

Årsredovisning
för
Brf Björken nr 12
716419-5922

Räkenskapsåret
2017

Styrelsen för Brf Björken nr 12, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 innehås 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 trapphuset i Floragatshuset renoverats och ommålats, Avtal har ingåtts med IP-Only Networks AB om installation av fiber fastighetsnät. Installationen avses att utföras under 2018. Ytterligare ett partiellt stambyte har skett i Stureparkshuset varvid ersättning från föreningen erlagts i enlighet med fastslagna principer. Föreningens lån uppgick vid räkenskapsårets ingång till 700.000 kr fördelat på två lån. Ett av lånen, det på 300.000 kr har återbetalts. Fläkten i tvättstugan har ersatts med en ny fläkt medan den i garaget har renoverats.

DSM

HR LH
[Signature]

Medlemsinformation

Fastigheten består av 29 medlemslägenheter varav fyra 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
Martin Bohlin	Vice ordförande
Hedvig Rudbeck	Kassör
Lisa Hasselström	Sekreterare
Ulla Christiansson	Ledamot
Jesper Mårtensson	Suppleant
Marcus Saari	Suppleant

Revisor har varit Carina Toresson, intern revisor har varit Susanna Munck af Rosenschöld.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit nio protokollförda sammanträden, varav ett varit ett så kallat per capsulammöte.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Den ordinarie föreningsstämman har bestämt att styrelsens arvode skall uppgå till ett belopp om 30.000 kr (exkl.sociala avgifter) och ställt detta belopp till styrelsens förfogande. Styrelsen har förfogat 29 000 kr.

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 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

gm

MR LH
VIT

Flerårsöversikt (Kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 277 721	1 287 013	1 053 990	1 016 957
Resultat efter fin.Poster	190 824	-409 691	-1 174 065	-104 546
Soliditet (%)	92	95	95	97
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	400	400	300	300
Lån/kvm bostadsrättsyta	177	311	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	16	16	13	15
Värmekostnad/kvm totalyta	125	136	132	132
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	16	18
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	10	10	9	9

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	46 200	-822 204	-409 691	8 318 255
Reservering yttre fond			23 100	-23 100		0
Disposition av föregående års resultat:				-409 691	409 691	0
Årets resultat					190 824	190 824
Belopp vid årets utgång	6 875 729	2 628 221	69 300	-1 254 995	190 824	8 509 079

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 231 896
reservering yttre fond enligt stadgar	-23 100
I anspråkstagande av yttre fond	0
årets vinst	190 824
	-1 064 172

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 064 172
	-1 064 172

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

CSM

Handwritten signatures and initials: JKR, LH, UC, and others.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 277 720	1 287 012
Summa rörelseintäkter		1 277 720	1 287 012
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-834 431	-1 401 710
Övriga externa kostnader	3	-87 017	-82 507
Arvoden och personalkostnader	4	-17 045	-31 710
Avskrivningar	5	-141 788	-174 667
Summa rörelsekostnader		-1 080 281	-1 690 594
Rörelseresultat		197 439	-403 582
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 616	-6 244
Summa finansiella poster		-6 615	-6 109
Resultat efter finansiella poster		190 824	-409 691
Resultat efter skatt		190 824	-409 691
Årets resultat		190 824	-409 691

U sm

om LA
11.7

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 395 003	8 525 034
Gård	7	105 804	117 562
Summa materiella anläggningstillgångar		8 500 807	8 642 596
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 503 607	8 645 396
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 150	0
Övriga fordringar		14 781	16 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	33 442	22 586
Summa kortfristiga fordringar		51 373	38 729
<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		713 178	737 588
Summa kassa och bank		713 178	737 588
Summa omsättningstillgångar		769 551	781 317
SUMMA TILLGÅNGAR		9 273 158	9 426 713

Sam

nr 211
211
211

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 875 729	6 875 729
Upplåtelseavgifter		2 628 221	2 628 221
Fond för yttre underhåll		69 300	46 200
Summa bundet eget kapital		9 573 250	9 550 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 254 996	-822 205
Årets resultat		190 824	-409 691
Summa fritt eget kapital		-1 064 172	-1 231 896
Summa eget kapital		8 509 078	8 318 254
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	400 000	700 000
Summa långfristiga skulder		400 000	700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 986	0
Övriga skulder		20 545	26 460
Förutbetalda avgifter och hyror		229 501	301 545
Upplupna kostnader	11	72 048	80 454
Summa kortfristiga skulder		364 080	408 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 273 158	9 426 713

