalad försäkring       | 14 807        | 13 054        |
| Förutbetalad Bredband         | 12 540        | 3 135         |
| Förutbetalad Takjour          | 0             | 1 250         |
|                               | <b>39 162</b> | <b>17 439</b> |

## 10 Förändring av eget kapital

|                                | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 375 357            | 3 455 628           | 344 310              | 846 183             | -174 404       |
| Under året                     |                    |                     |                      | -280 157            | 174 404        |
| Reservering yttre fond         |                    |                     | 105 753              |                     |                |
| Årets resultat                 |                    |                     |                      |                     | 18 453         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>375 357</b>     | <b>3 455 628</b>    | <b>450 063</b>       | <b>566 026</b>      | <b>18 453</b>  |

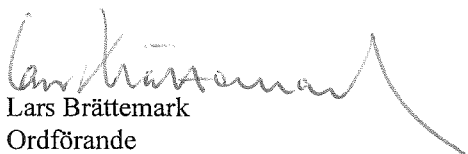
### 11 Skulder till kreditinstitut

| Kreditgivare          | Räntesats | Villkors-<br>ändringsdag | 2011-12-31     | 2010-12-31 |
|-----------------------|-----------|--------------------------|----------------|------------|
| Swedbank Hypotek      | 3,32%     | 2016-11-24               | 750 000        | 0          |
| Avgår kortfristig del | 3,32%     | 2016-11-24               | -50 000        | 0          |
|                       |           |                          | <b>700 000</b> | <b>0</b>   |

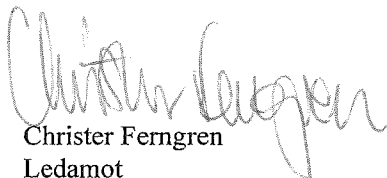
### 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


|   | 2011-12-31     | 2010-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda avgifter och hyror         | 126 032        | 80 937         |
| Upplupet värme                          | 7 736          | 0              |
| Upplupet vatten                         | 500            | 437            |
| Upplupna kostnader takreparation        | 0              | 50 000         |
| Upplupna kostnader tilläggsavtal Rådrum | 0              | 15 000         |
|   | <b>134 268</b> | <b>146 374</b> |

Stockholm den 10/15 2012.

  
Lars Brättemark  
Ordförande

  
Carl Lindgren  
Kassör

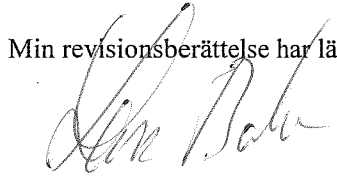
  
Christer Ferngren  
Ledamot

  
Erika Carlsson Norling  
Ledamot

  
Caroline Gratte  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2012.

  
Lars Bohlin  
Revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Birka för år 2011.

#### *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.

#### *Revisorernas ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Revisorernas ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst 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 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 23 maj 2012

Lars Bohlin  
Revisor

