

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Birgersgården**

702000-1736

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Birgersgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 7 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 2019-05-20*

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

#### *Från och med årsstämman 2019-05-20*

Josefine Arner	Ordförande
Simon Nylander	Ledamot, kassör
Andia Gemsjö	Ledamot
Mats Eriksson	Suppleant

JA  
SW

### Valberedning

Amanda Kaller fick 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 2019-05-20.

### 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:

<b>1 rok</b>	<b>2 rok</b>	<b>3 rok</b>	<b>4 rok</b>
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	2023-08-31	3-årig m förlängning
Café	48	Nej	2023-01-06	3-årig m förlängning
Elgrossbutik	640	Nej		Bostadsrättslokal

I föreningen finns även följande gemensamma anläggningar:

Tvättstuga, plan 6 i B-trapphuset  
Cykelställ på gården

JA. Åke  
SN

### 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 (kablar 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
Entréer	2017	Byte av lås, mekanik (passersystem) i portar
Tvättmaskiner och torktumlare	2018	Nya och energisparande tvättmaskiner och ny torktumlare
Selektivt stambyte C Hus	2019	Stambyte i några lgh i C Hus som upptäckts vid läcka
OVK	2019	OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomförd

### 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.

SW  
AC  
AB

### **Väsentliga händelser och genomförda åtgärder under räkenskapsåret**

Under året upptäcktes vattenläckor/skador i C-huset som orsakats av tidigare bristfälliga renoveringar som har behövts åtgärdas. Vid upptäckten av vattenläcka noterades även att ena stammen i C-huset var i dåligt skick och därför har det stambytt i de lägenheter där ingrepp i badrummen redan var nödvändigt, och relinats i de lägenheter som hade nya fina badrum.

Mot bakgrund av vattenläcka har styrelsen genomfört en grundlig genomgång av samtliga stammar i föreningen i samband med stamspolning. Genomgången visade att samtliga stammar ser bra ut med undantag för en stam i C-huset. Styrelsen har därför beslutat att denna stam successivt ska stambytas i samband med renoveringar samt att skicket ska kontrolleras med max 3 års mellanrum tills dess att den är bytt i sin helhet. Övriga stammar ska fortsätta spolas och filmas var 4-5 år enligt rekommendation.

Under året genomfördes en OVK där allt har gått bra förutom ett antal lägenheter i C-huset som fått avslag pga ej tillåtna förändringar vid renoveringar. Styrelsen kommer se till att dessa åtgärdas av berörda medlemmar.

### **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.

SW  
JA  
AR

### Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2019 haft ett gott kassaflöde med undantag för de kostnader som uppkommit i och med vattenskada i C-huset. Kostnader för vattenskada i C-huset har uppgått till nästan 700 Tkr, det bör dock noteras att föreningen fått ersättning av försäkringsbolag som uppgår till drygt 500 Tkr. Utöver detta har det uppkommit kostnader av engångskaraktär i och med genomgången av alla stammar som beskrivits tidigare, dessa kostnader har uppgått till nästan 350 Tkr. Trots dessa kostnader av engångskaraktär har föreningen ett positivt kassaflöde innan avskrivningar men efter räntekostnader för 2019 om cirka 85 Tkr.

Samtliga lån ligger på korta löptider tillsvidare. Lån/kvm bostadsyta ligger på 3,178kr. Givet det låga ränteläget har den årliga räntekostnaden legat på fortsatt låga nivåer.

Styrelsen har beslutat att halvera styrelsearvoden för kommande år till totalt 1 prisbasbelopp.

Sammanfattningsvis bedöms föreningen ha väldigt god ekonomi med låga lån och cirka 900 Tkr i kassan.

### Ekonomiska resurser för långsiktigt underhåll

Föreningens överskott för att generera resurser för långsiktigt underhåll benämns "underhållsöverskott" och består av intäkterna minus 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 2019 uppgick till 433 tkr (746 tkr) eller 120 kr/kvm (207 kr/kvm)

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

<b>Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Intäkter	2 675	2 212	2 139	2 195	2 070
Lokalhyresintäkt/kvm bostadsyta	193	190	188	186	186
Årsavgift/kvm bostadsyta	553	553	553	576	547
Lån/kvm bostadsyta	3 178	3 206	3 325	3 567	3 609
Elkostnad/kvm totalyta	14	15	14	14	13
Värmekostnad/kvm totalyta	142	147	145	145	134
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17	17	16	15

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

Nyckeltalet för årsavgifter inkluderar även den separata värmedebiteringen.

