



# 2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Birger Jarl 109

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Birger Jarl 109

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Per Bondelid                   | Ledamot |
| Sven Jimmy Frischenfeldt Bååth | Ledamot |
| Patrik Heidefors               | Ledamot |
| Pär Eric Mathias Korsbäck      | Ledamot |
| Sara Johanna Washer            | Ledamot |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Ulf Christer Norén | Suppleant |
|--------------------|-----------|

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Bondelid, Patrik Heidefors, Ulf Christer Norén och Sara Johanna Washer.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG AB

### Valberedning

Larisa Freivalds  
Annica Norén

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte      |
|----------------------|---------|-----------|
| Ingemar 7            | 2001    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

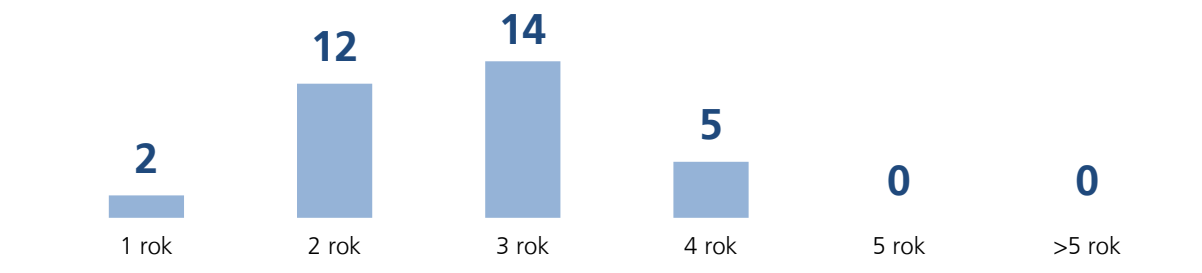
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 145 m<sup>2</sup>, varav 2 145 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

### Kommentar

Cykelförråd, barnvagnsrum, samt  
vinds- alternativt källarförråd till  
samtliga lägenheter.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                     | År          | Kommentar                                                        |
|--------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| Målning fönster och dörrar utvändigt | 2018        | Samtliga lägenheter                                              |
| Skalskydd                            | 2016        | Nytt passersystem                                                |
| Nya ytterdörrar                      | 2015        | Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter                         |
| Fasad                                | 2015        | Avtvättning och avfärgning fasad mot gata                        |
| Hiss                                 | 2015        | Renovering av hisskorg och hissdörrar                            |
| Radiatorventiler                     | 2015        | Byte samtliga lägenheter                                         |
| Renovering av trapphusen             | 2015        | Samtliga fyra trapphus                                           |
| Nytt tak                             | 2014        | Nytt falsat plåttak på hus innergården                           |
| Källarförråd                         | 2014        | Nya förråd till boende i uppgång A & B                           |
| Stamspolning                         | 2014        | Alla lägenheter                                                  |
| Tillbyggnad lägenheter               | 2014 - 2015 | 2 st bostadsrätter på vindsvåning                                |
| Ny hiss                              | 2014        | Ny drivlina till hiss                                            |
| Fjärrvärme                           | 2014        | Ny fjärrvärmecentral, leverantör Fortum                          |
| Balkonger                            | 2014        | Föreningens lägenheter har nu samtliga byggt balkonger.          |
| Lampor på innergården                | 2014        | Ny belysning på innergård för ökad trivsel                       |
| Byte fläktar på taket                | 2013        | Centralfläktar                                                   |
| Ommålning barnvagnsrum               | 2010        |                                                                  |
| Ommålning tvättstugan                | 2010        |                                                                  |
| Nya entrédörrar                      | 2009        | Nya entrédörrar i gathuset mot gatan.                            |
| Nya maskiner i tvättstugan           | 2009        | Ny maskinpark med bättre energiförbrukning och lägre bullernivå. |
| Nya balkonger                        | 2008        | En ny balkong till lägenhet 27 under 2008                        |
| Renovering av stuprännor             | 2005        | Översyn av samtliga elkablar                                     |
| Elstambyte                           | 1979        |                                                                  |
| Rörstambyte                          | 1979        | Högtrycksspolning 2003                                           |
| Omputsning av fasad                  | 1979        |                                                                  |
| Nyinstallation hiss                  | 1979        |                                                                  |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

