

Årsredovisning
för
Brf Björken nr 12
716419-5922

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Björken nr 12, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-14 . Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 1992-03-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Björken 12 är bebyggd med två byggnader och har värdeår 1940. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2522 kvm varav 2254 kvm utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 906 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fibernät installerats i samtliga lägenheter utom i de lägenheter där medlemmarna valt att avstå. Ytterligare två partiella stambyten har ägt rum. Läckage av inträngande vatten har upptäckts i garaget, styrelsen har vidtalat en entreprenör som kommer att analysera orsaken och föreslå korrigerande åtgärder. Ventilationssystemet i Floragatshuset har försetts med en ny motor. Ytterligare källarkontor i Stureparkshuset har renoverats.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 29 medlemslägenheter varav sex har överlåtits under året
Föreningen upplåter med hyresrätt fyra förrådsplatser, 14 garageplatser och tre p-platser.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Paolo Bartoletti	Ordförande
Hedvig Rudbeck	Kassör
Lisa Hasselström	Sekreterare
Martin Bohlin	Ledamot
Ulla Christiansson	Ledamot
Linnea Ek	Suppleant
Per Arne Molin	Suppleant

Revisor har varit Carina Toresson, intern revisor har varit Susanna Munck af Rosenschöld.
Intern revisorssuppleant har varit Ola Lorentzon.
Lisa Hasselström och Susanna Munck af Rosenschöld har lämnat sina uppdrag.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit sex protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Den ordinarie föreningsstämman har bestämt att styrelsens arvode skall uppgå till 30000 kr (exkl. sociala avgifter) och ställt detta belopp till styrelsens förfogande.
Styrelsen har förfogat beloppet.

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 77 936 000 kr varav 55 000 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 76 600 000 kr samt lokaler 1 336 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

d

24

Flerårsöversikt (Kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 298 005	1 277 721	1 287 013	1 053 990
Resultat efter fin.Poster	269 054	190 824	-409 691	-1 174 065
Soliditet (%)	93	92	95	95
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	400	400	400	300
Lån/kvm bostadsrättsyta	177	177	311	0
Elkostnad/kvm totalyta	19	16	16	13
Värmekostnad/kvm totalyta	127	125	136	132
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	18	16
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	9	10	10	9

Avsättning underhållsfond har de senaste två åren räknats på bostadsrättsyta. Nu är det räknat på totalytan som man skall göra enligt praxis.

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 875 729	2 628 221	69 300	-1 254 996	190 824	8 509 078
Reservering yttre fond			23 100	-23 100		0
Disposition av föregående års resultat:				190 824	-190 824	0
Årets resultat					269 054	269 054
Belopp vid årets utgång	6 875 729	2 628 221	92 400	-1 087 272	269 054	8 778 132

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 064 172
reservering yttre fond enligt stadgar	-23 100
årets vinst	269 054
	-818 218

behandlas så att i ny räkning överföres	-818 218
	-818 218

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

d

3

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 298 005	1 277 720
Summa rörelseintäkter		1 298 005	1 277 720
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-757 214	-834 431
Övriga externa kostnader	3	-94 836	-87 017
Arvoden och personalkostnader	4	-24 075	-17 045
Avskrivningar	5	-147 726	-141 788
Summa rörelsekostnader		-1 023 851	-1 080 281
Rörelseresultat		274 154	197 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 100	-6 616
Summa finansiella poster		-5 100	-6 615
Resultat efter finansiella poster		269 054	190 824
Resultat efter skatt		269 054	190 824
Årets resultat		269 054	190 824

U

7

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 377 784	8 395 003
Gård	7	94 048	105 804
Summa materiella anläggningstillgångar		8 471 832	8 500 807
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 474 632	8 503 607
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 150
Övriga fordringar		17 589	14 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	33 632	33 442
Summa kortfristiga fordringar		51 221	51 373
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		5 000	5 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000	5 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 033 646	713 178
Summa kassa och bank		1 033 646	713 178
Summa omsättningstillgångar		1 089 867	769 551
SUMMA TILLGÅNGAR		9 564 499	9 273 158

0

7

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		6 875 729	6 875 729
Upplåtelseavgifter		2 628 221	2 628 221
Fond för yttre underhåll		92 400	69 300
Summa bundet eget kapital		9 596 350	9 573 250

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 087 272	-1 254 996
Årets resultat		269 054	190 824
Summa fritt eget kapital		-818 218	-1 064 172
Summa eget kapital		8 778 132	8 509 078

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	400 000	400 000
Summa långfristiga skulder		400 000	400 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		62 590	41 986
Övriga skulder		14 000	20 545
Förutbetalda avgifter och hyror		212 295	229 501
Upplupna kostnader	11	97 482	72 048
Summa kortfristiga skulder		386 367	364 080

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 564 499

9 273 158

0

7

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		269 054	190 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		147 726	141 788
Betald skatt		-2 808	1 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		413 972	333 974
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 150	-3 150
Förändring av kortfristiga fordringar		-190	-10 856
Förändring av leverantörsskulder		20 604	41 986
Förändring av kortfristiga skulder		1 683	-86 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten		439 219	275 590
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-118 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-118 750	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		0	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-300 000
Årets kassaflöde		320 469	-24 410
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		713 178	737 588
Likvida medel vid årets slut		1 033 647	713 178

d

7

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,50%
Fastighetsförbättringar*	2,50%
Värmeanläggning	5,00%
Markanläggning (gård)	5,00%
Källare	5,00%