Handwritten signatures in blue ink, including "J. S." and "SW AB".

### 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	2 266	-4 676	133	462
Disposition av föregående års resultat:				133	-133	0
Avsättning yttre fond			252	-252		0
Nyttjande yttre fond			-126	126		0
Årets resultat					-401	-401
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>396</b>	<b>2 343</b>	<b>2 392</b>	<b>-4 669</b>	<b>-401</b>	<b>61</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 668 934
årets förlust	-401 373
	<b>-5 070 307</b>

behandlas så att	
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-347 125
Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	328 632
i ny räkning överföres	-5 051 814
	<b>-5 070 307</b>

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.

SN  
JA  
AR

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1		
Årsavgifter och hyror		2 146 685	2 122 756
Övriga intäkter		527 855	89 368
		<b>2 674 540</b>	<b>2 212 124</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-223 729	-162 542
Reparationer	3	-738 540	-87 105
Periodiskt underhåll	4	-347 125	-125 505
Taxebundna kostnader	5	-972 372	-987 512
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	6	-126 565	-114 207
Personalkostnader		-119 592	-58 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-487 145	-487 145
		<b>-3 015 068</b>	<b>-2 022 892</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-340 528</b>	<b>189 232</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-60 845	-56 150
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-401 373</b>	<b>133 082</b>
<b>Årets resultat</b>	7	<b>-401 373</b>	<b>133 082</b>

JA  
SW AB



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<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	5 608 672	6 095 817
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
		<b>6 204 172</b>	<b>6 691 317</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 081 972</b>	<b>8 569 117</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 102	34 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		613 774	67 761
		<b>625 876</b>	<b>102 384</b>
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare		877 393	1 170 769
Kassa och bank		2 054	214
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 505 323</b>	<b>1 273 367</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 587 295</b>	<b>9 842 484</b>

GA - SK  
SK AM

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

396 120

396 120

Uppåtelseavgifter

2 342 750

2 342 750

Fond för yttre underhåll

2 392 221

2 266 122

**5 131 091**

**5 004 992**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-4 668 934

-4 675 917

Årets resultat

-401 373

133 082

**-5 070 307**

**-4 542 835**

#### **Summa eget kapital**

**60 784**

**462 157**

#### **Långfristiga skulder**

11

Skulder till kreditinstitut

12

8 727 000

8 806 000

Övriga skulder

20 400

20 400

#### **Summa långfristiga skulder**

**8 747 400**

**8 826 400**

#### **Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12

79 000

79 000

Leverantörsskulder

548 737

213 407

Aktuella skatteskulder

-35 864

43 925

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

29 993

48 628

Förutbetalda avgifter och hyror

157 245

168 967

#### **Summa kortfristiga skulder**

**779 111**

**553 927**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**9 587 295**

**9 842 484**

JA ✓  
SA ✓

## 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 (äktä 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.

JA. S  
S  
AA

### Not 1 Föreningens intäkter

	2019	2018
Årsavgifter	974 102	974 102
Värmedebitering	559 436	559 436
Hyror lokaler	535 892	526 878
Kommunikation (TV, Tele, IT)	41 280	41 280
Försäkringsersättning	527 855	89 368
Övriga intäkter	23 418	11 770
Pant & överlåtelseintäkt (motsvaras av kostnad)	12 558	9 290
	<b>2 674 541</b>	<b>2 212 124</b>

### Not 2 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Fastighetssköts entreprenad	37 892	36 780
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 881	0
Städning entreprenad	75 234	73 597
Fastighetsskötsel gård	34 697	4 454
Sotning	0	6 825
Hiss	13 786	12 320
OVK ( Obligatorisk Ventilations Kontroll)	27 500	0
Kontroll -Tillsynsavgift	0	2 245
Serviceavtal	8 125	7 500
Förbrukningsmateriel fastighet (namnskyltar mm)	11 304	14 057
Förbrukningsinventarier fastighet	13 310	4 764
	<b>223 729</b>	<b>162 542</b>

### Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation lokaler	0	12 500
Reparation VVS	22 772	18 470
Reparation portar	10 286	11 350
Reparation ventilation	0	8 800
Reparation elinstallationer	2 280	8 813
Reparation hiss	10 841	10 375
Reparation övrigt	0	1 849
Teknisk förvaltning	4 336	4 184
Vattenskada	688 025	10 764
	<b>738 540</b>	<b>87 105</b>

JA  
su Agn

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Periodiskt underhåll tvättstuga	0	125 505
Periodiskt underhåll stammar och VVS	347 125	0
	<b>347 125</b>	<b>125 505</b>

