

Årsredovisning
för
Brf Birgersgården

702000-1736

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Birgersgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 2013-05-29 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 64 st. Av föreningens medlemslägenheter har 6 st överlåtit 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 2016-06-02

Josefine Arner	Ordförande
Heidi Urbach	Ledamot, kassör
Marcus Blom	Ledamot
Mikael Lagerström	Ledamot
Linnea Sundell	Ledamot
Mats Eriksson	Suppleant

Från och med årsstämman 2016-06-02

Josefine Arner	Ordförande
Marcus Blom	Ledamot, kassör
Mikael Lagerström	Ledamot
Linnea Sundell	Ledamot
Mikael Sundkvist	Ledamot
Mats Eriksson	Suppleant
David Brantmo	Suppleant

Valberedning

Kristina Lindström, fick 2016-06-02 förtroendet att sätta ihop en valberedning om tre personer från respektive port.

Revisorer

Staffan Svedin

Ordinarie, extern revisor

Hummelkläppen i Stockholm AB

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden och årsstämman hölls 2016-06-02.

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 Söderberg & Partners. 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	2018-01-31	3-årig m förlängning
Restaurang	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 Fästab AB
Spolning av samtliga stammar	2014	Solna Högtryck

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Arcada AB. Det tekniska underhållet och vaktmästartjänst 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) och kostar 180 kr/mån (2011 års pris).

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

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder under räkenskapsåret

Två vattenläckor har uppstått och åtgärdats under räkenskapsåret. Samt mindre underhållsarbeten såsom underhåll av hiss, reparation av port och tvättmaskiner.

Medlemsinformation

Styrelsen har skickat ut medlemsbrev regelbundet under året, för att informera om vad som sker i föreningen och vad styrelsen arbetar med.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2016 haft ett gott kassaflöde och har kunnat fortsätta att amortera på föreningens lån. Samtliga lån har lagts om på korta löptider tillsvidare. Givet det låga ränteläget i kombination med att långa lån skiftats ut mot lån med korta löptider har den årliga räntekostnaden reducerats väsentligt. 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 2016 uppgick till 156 kr/kvm (173 kr/kvm)

Generellt bedöms en byggnads genomsnittliga underhållskostnader ligga inom spannet 100-250 kr/kvm och är beroende på byggnadens kvalitet.

Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Intäkter	2 195	2 070	2 196	2 055	2 048
Lokalhyresintäkt/kvm bostadsyta	186	186	185	133	127
Årsavgift/kvm bostadsyta	576	547	546	621	591
Lån/kvm bostadsyta	3 567	3 609	3 904	3 976	4 015
Elkostnad/kvm totalyta	14	13	13	14	15
Värmekostnad/kvm totalyta	145	134	132	144	145
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	15	12	13	11

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

Nyckeltalet för årsavgifter inkluderar även den nu separata värmedebiteringen som tidigare år ingick i posten årsavgifter.

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	1 561	-4 173	52	179
Disposition av föregående års resultat:			202	-150	-52	0
Årets resultat					72	72
Belopp vid årets utgång	396	2 343	1 763	-4 323	72	251

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 323 056
årets vinst	72 464
	-4 250 592
behandlas så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	251 604
i ny räkning överföres	-4 502 196
	-4 250 592

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	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Föreningens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		2 165 194	2 069 501
Övriga intäkter		30 100	0
		2 195 294	2 069 501
Föreningens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-150 671	-114 855
Reparationer	3	-347 043	-149 864
Periodiskt underhåll	4	0	-77 595
Taxebundna kostnader	5	-939 437	-827 254
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	6	-119 685	-126 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-487 145	-492 008
		-2 043 981	-1 788 454
Rörelseresultat		151 313	281 047
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		183	175
Räntekostnader		-79 032	-229 481
		-78 849	-229 306
Resultat efter finansiella poster		72 464	51 741
Årets resultat	7	72 464	51 741

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
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	7 070 107	7 557 252
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
		7 665 607	8 152 752
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		9 543 407	10 030 552
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		69 861	2 207
Aktuella skattefordringar		0	1 540
Övriga fordringar		34 012	34 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 430	58 552
		166 303	97 220
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare		931 587	499 074
Kassa och bank	11	2 714	43 886
Summa omsättningstillgångar		1 100 604	640 180
SUMMA TILLGÅNGAR		10 644 011	10 670 732