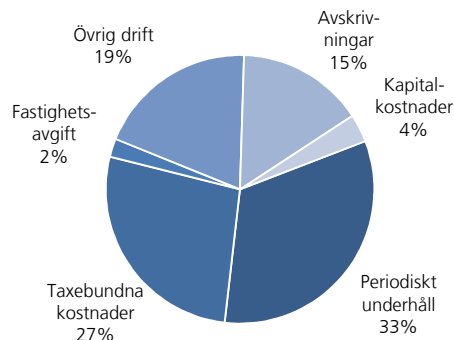
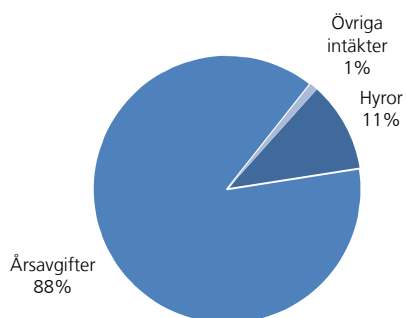
| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fiberbredband         | Bahnhof                             |
| Teknisk förvaltning   | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Trappstäd             | Anders Lindberg Städ                |
| Kabel-TV              | ComHem                              |
| Porttelefoni          | Baxec                               |
| Försäkring            | Bostadsrätterna                     |



| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2018             | 2017             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 481 242</b> | <b>1 065 203</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 437 145        | 1 429 315        |
| Finansiella intäkter                     | 16               | 53               |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 16 915           | 6 186            |
|                                          | <b>1 454 076</b> | <b>1 435 554</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 514 258        | 930 481          |
| Finansiella kostnader                    | 61 759           | 62 363           |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 1 457            | 619              |
| Minskning av långfristiga skulder        | 26 052           | 26 052           |
|                                          | <b>1 603 526</b> | <b>1 019 515</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 331 792</b> | <b>1 481 242</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-149 450</b>  | <b>416 039</b>   |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2018 var för vår förening ett konsolideringsår. Vi har utfört planlagt underhåll som till största del bestått i den utvändiga renoveringen och målningen av våra fönster och dörrar. I övrigt har vi inte gjort några större underhåll.

Vi har under hösten bytt vår avfuktningsanläggning vilket gör att vi nu har ett fungerande torkrum i tvättstugan igen. Detta var i sig en stor kostnad men då det är planlagt underhåll i tvättstugan om några år så kan kanske motsvarande kostnad minskas då.

I övrigt har sedvanligt styrelsearbete pågått.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2018  | 2017  | 2016  | 2015   |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 601   | 601   | 601   | 609    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 369 | 1 342 | 1 316 | 767    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 1 912 | 1 924 | 1 937 | 2 098  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 26    | 22    | 21    | 28     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 172   | 168   | 160   | 146    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 23    | 22    | 21    | 16     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 29    | 29    | 29    | 36     |
| Soliditet (%)                            | 88    | 88    | 88    | 88     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -421  | 131   | -472  | -3 419 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 422 | 1 419 | 1 416 | 1 336  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 145 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 34 310 980                 | 0                        | 0                                                                      | 34 310 980                 |
| Upplåtelseavgifter             | 6 647 338                  | 0                        | 0                                                                      | 6 647 338                  |
| Fond för yttre underhåll       | 1 251 525                  | 851 525                  | 215 200                                                                | 184 800                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>42 209 843</b>          | <b>851 525</b>           | <b>215 200</b>                                                         | <b>41 143 118</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -9 577 455                 | -851 525                 | -84 282                                                                | -8 641 648                 |
| Årets resultat                 | -420 713                   | -420 713                 | -130 918                                                               | 130 918                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-9 998 168</b>          | <b>-1 272 238</b>        | <b>-215 200</b>                                                        | <b>-8 510 730</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>32 211 675</b>          | <b>-420 713</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>32 632 388</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -420 713          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -8 725 930        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -851 525          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-9 998 168</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