**Not 5 Taxebundna kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	51 410	54 060
Uppvärmning	509 047	529 090
Vattenkostnader	62 792	60 099
Renhållningskostnader	92 291	60 791
Försäkring	94 133	86 265
Kommunikation (TV, Tele, IT)	49 424	48 374
Fastighetsskatt	113 274	148 834
	<b>972 371</b>	<b>987 513</b>

**Not 6 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	53 761	52 696
Revisionsarvoden (extern revisor)	25 625	19 803
Föreningsavgifter	5 490	5 380
Bankkostnader	1 900	1 950
Kostnader för stämma	8 750	12 493
Övriga förvaltningskostnader	18 486	12 595
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	12 553	9 290
	<b>126 565</b>	<b>114 207</b>

DAW  
SN AN

### Not 7 Årets resultat

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.

	2019	2018
Redovisat resultat	-401 373	133 082
Justering för avskrivningskostnader	487 145	487 145
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	347 125	125 505
<b>Underhållsöverskott</b>	<b>432 897</b>	<b>745 732</b>

Byggnadsytan är 3 594 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 120 kr/kvm (207 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)

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 875 000	1 875 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 875 000</b>	<b>1 875 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 875 000</b>	<b>1 875 000</b>

DA. A. S.  
ou

### Not 9 Byggnader och fastighetsförbättringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 606 983	12 606 983
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 606 983</b>	<b>12 606 983</b>
Ingående avskrivningar	-6 511 166	-6 024 021
Årets avskrivningar	-487 145	-487 145
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 998 311</b>	<b>-6 511 166</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 608 672</b>	<b>6 095 817</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 125 000	31 400 000
Taxeringsvärden mark	78 419 000	52 468 000
	<b>109 544 000</b>	<b>83 868 000</b>
Bokfört värde byggnader	5 013 172	5 500 317
Bokfört värde mark	595 500	595 500
	<b>5 608 672</b>	<b>6 095 817</b>

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 978	159 978
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>159 978</b>	<b>159 978</b>
Ingående avskrivningar	-159 978	-159 978
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-159 978</b>	<b>-159 978</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

JA- AS  
owsw

### Not 11 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 431 400	8 510 400
	<b>8 431 400</b>	<b>8 510 400</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,55	2020-07-31	1 407 500	5 460 500
Stadshypotek	0,55	2020-04-30	5 398 500	1 424 500
SEB	1,18	2024-04-28	2 000 000	2 000 000
			<b>8 806 000</b>	<b>8 885 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			79 000	79 000

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen revisionskostnad	20 000	20 000
Upplupen elkostnad	1 586	1 472
Upplupna räntekostnader	7 222	7 156
Övriga upplupna kostnader	1 185	20 000
	<b>29 993</b>	<b>48 628</b>

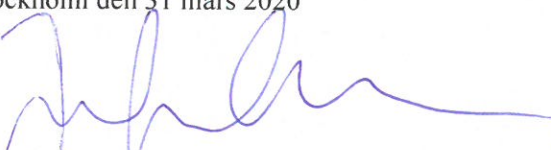
### Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	11 275 000	11 275 000
	<b>11 275 000</b>	<b>11 275 000</b>

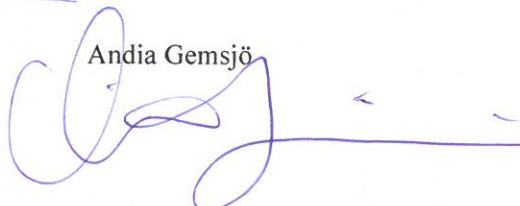
JA An  
SW ✓



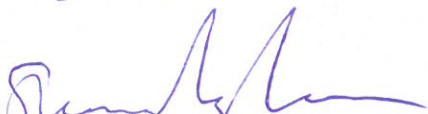
Stockholm den 31 mars 2020



Josefin Arner  
Ordförande

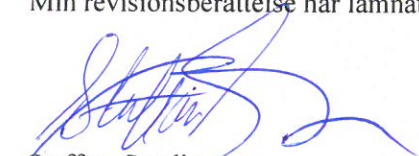


Andia Gemsjö



Simon Nylander

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-28



Staffan Svedin  
Auktoriserad 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 2019.

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 2019-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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 revisionsred 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, förfälskning, 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 28 maj 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Staffan Svedin', is written over a blue circular stamp or seal.

Staffan Svedin  
Auktoriserad revisor