

Årsredovisning

för

BRF BIRGER JARLSGATAN 100

769606-8092

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10 ¹³ 7

Styrelsen för BRF BIRGER JARLSGATAN 100 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Birger Jarlsgatan 100 bildades 2002-05-15 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt att i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Fastigheten förvärvades 2008-03-08 genom ett köp från Svenska Bostäder AB. Bostadsrättsföreningen nuvarande stadgar registrerades 2017-05-18 och den ekonomiska planen registrerades 2007-12-12.

Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Stockholms stad.

Styrelse

Styrelsen har under 2018 haft följande sammansättning:

För tiden 1 jan-17 maj

Roger Stenerdal	ordförande
Fredrik Gunnarsson	ledamot
Fredrik Hartman	ledamot
Christina Hilmersson	ledamot/kassör
Kimmo Liitti	ledamot

Erik Höglund	suppleant
--------------	-----------

För tiden 17 maj-31 dec

Fredrik Gunnarsson	ordförande
Carina Bergamoni	ledamot
Fredrik Hartman	ledamot
Christina Hilmersson	ledamot/kassör
Erik Höglund	ledamot
Kimmo Liitti	ledamot
Joakim Stenbeck	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 st protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. Årsstämma hölls 2018-05-17 kl 19.00.

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening.

Valberedning

Valberedningen utgörs av styrelsen. Alla medlemmar i föreningen är välkomna att kandidera till styrelsen. I fall kandidaterna är fler än stadgarna tillåter vidtar ett rösningsförfarande på stämman eller på annat, för ändamålet, utlyst möte.

Revisor

Niklas Feiff	Auktoriserad revisor	Feiff Revision & Redovisning
--------------	----------------------	------------------------------

Avtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister	Mediator Fastighetskonsult AB
Elnät och elleverantör	Fortum AB/Ellevio AB
Fjärrvärme	Fortum Värme
Bredband	Stokab

TV
Fastighetsskötsel
Sophämtning
Försäkring
Vatten och Avlopp

Com Hem
Bredablick Förvaltning
Ragn Sells
Trygg Hansa AB
Stockholm Vatten

Avtal om fiber finns med IP Only, fiber drogs in i fastigheten under hösten 2018.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Morkullan 31 med gatuadressen Birger Jarlsgatan 100 i Stockholms kommun. Fastigheten uppfördes 1906 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens totala yta är 1 052 kvm varav 960 kvm bostadsyta, 92 kvm lokalyta. Tomtens areal är 544 kvm (äganderätt). Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Försäkring AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Entreprenör ATB Stockholm anlätades för byte av fastighetens tak. Arbetet har dragit ut på tiden och är ännu ej avslutat, slutbesiktning och åtgärder kopplade till den kvarstår, arbetet beräknas vara klart och slutbesiktigt våren 2019.
2. Efter anmälan till Miljöförvaltningen har föreningen vidtagit en rad åtgärder i lgh 1602. Besked om att ärendet har avslutats kom i december 2018.
3. Fiber har installerats i fastigheten, slutfört oktober 2018. Huvudentreprenör var IP Only med vilka avtal om användning av fiber har upprättats.
4. Ny städfirma har anlåtats, Maries puts och städ. Avtalet gäller från 17/1 2019.
5. Avtal om fastighetsförvaltning har sagts upp (Bredablick). Nytt avtal är under upphandling.
6. I syfte att spara pengar har returstation för tidningar och glas tagits bort från vår innergård.
7. Arvodet till styrelsens ordförande på 4000 kr/månad har tagits bort. Ledamöterna i styrelsen har i stället tilldelats varsitt ansvarsområde.
8. Beslut om 20% avgiftshöjning för boende togs på årsstämman 17/5.
9. Fastigheten utsattes för skadegörelse under november och december 2018. Som en följd av detta uppdaterades entrédosor mot gatan och innergården, portkoden byttes ut.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	728	697	681	683
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-651	-1 112	-410	-352
Soliditet (%)	88	88	93	95
Årsavg / kvm bostadsrättsyta (kr)	559	526	524	460
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	4 388	3 918	2 371	1 484
Räntekänslighet (%)	9	9	6	3

* Årsavgift per kvm bostadsrättsyta – årsavgiften för bostadsrätter i dec*12 / kvm bostadsrättsyta

* Bankskuld per kvm bostadsrättsyta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta

* Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.

