

Årsredovisning för
Brf Billingen 9
716420-3817
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Billingen 9, 716420-3817 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Billingen 9. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastighet

Fastigheterna ligger i Stockholm kommun och har beteckningen Billingen 9.

På fastigheterna finns ett bostadshus innehållande 14 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 602 kvm.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1936.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-11-21.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1988-11-28.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.



Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av 3 personer med minst 2 ledaömtter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-05-31) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christian Laubenstein	Ordförande
Jenny Hedberg	Ledamot
Lena Andersson	Ledamot
Karl-Erik Berndtsson	Suppleant
Camilla Alfredsson	Ledamot t o m 2017-03

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 5 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer
Kubja, Jaan Andres

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år
Styrelsen har höjt avgiften med 3 %. Minst 5 700 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har styrelsen tillsammans med föreningens medlemmar genomförd en vår- och en höststädnig. Under sommaren bjöds medlemmarna till en sommarfest.

I fastighetens samtliga lägenheter har det installerats fiber av ip-only (öppen fiber). Brandskyddsarbete inleddes under hösten 2017 med en brandskyddsbesiktning. Bristerna som kom upp efter besiktningen åtgärdades under höststädningen. Det installerades brandsläckare, brandvarnare i trapphusen och på vinden samt nödutrymningsskyltning. Varje lägenhetsinnehavare har mottagit varsin brandvarnare. Det har också tecknats avtal med Fortum angående kontrollbesiktningar av vår värmepanna.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	20	20
Tillkommande medlemmar	1	6
Avgående medlemmar	-2	-6
Summa	19	20

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning, tkr	462	431	393
Resultat efter finansiella poster, tkr	-90	-91	-43
Soliditet, %	42	44	46
Kassalikviditet, %	469	530	574
Underhållsfond, tkr	155	149	144
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 640	2 647	2 656,1
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	751	716	653
Genomsnittlig skuldränta, %	2,2	2,5	1,9
Taxeringsvärde, tkr	10 008	10 008	8 584

Definitioner av nyckeltal framgår av not 1.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	1 495 614	149 269	-221 990	-90 663	1 332 230
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		5 700			5 700
av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-96 363	90 663	-5 700
Årets resultat				-89 680	-89 680
Belopp vid	1 495 614	154 969	-318 353	-89 680	1 242 550

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-318 353
årets resultat	-89 680
Totalt	-408 033
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll	
i ny räkning överförs	5 700
Totalt	-413 733
Totalt	-408 033

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

3 a
KH

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	461 849	430 730
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>461 849</u>	<u>430 730</u>
		461 849	430 730
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-328 814	-314 459
Övriga externa kostnader		-67 119	-59 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	<u>-107 537</u>	<u>-107 537</u>
Rörelseresultat		<u>-41 621</u>	<u>-50 730</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-48 093</u>	<u>-39 933</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-89 680</u>	<u>-90 663</u>
Resultat före skatt		<u>-89 680</u>	<u>-90 663</u>
Årets resultat		<u>-89 680</u>	<u>-90 663</u>

*Ja
Berit*

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 354 943	2 454 707
Inventarier, verktyg och installationer	5	81 628	89 400
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 436 571</u>	<u>2 544 107</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 436 571</u>	<u>2 544 107</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 540
Övriga fordringar		10 952	3 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 954	27 101
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>39 906</u>	<u>31 866</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		457 400	433 518
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>457 400</u>	<u>433 518</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>497 306</u>	<u>465 384</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 933 877</u>	<u>3 009 491</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 495 614	1 495 614
Fond för yttre underhåll		154 969	149 269
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 650 583	1 644 883
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-318 353	-221 990
Årets resultat		-89 680	-90 663
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-408 033	-312 653
Summa eget kapital		1 242 550	1 332 230
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 585 283	1 589 487
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 585 283	1 589 487
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 204	4 204
Leverantörsskulder		68 857	26 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		32 983	56 988
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		106 044	87 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 933 877	3 009 491

