

Årsredovisning
för
Brf Birgersgården

702000-1736

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Birgersgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2014-06-11 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 64 st. Av föreningens medlemslägenheter har 8 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 2017-06-13

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

Från och med årsstämman 2017-06-13

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

Valberedning

Kristina Lindström, fick 2017-06-13 förtroendet att sätta ihop en valberedning.

Revisorer

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

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden och årsstämman hölls 2017-06-13.

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, brandförstärkt. 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 |
| Entréer | 2017 | Byte av lås, mekanik (passersystem) i portar. |

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).

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 lås och mekanik i portar (passersystem) samt mindre underhållsarbeten såsom underhåll av hiss och reparation av tvättmaskiner.

Medlemsinformation

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

4

Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2017 haft ett gott kassaflöde och har kunnat fortsätta att amortera på föreningens lån. 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 2017 uppgick till 194 kr/kvm (156 kr/kvm)

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

| Flerårsöversikt (tkr) (Tkr) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Intäkter | 2 139 | 2 195 | 2 070 | 2 196 | 2 055 |
| Lokallyresintäkt/kvm bostadsyta | 188 | 186 | 186 | 185 | 133 |
| Årsavgift/kvm bostadsyta | 553 | 576 | 547 | 546 | 621 |
| Lån/kvm bostadsyta | 3 325 | 3 567 | 3 609 | 3 904 | 3 976 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 14 | 14 | 13 | 13 | 14 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 145 | 145 | 134 | 132 | 144 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 17 | 16 | 15 | 12 | 13 |

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 | 1 763 | -4 323 | 72 | 251 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 252 | -179 | -72 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 78 | 78 |
| Belopp vid årets utgång | 396 | 2 343 | 2 015 | -4 502 | 78 | 329 |

✓

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -4 502 195 |
| årets vinst | 77 883 |
| | -4 424 312 |

behandlas så att

| | |
|---|-------------------|
| Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna | 251 604 |
| i ny räkning överföres | -4 675 916 |
| | -4 424 312 |

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 | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Föreningens intäkter | 1 | | |
| Årsavgifter och hyror | | 2 138 975 | 2 165 194 |
| Övriga intäkter | | 0 | 30 100 |
| | | 2 138 975 | 2 195 294 |
| | | | |
| Föreningens kostnader | | | |
| Fastighetsskötsel | 2 | -172 758 | -150 671 |
| Reparationer | 3 | -71 669 | -347 043 |
| Periodiskt underhåll | 4 | -134 499 | 0 |
| Taxebundna kostnader | 5 | -953 301 | -939 437 |
| Administrations, förvaltnings och övriga kostnader | 6 | -126 327 | -119 685 |
| Personalkostnader | | -58 219 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -487 145 | -487 145 |
| | | -2 003 918 | -2 043 981 |
| | | | |
| Rörelseresultat | | 135 057 | 151 313 |
| | | | |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter | | 10 | 183 |
| Räntekostnader | | -57 184 | -79 032 |
| | | -57 174 | -78 849 |
| | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 77 883 | 72 464 |
| | | | |
| Årets resultat | 7 | 77 883 | 72 464 |



| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| 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 | 6 582 962 | 7 070 107 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 | 0 | 0 |
| | | 7 178 462 | 7 665 607 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 056 262 | 9 543 407 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 1 853 | 69 861 |
| Övriga fordringar | | 34 935 | 34 012 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 64 139 | 62 430 |
| | | 100 927 | 166 303 |
| Bankkonto hos ekonomisk förvaltare | | 908 275 | 931 587 |
| Kassa och bank | | 1 964 | 2 714 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 011 166 | 1 100 604 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 10 067 428 | 10 644 011 |

✓

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| 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 | | 2 014 518 | 1 762 914 |
| | | 4 753 388 | 4 501 784 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -4 502 195 | -4 323 056 |
| Årets resultat | | 77 883 | 72 464 |
| | | -4 424 312 | -4 250 592 |
| Summa eget kapital | | 329 076 | 251 192 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | | |
| | 12 | 9 135 000 | 9 822 500 |
| Övriga skulder | | 20 400 | 20 400 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 155 400 | 9 842 900 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 79 000 | 62 000 |
| Leverantörsskulder | | 188 547 | 198 739 |
| Aktuella skatteskulder | | 91 308 | 49 070 |
| Övriga skulder | | 13 968 | 5 158 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 53 472 | 60 422 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 156 657 | 174 530 |
| Summa kortfristiga skulder | | 582 952 | 549 919 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 10 067 428 | 10 644 011 |

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

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 974 102 | 974 102 |
| Värmedebitering | 559 436 | 618 556 |
| Hyror lokaler | 520 269 | 515 764 |
| Kommunikation (TV, Tele, IT) | 41 280 | 41 280 |
| Övriga intäkter | 32 251 | 30 460 |
| Pant & överlåtelseintäkt (motsvaras av kostnad) | 11 638 | 15 132 |
| | 2 138 976 | 2 195 294 |