599 825  
**-9 398 343**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2018              | 2017              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 422 300         | 1 419 240         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 14 845            | 10 075            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 437 145</b>  | <b>1 429 315</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 341 744        | -771 592          |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -172 514          | -158 889          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -281 857          | -305 606          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 796 115</b> | <b>-1 236 087</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-358 970</b>   | <b>193 228</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 16                | 53                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -61 759           | -62 363           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-61 743</b>    | <b>-62 310</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-420 713</b>   | <b>130 918</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-420 713</b>   | <b>130 918</b>    |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 8                       | 35 139 633        | 35 421 490        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>35 139 633</b> | <b>35 421 490</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9   | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>35 142 433</b> | <b>35 424 290</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10  | 1 372 847         | 1 520 840         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>1 372 847</b>  | <b>1 520 840</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>1 372 847</b>  | <b>1 520 840</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>36 515 280</b> | <b>36 945 130</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 40 958 318        | 40 958 318        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 1 251 525         | 184 800           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>42 209 843</b> | <b>41 143 118</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -9 577 455        | -8 641 648        |
| Årets resultat                                 |           | -420 713          | 130 918           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-9 998 168</b> | <b>-8 510 730</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>32 211 675</b> | <b>32 632 388</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 4 000 425         | 4 026 477         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>4 000 425</b>  | <b>4 026 477</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 26 052            | 26 052            |
| Leverantörsskulder                             |           | 78 047            | 64 655            |
| Skatteskulder                                  |           | 82 212            | 80 073            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 116 869           | 115 485           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>303 180</b>    | <b>286 265</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>36 515 280</b> | <b>36 945 130</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar           | 2018            | 2017            |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader               | 100 år          | 100 år          |
| Fastighetsförbättringar | 17 år           | 17 år           |
| Tvättstuga              | 20 år           | 20 år           |
| Port/säkerhetsdörr      | 20 år           | 20 år           |
| Tak                     | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Bredband                | Fullt avskriven | 5 år            |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                | 2018             | 2017             |
|----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter    | 1 266 252        | 1 266 252        |
| Hyror bostäder | 156 048          | 152 988          |
| Öresutjämning  | 0                | 0                |
|                | <b>1 422 300</b> | <b>1 419 240</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2018          | 2017          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 12 025        | 10 075        |
| Övriga intäkter             | 2 820         | 0             |
|                             | <b>14 845</b> | <b>10 075</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2018</b>      | <b>2017</b>    |
|--------------|----------------------------------------|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 891              | 253            |
|              | Snöröjning/sandning                    | 3 750            | 3 750          |
|              | Städning entreprenad                   | 59 559           | 59 252         |
|              | Städning enligt beställning            | 0                | 4 799          |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 12 747           | 12 750         |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 2 362            | 976            |
|              | Gård                                   | 205              | 3 746          |
|              | Serviceavtal                           | 8 531            | 24 765         |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 0                | 1 958          |
|              | Teleport/hissanläggning                | 0                | 3 500          |
|              | Störningsjour och larm                 | 3 500            | 0              |
|              | Fordon                                 | 0                | 1 628          |
|              |                                        | <b>91 545</b>    | <b>117 376</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                |
|              | Tvättstuga                             | 1 650            | 611            |
|              | Entré/trapphus                         | 4 050            | 5 631          |
|              | Lås                                    | 138              | 1 275          |
|              | VVS                                    | 5 220            | 7 638          |
|              | Ventilation                            | 0                | 23 175         |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 0                | 2 875          |
|              | Bredband                               | 1 400            | 0              |
|              | Hiss                                   | 4 826            | 0              |
|              |                                        | <b>17 284</b>    | <b>41 205</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                |
|              | Tvättstuga                             | 37 325           | 0              |
|              | Fönster                                | 562 500          | 0              |
|              |                                        | <b>599 825</b>   | <b>0</b>       |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                |
|              | El                                     | 55 653           | 46 175         |
|              | Värme                                  | 369 994          | 360 154        |
|              | Vatten                                 | 48 634           | 46 448         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 24 378           | 31 581         |
|              |                                        | <b>498 659</b>   | <b>484 358</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                |
|              | Försäkring                             | 33 202           | 30 184         |
|              | Kabel-TV                               | 8 312            | 8 202          |
|              | Bredband                               | 51 470           | 49 502         |
|              |                                        | <b>92 984</b>    | <b>87 888</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>41 447</b>    | <b>40 765</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 341 744</b> | <b>771 592</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>               | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Tele- och datakommunikation                   | 3 820             | 3 326             |
|              | Inkassering avgift/hyra                       | 425               | 2 125             |
|              | Hyresförluster                                | 2                 | 0                 |
|              | Revisionsarvode extern revisor                | 10 816            | 10 625            |
|              | Föreningskostnader                            | 7 338             | 17 160            |
|              | Styrelseomkostnader                           | 23 334            | 0                 |
|              | Fritids- och trivselkostnader                 | 8 213             | 11 204            |
|              | Förvaltningsarvode                            | 108 230           | 108 556           |
|              | Administration                                | 285               | 5 442             |
|              | Tidningar facklitteratur                      | 451               | 451               |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För                | 9 600             | 0                 |
|              |                                               | <b>172 514</b>    | <b>158 889</b>    |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                   |                   |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd.      |                   |                   |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|              | Byggnad                                       | 225 708           | 225 708           |
|              | Förbättringar                                 | 56 149            | 79 898            |
|              |                                               | <b>281 857</b>    | <b>305 606</b>    |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 38 753 653        | 38 753 653        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>38 753 653</b> | <b>38 753 653</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -3 332 163        | -3 026 557        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -281 857          | -305 606          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-3 614 020</b> | <b>-3 332 163</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>35 139 633</b> | <b>35 421 490</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 14 887 126        | 14 887 126        |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 22 600 000        | 22 600 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 39 000 000        | 39 000 000        |
|              |                                               | <b>61 600 000</b> | <b>61 600 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 61 600 000        | 61 600 000        |
|              |                                               | <b>61 600 000</b> | <b>61 600 000</b> |