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-41 621	-50 730
Erhållna räntor	34	-
Erlagda räntor	-48 093	-39 933
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	107 536	107 537
	<u>17 856</u>	<u>16 874</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 856	16 874
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-8 041	-21 924
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	18 270	5 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 085	473
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-4 204	-5 255
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 204	-5 255
Årets kassaflöde	23 881	-4 782
Likvida medel vid årets början	433 519	438 301
Likvida medel vid årets slut	457 400	433 519

3
Yca
Hr 71

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Fastighetsförbättringar och renoveringar	40
Inventarier, verktyg och installationer	10-20

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Årsavgifter	451 968	430 738
Andrahandsuthyrning	9 101	-
Kravavgift	780	-
Öresutjämning	-	-8
Summa	461 849	430 730

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	-	1 451
Städ	18 276	19 329
Övriga fastighetskostnader	518	-
Reparationer	26 353	15 863
Reparation byggnad	-	31 250
El	19 818	21 866
Fjärrvärme	135 187	135 216
Vatten	23 117	27 488
Sophämtning	11 324	5 544
Fastighetsförsäkring	13 859	5 710
Tomträttsavgäld	41 075	17 350
Kabel-Tv	20 877	15 641
Fastighetsskatt	18 410	17 751
Summa	328 814	314 459

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	3 533 768	3 533 768
	<u>3 533 768</u>	<u>3 533 768</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 079 061	-979 297
- Årets avskrivning enligt plan	-99 764	-99 764
	<u>-1 178 825</u>	<u>-1 079 061</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	2 354 943	2 454 707

Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde mark:	4 608 000	4 608 000
	<u>10 008 000</u>	<u>10 008 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	10 008 000	10 008 000
-----------	------------	------------

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	138 240	138 240
Utgående anskaffningsvärde	<u>138 240</u>	<u>138 240</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-48 840	-41 067
- Årets avskrivning enligt plan	-7 772	-7 773
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-56 612</u>	<u>-48 840</u>
Utgående redovisat värde	81 628	89 400

Not 6 Långfristiga skulder

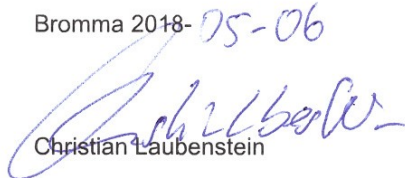
	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	2,12	3-månaders	-	562 848	562 848
Stadshypotek	2,57	2020-03-30	4 204	408 639	412 843
Stadshypotek	2,12	3-månaders	-	350 000	350 000
Stadshypotek	2,12	3-månaders	-	268 000	268 000
Totalt			4 204	1 589 487	1 593 691
				-4 204	-4 204
				1 585 283	1 589 487

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

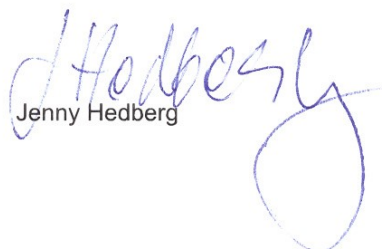
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<i>Ställda säkerheter</i>		
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	1 600 000	1 600 000
Summa ställda säkerheter	1 600 000	1 600 000

Underskrifter

Bromma 2018-05-06



Christian Laubenstein



Jenny Hedberg



Lena Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05-17



Föreningens revisor
Kubja, Jaan Andres



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 Billingen 9 för år 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag 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 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 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:

- 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

¹ 1998:1168



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.

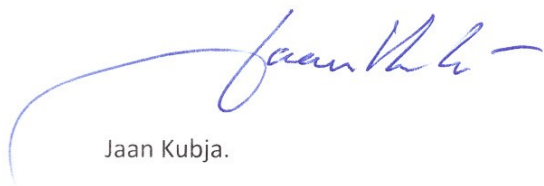
Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

JK

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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. Jag 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 17 maj 2018



Jaan Kubja.

Auktoriserad revisor