

Årsredovisning
för
Brf Birgersgården

702000-1736

Räkenskapsåret

2018

Handwritten signature in blue ink.

Styrelsen för Brf Birgersgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-08-29, men var innan dess en bostadsförening (BF upa) bildad 1921-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-12 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 65 st. Av föreningens medlemslägenheter har 3 st överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna med 3 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Andrahandsuthyrning beviljas av styrelsen efter ansökan av medlem och medges i enlighet med normal praxis. En ansökan kan maximalt sträcka sig 12 månader i tid och ska ges till styrelsen i god tid före planerad uthyrning. Styrelsen har beslutat att korttidsuthyrning ej accepteras.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fram till årsstämman 2018-05-28

Josefine Arner	Ordförande
Linnea Sundell	Ledamot, kassör
Frida Åström	Ledamot
Andia Gemsjö	Ledamot
Max Troedsson	Ledamot
Mats Eriksson	Suppleant
David Brantmo	Suppleant

Från och med årsstämman 2018-05-28

Josefine Arner	Ordförande
Andia Gemsjö	Ledamot, kassör
Frida Åström	Ledamot
Mats Eriksson	Suppleant
Mikael Sundqvist	Suppleant

Handwritten signature and date:
Mats Eriksson
2019-05-28

Valberedning

Amanda Kaller fick 2018-05-28 förtroendet att sätta ihop en valberedning.

Revisorer

Staffan Svedin Ordinarie, extern revisor HQV Stockholm AB (fd Hummelkläppen)

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda sammanträden och årsstämman hölls 2018-05-28.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Väduren 11 uppfördes under åren 1913-1918 efter ritningar från 1913 och består av två flerbostadshus fördelat som gathus (port A och B) med sex våningar plus markplan, respektive gårdshus (port C) med fyra våningar plus markplan. Fastigheten förvärvades 1921.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring genom Söderberg & Partners försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadens totala yta uppgår till 3 594 kvm, vilka fördelar sig på 2 771 kvm bostäder och 823 kvm lokaler.

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt, 1 lokal med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen av de 43 st lägenheterna som upplåts med bostadsrätt är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
13 st	14 st	6 st	10 st

Information om fastigheten

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Kvm</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>	<u>Kontraktstyp</u>
Inramningsaffär	135	Nej	2022-01-31	3-årig m förlängning
Café	48	Nej	2020-02-29	3-årig m förlängning
Elgrossbutik	640	Nej		Bostadsrättslokal

I föreningen finns även följande gemensamma anläggningar:

Tvättstuga, plan 6 i B-trapphuset
Cykelställ på gården

Byggnadens tekniska status

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Ev kommentarer</u>
Stambyte	1993	Senast utförda arbeten
Elstigare	1993	3-faskablar till alla lgh
Fönsterrenovering	1998	Kittning, målning utvändigt
Fasader mot gården	2005	Totalrenovering av puts, stuprör
Bredband, fastighetsnät	2005	100/100 Mbps (kablarna klarar 1 Gbps)
Fjärrvärmecentral	2008	Byte
Trapphus och entréer	2009	Renovering; målning, el och belysning, brandförstärk. åtgärder, renovering av entrédörrar och ny porttelefon
Tak på gathuset	2011	Ommålning av plåt
Tryckstegringspump	2012	Byte pga dåligt tryck i fastighetens vattensystem
Vattenledning	2012	Byte och isolering av inkommande vattenledning från gatan till ramverkstan
Värmeåtgärder	2012	Nya radiatorer installerades hos New Look, Lgh nr 044, samt i bostadsrättslokal
Balkonger B- och C Hus	2013	Balkonger uppfördes av Fästep AB
Spolning av samtliga stammar	2014	Solna Högtryck
Entréer	2017	Byte av lås, mekanik (passersystem) i portar
Tvättmaskiner och torktumlare	2018	Nya och energisparande tvättmaskiner och ny torktumlare

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Arcada AB. Det tekniska underhållet och vaktmästertjänst har skötts av HSB.

Kabel-tv och internet

Föreningen har avtal för kabel-tv med Comhem. Digital-tv och HDTV fås med dekoder under privat abonnemang.

Föreningen har ett egenägt fastighetsnät för internetanslutning av alla lägenheter. Bredbandshastigheten är 100/100 Mbps (ner/upp).

Föreningen har tecknat ett nyttjanderättsavtal med Stokab för att förbereda en anslutning till ett öppet fibernät.

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder under räkenskapsåret

Byte av tvättmaskiner och torktumlare och underhållsarbeten såsom underhåll av hiss. Inköp av brandskydd till gemensamma utrymmen.