*Fastighetsförbättringar skrivs av med 2,5% förutom vad avser styrelselokalen som skrivs av med 10%.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	901 423	901 423
Hysesintäkter garage	225 600	228 750
Hysesintäkter garage, moms	19 800	18 600
Hysesintäkter p-plats	34 200	34 200
Hysesintäkter förråd	10 320	10 320
Påminnelseavgift	180	60
Pantförskrivningsavgift	5 439	1 787
Överlåtelseavgift	5 618	1 120
Öres- och kronutjämning	10	10
Återbetaln. all Framtid	92 130	77 190
Övriga rörelseintäkter	3 085	4 261
	1 297 805	1 277 721

d

7

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Tvättstuga	0	6 419
Trapphus	0	135 735
Dörrar och lås	1 219	7 776
VA	8 000	17 000
Ventilation	29 296	4 288
Hissar	20 441	26 764
Portar	0	1 274
Gård	33 073	6 690
Garage och p-platser	686	0
Fastighetssköts. och städn. gr	75 900	74 900
Snöröjning/sandning	6 169	5 371
Städning extradebiteringar	2 294	1 938
Hiss serviceavtal	11 449	7 886
Elavgifter	47 300	38 484
Uppvärmning	319 813	297 408
Vatten	47 517	44 838
Sophämtning	20 441	20 132
Grovsopor	9 908	9 343
Fastighetsförsäkring	45 903	45 198
Kabel-tv	25 672	31 492
Fastighetsskatt	13 360	13 360
Kommunal fastighetsavgift	38 773	38 135
	757 214	834 431

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	344	1 376
Trivselkostnader	1 713	6 994
Administration, kontorsmateriel	2 608	1 672
Styrelseomkostnader	9 697	14 000
Revisionsarvode extern revisor	14 044	13 375
Möteskostnader	5 267	4 838
Arvode ekonomisk förvaltn.	37 232	36 616
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 125	700
Bankkostnader	2 319	2 351
Tidning/tidskrifter/facklitter	0	435
Medlems- och föreningsavgifter	4 660	4 660
Förbrukningsinventarier	14 827	0
	94 836	87 017

d

4

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode*	21 000	15 000
Sociala avgifter	3 075	2 045
	24 075	17 045

* Inklusivt 1000 kr. kvarstående styrelsearvode från föregående år.

Not 5 Avskrivningar

	2018	2017
Avskr av byggnader	13 704	13 704
Avskr fastighetsförbättringar	92 139	92 139
Avskr värmeanläggning	8 031	8 031
Avskr markanläggning	11 757	11 757
Avskr källarkontor	22 094	16 157
	147 725	141 788

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	7 780 662	7 780 662
Ingående anskaffningsvärden mark	4 263 274	4 263 274
Anskaffningsvärde källarkontor	118 750	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 162 686	12 043 936
Ingående avskrivningar	-3 648 933	-3 518 902
Årets avskrivningar	-135 968	-130 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 784 901	-3 648 933
Utgående redovisat värde	8 377 785	8 395 003
Taxeringsvärden byggnader	22 936 000	22 936 000
Taxeringsvärden mark	55 000 000	55 000 000
	77 936 000	77 936 000
Bokfört värde byggnader	4 114 511	4 131 729
Bokfört värde mark	4 263 274	4 263 274
	8 377 785	8 395 003

d

7

Not 7 Markanläggning (Gård)

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	235 130	235 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 130	235 130
Ingående avskrivningar	-129 325	-117 568
Årets avskrivningar	-11 757	-11 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-141 082	-129 325
Utgående redovisat värde	94 048	105 805

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	11 476	11 476
Förutbetald kabel-tv	6 251	7 998
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 520	9 308
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	4 760	4 660
Upplupen intäkt	1 625	0
	33 632	33 442

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek 2857300608	1,23	2020-02-25	400 000	400 000
			400 000	400 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	3 400 000	3 400 000
	3 400 000	3 400 000

d

4

Not 11 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad el	14 165	9 849
Upplupen kostnad värme	43 631	43 464
Upplupen kostnad vatten	0	7 491
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	6 325	5 325
Upplupen kostnad grovsopor	452	435
Upplupen kostnad ränta	451	451
Upplupen kostnad sophantering	0	5 033
Upplupen kostnad styrelsearvode	20 000	0
Upplupen kostnad arbetsgivaravgift	2 761	0
Upplupen kostnad styrelseomkostnader	9 697	0
	97 482	72 048

Stockholm den 13 / 3 2019



Paolo Bartoletti
Ordförande



Martin Bohlin
Ledamot



Hedvig Rudbeck
Kassör



Ulla Christiansson
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 / 4 2019



Carina Toresson
Revisor



Ola Lorentzon
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björken nr 12, org.nr 716419-5922.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Björken nr 12 för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Björken nr 12 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

5

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

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 april 2019



Carina Toresson
Toresson Revision AB

Ola Lorentzon