En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 9 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 761 076	2 895 734	385 345	-1 447 505	-1 111 740	30 482 910
Disp av föregående års resultat:			217 345	-1 329 085	1 111 740	0
Årets resultat					-650 660	-650 660
Belopp vid årets utgång	29 761 076	2 895 734	602 690	-2 776 590	-650 660	29 832 250

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 776 590
årets förlust	-650 660
	-3 427 250

behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsättes	250 000
ianspråktagande av yttre reparationsfonden	-352 690
i ny räkning överföres	-3 324 560
	-3 427 250

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		728 478	696 988
Övriga rörelseintäkter		26 880	2
Summa rörelseintäkter	2	755 358	696 990
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 052 092	-1 443 749
Övriga externa kostnader	4	-112 343	-112 809
Personalkostnader	5	-20 944	-55 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-180 298	-180 298
Summa rörelsekostnader		-1 365 677	-1 792 709
Rörelseresultat		-610 319	-1 095 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 162	3 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 503	-19 509
Summa finansiella poster		-40 341	-16 022
Resultat efter finansiella poster		-650 660	-1 111 740
Resultat före skatt		-650 660	-1 111 740
Årets resultat		-650 660	-1 111 740

Balansräkning	Not 1	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	32 807 651	32 987 949
Summa materiella anläggningstillgångar		32 807 651	32 987 949
Summa anläggningstillgångar		32 807 651	32 987 949
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		35 900	37 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 104	25 017
Summa kortfristiga fordringar		43 004	62 687
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 031 265	1 436 805
Summa kassa och bank		1 031 265	1 436 805
Summa omsättningstillgångar		1 074 269	1 499 492
SUMMA TILLGÅNGAR		33 881 920	34 487 441

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 656 810	32 656 810
Fond för yttre underhåll		602 690	385 345
Summa bundet eget kapital		33 259 500	33 042 155
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 776 590	-1 447 504
Årets resultat		-650 660	-1 111 740
Summa ansamlad förlust		-3 427 250	-2 559 245
Summa eget kapital		29 832 250	30 482 910
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	3 800 000	3 800 000
Summa långfristiga skulder		3 800 000	3 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		101 594	72 203
Skatteskulder		69 736	68 839
Övriga skulder		8 881	5 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		69 459	57 926
Summa kortfristiga skulder		249 670	204 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 881 920	34 487 441

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	150
Förbättringsarbeten, till och ombyggnationer	15-50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Föreningens intäkter

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	443 622	403 296
Hysesintäkter, bostäder	107 244	107 244
Hysesintäkter, lokal	149 316	158 032
Fastighetsskatt, lokal	17 628	17 628
Värme, lokal	10 668	10 668
Övriga intäkter, försäkringsersättning	26 880	0
	755 358	696 868

*h
v*

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel, entreprenad	71 067	70 269
Fastighetsskötsel, extra tjänster	3 132	4 090
Obligatoriska besiktningar	20 558	34 965
Hissar	30 533	22 412
Reparationer	56 162	342 168
Planerat underhåll	585 617	656 347
El, fastighet	23 526	22 362
Uppvärmning	143 462	140 534
Vatten	23 818	20 094
Sophämtning	21 143	55 964
Fastighetsförsäkringar	30 235	29 336
Kabel-TV, internet	7 827	10 484
Fastighetsavgift/-skatt	35 011	34 725
	1 052 091	1 443 750

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	2 838	1 367
Revisionsarvoden	12 595	11 796
Ekonomisk förvaltning	32 262	32 431
Övriga förvaltningskostnader	22 871	19 777
Konsultarvoden / advokatkostnad	41 778	47 439
	112 344	112 810

Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret, kostnad avser arvoden inkl sociala avgifter.

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	33 900 680	33 900 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 900 680	33 900 680
Ingående avskrivningar	-912 731	-732 433
Årets avskrivningar	-180 298	-180 298
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 093 029	-912 731
Utgående redovisat värde	32 807 651	32 987 949
Taxeringsvärden byggnader	11 215 000	11 215 000
Taxeringsvärden mark	18 348 000	18 348 000
	29 563 000	29 563 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för förlängning	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB 33457758	1,08	2019-07-28	1 300 000	1 300 000
SEB 40168206	0,95	2020-06-28	1 000 000	1 000 000
SEB 41642416	1,25	2019-10-28	1 500 000	1 500 000
			3 800 000	3 800 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

0

0

Del som förfaller till betalning senare än fem
år efter balansdagen

3 800 000 kr

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	7 271 581	7 271 581
	7 271 581	7 271 581

Stockholm 2019-04-01



Fredrik Gunnarsson
ordförande



Carina Bergamoni
ledamot



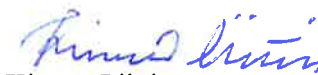
Fredrik Hartman
ledamot



Christina Hilmersson
ledamot



Erik Höglund
ledamot



Kimmo Liitti
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-16



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor
Feiff Revision & Redovisning AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Birger Jarlsgatan 100

Org.nr 769606-8092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Birger Jarlsgatan 100 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Birger Jarlsgatan 100 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorns 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Uppsala 2019-04-16


Niklas Feiff

Auktoriserad revisor