Medlemsinformation

Styrelsen har regelbundet uppdaterat hemsidan med löpande nyheter samt skickat ut ett längre medlemsbrev under året för att informera om vad som sker i föreningen och vad styrelsen arbetar med. Styrelsen har även uppmuntrat medlemmarna att prenumerera på digitala nyheter via hemsidan.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2018 haft ett gott kassaflöde och har kunnat fortsätta att amortera på föreningens lån. Dock har styrelsen valt att amortera mindre än tidigare år för att ha en stor kassa inför den planerade fönsterrenoveringen. Samtliga lån ligger på korta löptider tillsvidare. Givet det låga ränteläget har den årliga räntekostnaden legat på fortsatt låga nivåer. Kostnadskontroll är fortfarande nödvändig för att undvika framtida avgiftshöjningar vilka skulle påverka föreningens medlemmar negativt.

Ekonomiska resurser för långsiktigt underhåll

Föreningens överskott för att generera resurser för långsiktigt underhåll består av intäkterna med avdrag för drifts- förvaltnings- och kapitalkostnader. Detta överskott kan likviditetsmässigt placeras antingen på bankkonto, i kort- eller långfristiga placeringar eller genom amortering av föreningens lån. Redovisningsmässigt består reserverna av summan av fond för yttre underhåll, ackumulerade avskrivningar samt fritt eget kapital.

Föreningens långsiktiga underhållsöverskott enligt resultaträkningen 2018 uppgick till 207 kr/kvm (194 kr/kvm)

Generellt bedöms en byggnads genomsnittliga underhållskostnader ligga inom spannet 150-250 kr/kvm och är beroende på byggnadens kvalitet.

Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter	2 212	2 139	2 195	2 070	2 196
Lokalhyresintäkt/kvm bostadsyta	190	188	186	186	185
Årsavgift/kvm bostadsyta	553	553	576	547	546
Lån/kvm bostadsyta	3 206	3 325	3 567	3 609	3 904
Elkostnad/kvm totalyta	15	14	14	13	13
Värmekostnad/kvm totalyta	147	145	145	134	132
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17	16	15	12

Totalytan uppgår till 3 594 kvm och bostadsytan till 2 771 kvm.

Nyckeltalet för årsavgifter inkluderar även den separata värmedebiteringen.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	396	2 343	2 015	-4 502	78	329
Disposition av föregående års resultat:			252	-174	-78	0
Årets resultat					133	133
Belopp vid årets utgång	396	2 343	2 267	-4 676	133	462

0
FM AS R
M

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 675 917
årets vinst	133 082
	-4 542 835
behandlas så att	
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-125 505
Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	251 604
i ny räkning överföres	-4 668 934
	-4 542 835

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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
Föreningens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		2 122 756	2 138 975
Övriga intäkter		89 368	0
		2 212 124	2 138 975
Föreningens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-162 542	-172 758
Reparationer	3	-87 105	-71 669
Periodiskt underhåll	4	-125 505	-134 499
Taxebundna kostnader	5	-987 512	-953 301
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	6	-114 207	-126 327
Personalkostnader		-58 876	-58 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-487 145	-487 145
		-2 022 892	-2 003 918
Rörelseresultat		189 232	135 057
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		0	10
Räntekostnader		-56 150	-57 184
		-56 150	-57 174
Resultat efter finansiella poster		133 082	77 883
Årets resultat	7	133 082	77 883

07/12
M. M. S.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	8	1 875 000	1 875 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Mark		595 500	595 500
Byggnader och fastighetsförbättringar	9	6 095 817	6 582 962
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
		6 691 317	7 178 462
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 569 117	9 056 262
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 853
Övriga fordringar		34 623	34 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 761	64 139
		102 384	100 927
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare		1 170 769	908 275
Kassa och bank		214	1 964
Summa omsättningstillgångar		1 273 367	1 011 166
SUMMA TILLGÅNGAR		9 842 484	10 067 428

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and other illegible marks.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		396 120	396 120
Uppåtelseavgifter		2 342 750	2 342 750
Fond för yttre underhåll		2 266 122	2 014 518
		5 004 992	4 753 388
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 675 917	-4 502 195
Årets resultat		133 082	77 883
		-4 542 835	-4 424 312
Summa eget kapital		462 157	329 076
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11		
	12	8 806 000	9 135 000
Övriga skulder		20 400	20 400
Summa långfristiga skulder		8 826 400	9 155 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	79 000	79 000
Leverantörsskulder		213 407	188 547
Aktuella skatteskulder		43 925	91 308
Övriga skulder		0	13 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	48 628	53 472
Förutbetalda avgifter och hyror		168 967	156 657
Summa kortfristiga skulder		553 927	582 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 842 484	10 067 428

Handwritten signature and initials in blue ink.

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar och underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader och fastighetsförbättringar (15 år - 67 år)	1,5% - 6,7%
Inventarier, verktyg och installationer (5 år)	20%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.