| <b>Not 9</b>  | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 2 800             | 2 800             |
|               |                                                   | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                          | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                       | 41 055            | 39 598            |
|               | Klientmedel hos SBC                               | 849 141           | 998 591           |
|               | Placeringskonto hos SBC                           | 482 651           | 482 651           |
|               |                                                   | <b>1 372 847</b>  | <b>1 520 840</b>  |
| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                   | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|               | Vid årets början                                  | 184 800           | 184 800           |
|               | Reservering enligt stadgar                        | 851 525           | 184 800           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                   | 215 200           | 265 200           |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                    | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut               | 0                 | -450 000          |
|               | <b>Vid årets slut</b>                             | <b>1 251 525</b>  | <b>184 800</b>    |



**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2018-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2018-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2017-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken                                  | 1,650 %                         | 2 377 045                    | 2 403 097                    | 2020-03-30                       |
| Handelsbanken                                  | 1,350 %                         | 1 649 432                    | 1 649 432                    | Rörligt                          |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>4 026 477</b>             | <b>4 052 529</b>             |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -26 052                      | -26 052                      |                                  |
|                                                |                                 | <b>4 000 425</b>             | <b>4 026 477</b>             |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 896 217 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 195 000        | 12 195 000        |

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta              | 1 670             | 1 917             |
| Avgifter och hyror | 115 199           | 113 568           |
|                    | <b>116 869</b>    | <b>115 485</b>    |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

**Styrelsens underskrifter**

---

STOCKHOLM den 7 / 2 2019



Per Bondelid  
Ledamot



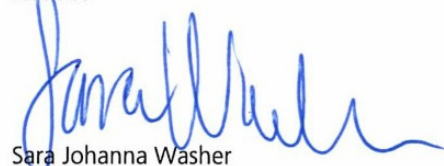
Sven Jimmy Frischenfeldt Bååth  
Ledamot



Patrik Heidefors  
Ledamot



Pär Eric Mathias Korsbäck  
Ledamot



Sara Johanna Washer  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 3 2019  
KPMG AB



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Birger Jarl 109, org. nr 769603-7410

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Birger Jarl 109 för år 2018.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi 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.

### 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också 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 Birger Jarl 109 för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### 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:

- 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 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 grundar 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.