Not 2 Fastighetsskötsel

| | 2017 | 2016 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetssköts entreprenad | 35 980 | 32 200 |
| Fastighetsskötsel enligt beställning | 839 | 1 742 |
| Städning entreprenad | 72 336 | 71 631 |
| Fastighetsskötsel gård | 8 159 | 1 551 |
| Hiss | 11 806 | 12 201 |
| Kontroll -Tillsynsavgift | 12 188 | 8 640 |
| Serviceavtal | 11 625 | 1 875 |
| Förbrukningsmateriel fastighet (namnskyltar mm) | 19 825 | 20 831 |
| | 172 758 | 150 671 |

Not 3 Reparationer

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Reparation bostäder | 6 125 | 0 |
| Reparation lokaler | 2 338 | 0 |
| Reparation gemensamma utrymmen | 2 774 | 2 907 |
| Reparation VVS | 2 751 | 6 577 |
| Reparation tvättstuga | 9 223 | 3 910 |
| Reparation portar | 14 193 | 6 551 |
| Reparation elinstallationer | 572 | 0 |
| Reparation hiss | 20 838 | 5 000 |
| Reparation fönster | 0 | 2 239 |
| Reparation tak | 0 | 3 168 |
| Teknisk förvaltning | 9 819 | 49 413 |
| Vattenskada | 3 036 | 267 278 |
| | 71 669 | 347 043 |

f

Not 4 Periodiskt underhåll

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------|----------------|----------|
| Periodiskt underhåll stammar och VVS | 45 856 | 0 |
| Periodiskt underhåll passersystem | 88 643 | 0 |
| | 134 499 | 0 |

Not 5 Taxebundna kostnader

| | 2017 | 2016 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 49 966 | 51 726 |
| Uppvärmning | 519 531 | 522 794 |
| Vattenkostnader | 59 403 | 56 485 |
| Renhållningskostnader | 59 293 | 59 335 |
| Försäkring | 69 582 | 54 229 |
| Kommunikation (TV, Tele, IT) | 47 617 | 48 933 |
| Fastighetsskatt | 147 910 | 145 936 |
| | 953 302 | 939 438 |

Not 6 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal | 51 892 | 51 340 |
| Revisionsarvoden (extern revisor) | 20 809 | 18 967 |
| Föreningsavgifter | 5 380 | 5 380 |
| Bankkostnader | 1 950 | 1 950 |
| Kostnader för stämma | 15 375 | 10 325 |
| Övriga förvaltningskostnader | 19 310 | 16 591 |
| Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt) | 11 611 | 15 132 |
| | 126 327 | 119 685 |

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.

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| Redovisat resultat | 77 883 | 72 464 |
| Justering för avskrivningskostnader | 487 145 | 487 145 |
| Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad | 134 499 | 0 |
| Underhållsöverskott | 699 527 | 559 609 |

Byggnadsytan är 3 594 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 194 kr/kvm (156 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)

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| 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

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 12 606 983 | 12 606 983 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 12 606 983 | 12 606 983 |
| Ingående avskrivningar | -5 536 876 | -5 049 731 |
| Årets avskrivningar | -487 145 | -487 145 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 024 021 | -5 536 876 |
| Utgående redovisat värde | 6 582 962 | 7 070 107 |
| 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 | 5 987 462 | 6 474 607 |
| Bokfört värde mark | 595 500 | 595 500 |
| | 6 582 962 | 7 070 107 |

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| 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

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 8 839 400 | 9 594 900 |
| | 8 839 400 | 9 594 900 |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2017-12-31 | Lånebelopp 2016-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 0,55 | 2018-07-31 | 5 522 500 | 6 184 500 |
| Stadshypotek | 0,55 | 2018-04-30 | 1 691 500 | 1 700 000 |
| SEB | 0,95 | 90-dagar | 2 000 000 | 2 000 000 |
| | | | 9 214 000 | 9 884 500 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 79 000 | 62 000 |

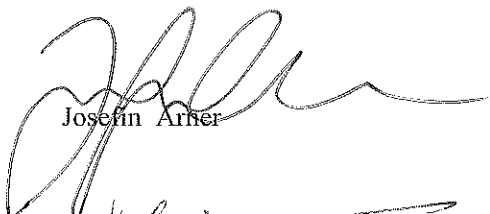
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Upplupen revisionskostnad | 20 000 | 20 000 |
| Upplupen elkostnad | 4 430 | 4 587 |
| Upplupna räntekostnader | 7 457 | 7 053 |
| Övriga upplupna kostnader | 21 585 | 28 782 |
| | 53 472 | 60 422 |

Not 14 Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag | | |
| Fastighetsinteckning | 11 275 000 | 11 275 000 |
| | 11 275 000 | 11 275 000 |

Stockholm den 18 april 2018



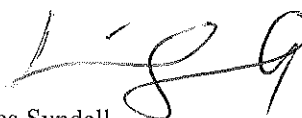
Josefin Arner



Andia Gemsjö



Max Troedsson

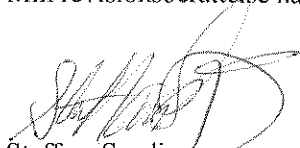


Linnea Sundell



Frida Åström

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-26.



Staffan Svedin
Auktöriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Birgersgården
Org.nr 702000-1736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Birgersgården för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsbedömning i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsbedömning i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel,

eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Birgersgården för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 26 april 2018



Staffan Svedin
Auktoriserad revisor