Not 1 Föreningens intäkter

	2018	2017
Årsavgifter	974 102	974 102
Värmedebitering	559 436	559 436
Hyror lokaler	526 878	520 269
Kommunikation (TV, Tele, IT)	41 280	41 280
Försäkringsersättning	89 368	0
Övriga intäkter	11 770	32 251
Pant & överlåtelseintäkt (motsvaras av kostnad)	9 290	11 638
	2 212 124	2 138 976

Not 2 Fastighetsskötsel

	2018	2017
Fastighetssköts entreprenad	36 780	35 980
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	839
Städning entreprenad	73 597	72 336
Fastighetsskötsel gård	4 454	8 159
Sotning	6 825	0
Hiss	12 320	11 806
Kontroll -Tillsynsavgift	2 245	12 188
Serviceavtal	7 500	11 625
Förbrukningsmateriel fastighet (namnskyltar mm)	14 057	19 825
Förbrukningsinventarier fastighet	4 764	0
	162 542	172 758

Not 3 Reparationer

	2018	2017
Reparation bostäder	0	6 125
Reparation lokaler	12 500	2 338
Reparation gemensamma utrymmen	0	2 774
Reparation VVS	18 470	2 751
Reparation tvättstuga	0	9 223
Reparation portar	11 350	14 193
Reparation ventilation	8 800	0
Reparation elinstallationer	8 813	572
Reparation hiss	10 375	20 838
Reparation övrigt	1 849	0
Teknisk förvaltning	4 184	9 819
Vattenskada	10 764	3 036
	87 105	71 669

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 4 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Periodiskt underhåll tvättstuga	125 505	0
Periodiskt underhåll stammar och VVS	0	45 856
Periodiskt underhåll passersystem	0	88 643
	125 505	134 499

Not 5 Taxebundna kostnader

	2018	2017
Fastighetsel	54 060	49 966
Uppvärmning	529 090	519 531
Vattenkostnader	60 099	59 403
Renhållningskostnader	60 791	59 293
Försäkring	86 265	69 582
Kommunikation (TV, Tele, IT)	48 374	47 617
Fastighetsskatt	148 834	147 910
	987 513	953 302

Not 6 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2018	2017
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	52 696	51 892
Revisionsarvoden (extern revisor)	19 803	20 809
Föreningsavgifter	5 380	5 380
Bankkostnader	1 950	1 950
Kostnader för stämma	12 493	15 375
Övriga förvaltningskostnader	12 595	19 310
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	9 290	11 611
	114 207	126 327

0
7/11
16
M
8

Not 7 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2018	2017
Redovisat resultat	133 082	77 883
Justering för avskrivningskostnader	487 145	487 145
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	125 505	134 499
Underhållsöverskott	745 732	699 527

Byggnadsytan är 3 594 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 207 kr/kvm (194 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 8 Hyresrätter och liknande rättigheter

Egna lokaler (återköp av lokal mellan A-B porten 4)

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 875 000	1 875 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 875 000	1 875 000
Utgående redovisat värde	1 875 000	1 875 000

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 9 Byggnader och fastighetsförbättringar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 606 983	12 606 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 606 983	12 606 983
Ingående avskrivningar	-6 024 021	-5 536 876
Årets avskrivningar	-487 145	-487 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 511 166	-6 024 021
Utgående redovisat värde	6 095 817	6 582 962
Taxeringsvärden byggnader	31 400 000	31 400 000
Taxeringsvärden mark	52 468 000	52 468 000
	83 868 000	83 868 000
Bokfört värde byggnader	5 500 317	5 987 462
Bokfört värde mark	595 500	595 500
	6 095 817	6 582 962

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 978	159 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 978	159 978
Ingående avskrivningar	-159 978	-159 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 978	-159 978
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 510 400	8 839 400
	8 510 400	8 839 400

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	0,55	2019-07-31	5 460 500	5 522 500
Stadshypotek	0,55	2019-04-30	1 424 500	1 691 500
SEB	0,95	90-dagar	2 000 000	2 000 000
			8 885 000	9 214 000
Kortfristig del av långfristig skuld			79 000	79 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen revisionskostnad	20 000	20 000
Upplupen elkostnad	1 472	4 430
Upplupna räntekostnader	7 156	7 457
Övriga upplupna kostnader	20 000	21 585
	48 628	53 472

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	11 275 000	11 275 000
	11 275 000	11 275 000

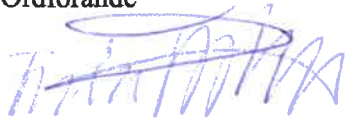
Stockholm den 25 mars 2019



Josefin Amer
Ordförande



Andia Gemsjö



Frida Åström

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-15



Staffan Svedin
Auktoriserad revisor