Solna den 11 mars 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2019</b> | <b>Utfall 2018</b> | <b>Budget 2018</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 1 266 000          | 1 266 252          | 1 266 300          |
| Hyror bostäder                     | 159 120            | 156 048            | 156 000            |
| Öresutjämning                      | 0                  | 0                  | 0                  |
| Återbäring försäkringsbolag        | 12 025             | 12 025             | 10 000             |
| Övriga intäkter                    | 0                  | 2 820              | 0                  |
|                                    | <b>1 437 145</b>   | <b>1 437 145</b>   | <b>1 432 300</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel beställning      | -10 000            | -891               | -8 000             |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -1 000             | 0                  | -2 000             |
| Snöröjning/sandning                | -5 000             | -3 750             | -5 000             |
| Städning entreprenad               | -62 000            | -59 559            | -60 500            |
| Städning enligt beställning        | -2 000             | 0                  | -5 000             |
| Mattvätt/Hyrmattor                 | -14 000            | -12 747            | -13 000            |
| Hissbesiktning                     | -1 500             | 0                  | -1 500             |
| Gemensamma utrymmen                | -3 000             | -2 362             | -3 000             |
| Gård                               | -4 000             | -205               | -4 000             |
| Serviceavtal                       | -26 000            | -8 531             | -16 000            |
| Förbrukningsmateriel               | -2 000             | 0                  | -1 500             |
| Teleport/hissanläggning            | -4 000             | 0                  | -3 600             |
| Störningsjour och larm             | 0                  | -3 500             | 0                  |
| Fordon                             | 0                  | 0                  | -2 500             |
|                                    | <b>-134 500</b>    | <b>-91 545</b>     | <b>-125 600</b>    |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | 0                  | 0                  | -30 000            |
| Tvättstuga                         | 0                  | -1 650             | 0                  |
| Entré/trapphus                     | 0                  | -4 050             | 0                  |
| Lås                                | 0                  | -138               | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -5 220             | 0                  |
| Bredband                           | 0                  | -1 400             | 0                  |
| Hiss                               | 0                  | -4 826             | 0                  |
|                                    | <b>0</b>           | <b>-17 284</b>     | <b>-30 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Tvättstuga                         | 0                  | -37 325            | 0                  |
| Fönster                            | 0                  | -562 500           | -845 000           |
|                                    | <b>0</b>           | <b>-599 825</b>    | <b>-845 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -49 000            | -55 653            | -47 500            |
| Värme                              | -376 000           | -369 994           | -330 000           |
| Vatten                             | -47 000            | -48 634            | -47 400            |
| Sophämtning/renhållning            | -33 000            | -24 378            | -31 000            |
|                                    | <b>-505 000</b>    | <b>-498 659</b>    | <b>-455 900</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                    |                    |                    |
| Försäkring                         | -34 000            | -33 202            | -30 800            |
| Kabel-TV                           | -9 000             | -8 312             | -8 300             |
| Bredband                           | -51 000            | -51 470            | -40 000            |
|                                    | <b>-94 000</b>     | <b>-92 984</b>     | <b>-79 100</b>     |
| <b>Fastighetsskatt</b>             |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.      | -42 000            | -41 447            | -42 000            |
|                                    | <b>-42 000</b>     | <b>-41 447</b>     | <b>-42 000</b>     |

|                                                  |                   |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Tele- och datakommunikation                      | -4 000            | -3 820            | -1 200            |
| Inkassering avgift/hyra                          | -1 000            | -425              | -1 000            |
| Hysesförluster                                   | 0                 | -2                | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -12 000           | -10 816           | -10 800           |
| Föreningskostnader                               | -10 000           | -7 338            | -12 000           |
| Styrelseomkostnader                              | -33 000           | -23 334           | -20 000           |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -5 000            | -8 213            | -8 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -115 000          | -108 230          | -112 600          |
| Administration                                   | -5 000            | -285              | -5 000            |
| Tidningar facklitteratur                         | -500              | -451              | 0                 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -4 900            | -9 600            | -4 900            |
|                                                  | <b>-190 400</b>   | <b>-172 514</b>   | <b>-175 500</b>   |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad                                          | -226 000          | -225 708          | -225 700          |
| Förbättringar                                    | -57 000           | -56 149           | -56 100           |
|                                                  | <b>-283 000</b>   | <b>-281 857</b>   | <b>-281 800</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-1 248 900</b> | <b>-1 796 115</b> | <b>-2 034 900</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>188 245</b>    | <b>-358 970</b>   | <b>-602 600</b>   |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 16                | 0                 |
| Låneräntor                                       | -64 000           | -61 759           | -63 500           |
|                                                  | <b>-64 000</b>    | <b>-61 743</b>    | <b>-63 500</b>    |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>124 245</b>    | <b>-420 713</b>   | <b>-666 100</b>   |