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
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		1 762 914	1 560 978
		4 501 784	4 299 848
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 323 056	-4 172 861
Årets resultat		72 464	51 741
		-4 250 592	-4 121 120
Summa eget kapital		251 192	178 728
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12		
	13	9 822 500	10 000 000
Övriga skulder		20 400	20 400
Summa långfristiga skulder		9 842 900	10 020 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	62 000	0
Leverantörsskulder		198 739	231 884
Aktuella skatteskulder		49 070	0
Övriga skulder		5 158	13 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	60 422	93 952
Förutbetalda avgifter och hyror		174 530	131 890
Summa kortfristiga skulder		549 919	471 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 644 011	10 670 732

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 (äka 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

	2016	2015
Årsavgifter	974 102	974 102
Värmedebitering	618 556	542 544
Hyror lokaler	515 764	515 533
Kommunikation (TV, Tele, IT)	41 280	41 280
Ersättning rättstvist felförd 2014, korrigerad 2015	0	-23 613
Övriga intäkter	30 460	308
Pant & överlåtelseintäkt (motsvaras av kostnad)	15 132	19 346
	2 195 294	2 069 500

Not 2 Fastighetsskötsel

	2016	2015
Fastighetssköts entreprenad	32 200	11 500
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 742	7 602
Städning entreprenad	71 631	70 121
Fastighetsskötsel gård	1 551	0
Hiss	12 201	14 047
Kontroll -Tillsynsavgift	8 640	0
Serviceavtal	1 875	0
Förbrukningsmateriel fastighet (namnskyltar mm)	20 831	11 584
	150 671	114 854

Not 3 Reparationer

	2016	2015
Reparation bostäder	0	35 500
Reparation gemensamma utrymmen	2 907	0
Reparation VVS	6 577	0
Reparation tvättstuga	3 910	0
Reparation portar	6 551	870
Reparation hiss	5 000	20 462
Reparation fönster	2 239	0
Reparation tak	3 168	0
Teknisk förvaltning	49 413	0
Vattenskada	267 278	93 032
	347 043	149 864

Not 4 Periodiskt underhåll

	2016	2015
Periodiskt underhåll byggnad	0	22 245
Periodiskt underhåll passersystem	0	55 350
	0	77 595

Not 5 Taxebundna kostnader

	2016	2015
Fastighetsel	51 726	45 464
Uppvärmning	522 794	480 266
Vattenkostnader	56 485	52 861
Renhållningskostnader	59 335	54 180
Försäkring	54 229	51 850
Kommunikation (TV, Tele, IT)	48 933	47 306
Fastighetsskatt	145 936	95 326
	939 438	827 253

Not 6 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2016	2015
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	51 340	51 340
Revisionsarvoden (extern revisor)	18 967	21 932
Föreningsavgifter	5 380	5 380
Bankkostnader	1 950	1 900
Kostnader för stämma	10 325	10 350
Övriga förvaltningskostnader	16 591	16 630
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	15 132	19 346
	119 685	126 878

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.

	2016	2015
Redovisat resultat	72 464	51 741
Justering för avskrivningskostnader	487 145	492 008
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	0	77 595
Underhållsöverskott	559 609	621 344

Byggnadsytan är 3 594 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 156 kr/kvm (173 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-250 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)

	2016-12-31	2015-12-31
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

Not 9 Byggnader och fastighetsförbättringar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 606 983	12 606 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 606 983	12 606 983
Ingående avskrivningar	-5 049 731	-4 562 586
Årets avskrivningar	-487 145	-487 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 536 876	-5 049 731
Utgående redovisat värde	7 070 107	7 557 252
Taxeringsvärden byggnader	31 400 000	28 060 000
Taxeringsvärden mark	52 468 000	39 252 000
	83 868 000	67 312 000
Bokfört värde byggnader	6 474 607	6 961 752
Bokfört värde mark	595 500	595 500
	7 070 107	7 557 252

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 978	159 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 978	159 978
Ingående avskrivningar	-159 978	-155 115
Årets avskrivningar		-4 863
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 978	-159 978
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Checkräkningskredit

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	150 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 12 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	9 594 900	10 020 400
	9 594 900	10 020 400

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	0,45	2017-07-31	6 184 500	6 200 000
Stadshypotek	0,60	2017-04-28	1 700 000	1 800 000
Stadshypotek	0,75	90-dagar	0	2 000 000
SEB		90-dagar	2 000 000	0
			9 884 500	10 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			62 000	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen revisionskostnad	20 000	20 000
Upplupen elkostnad	4 587	4 215
Upplupen fjärrvärme	0	67 627
Upplupna räntekostnader	7 053	2 110
Övriga upplupna kostnader	28 782	0
	60 422	93 952

Not 15 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	11 275 000	11 275 000
	11 275 000	11 275 000

Stockholm den 23 maj 2017

Josefin Arner

Marcus Blom

Mikael Lagerström

Linnea Sundell

Mikael Sundkvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-

Staffan Svedin
Auktoriserad revisor