U BM

don LA
JH UC9

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		190 824	-409 691
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		141 788	174 667
Betald skatt		1 362	1 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		333 974	-233 394
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 150	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 856	11 682
Förändring av leverantörsskulder		41 986	-192 298
Förändring av kortfristiga skulder		-86 364	100 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten		275 590	-313 473
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-300 000	700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	700 000
Årets kassaflöde		-24 410	386 527
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		737 588	351 060
Likvida medel vid årets slut		713 178	737 587

clm

MR LA
JEF

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%
Fönsterrenovering	15,00%
Markanläggning (gård)	5,00%
Källare	5,00%

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

Inga nya avskrivningar har gjorts på investeringar företagna under 2015 och 2016.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	901 423	901 423
Hysesintäkter garage	228 750	220 200
Hysesintäkter garage, moms	18 600	18 450
Hysesintäkter p-plats	34 200	32 850
Hysesintäkter förråd	10 320	10 320
Påminnelseavgift	60	170
Pantförskrivningsavgift	1 787	886
Överlåtelseavgift	1 120	0
Öres- och kronutjämning	10	14
Återbetaln. all Framtid	77 190	99 600
Övriga rörelseintäkter	4 261	3 100
	1 277 721	1 287 013

dm

HR LA
DU. 16/4

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Tvättstuga	6 419	5 559
Trapphus	135 735	0
Dörrar och lås	7 776	0
VA	17 000	0
Värme	0	163 345
Ventilation	4 288	0
Hissar	26 764	544 750
Portar	1 274	0
Fasader	0	5 225
Gård	6 690	6 451
Garage och p-platser	0	8 166
Fastighetssköts. och städn. gr	74 900	74 838
Snöröjning/sandning	5 371	18 662
Städning extradebiteringar	1 938	1 312
Sotning	0	8 774
Hiss serviceavtal	7 886	7 130
Elavgifter	38 484	36 918
Uppvärmning	297 408	323 018
Vatten	44 838	43 378
Sophämtning	20 132	19 604
Grovsopor	9 343	11 042
Fastighetsförsäkring	45 198	42 614
Kabel-tv	31 492	30 792
Fastighetsskatt	13 360	13 360
Kommunal fastighetsavgift	38 135	36 772
	834 431	1 401 710

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1 376	4 797
Trivselkostnader	6 994	6 734
Administration, kontorsmateriel	1 672	6 654
Styrelseomkostnader	14 000	2 429
Revisionsarvode extern revisor	13 375	13 375
Möteskostnader	4 838	4 671
Arvode ekonomisk förvaltn.	36 616	36 221
Extradeb. ekonomiskförvaltn	700	647
Bankkostnader	2 351	2 320
Tidning/tidskrifter/facklitter	435	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 660	4 660
	87 017	82 508

Sam

1002 LHA
D.H. UC 4

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	15 000	27 500
Sociala avgifter	2 045	4 210
	17 045	31 710

Not 5 Avskrivningar

	2017	2016
Avskr av byggnader	13 704	13 704
Avskr fastighetsförbättringar	92 139	92 139
Avskr värmeanläggning	8 031	8 031
Avskr fönster	0	32 879
Avskr markanläggning	11 757	11 757
Avskr hyreslägenhet	16 157	16 157
	141 788	174 667

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	7 780 662	7 780 662
Ingående anskaffningsvärden mark	4 263 274	4 263 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 043 936	12 043 936
Ingående avskrivningar	-3 518 902	-3 355 992
Årets avskrivningar	-130 031	-162 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 648 933	-3 518 902
Utgående redovisat värde	8 395 003	8 525 034
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	4 131 729	4 261 760
Bokfört värde mark	4 263 274	4 263 274
	8 395 003	8 525 034

Not 7 Markanläggning (Gård)

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	235 130	235 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 130	235 130
Ingående avskrivningar	-117 568	-105 811
Årets avskrivningar	-11 757	-11 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 325	-117 568
Utgående redovisat värde	105 805	117 562

S mi

MR LH
J. V. 7

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	11 476	10 771
Förutbetald kabel-tv	7 998	7 872
Förutbetald hisservice avtal	0	3 943
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 308	0
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	4 660	0
	33 442	22 586

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek 2857300608	1,23	2020-02-25	400 000	400 000
Swedbank Hypotek 2857300590			0	300 000
			400 000	700 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	3 400 000	3 400 000
	3 400 000	3 400 000

CSM

LH
dnc
All. UIC

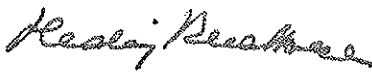
Not 11 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad el	9 849	10 500
Upplupen kostnad värme	43 464	55 000
Upplupen kostnad vatten	7 491	7 114
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	5 325	6 325
Upplupen kostnad grovsopor	435	848
Upplupen kostnad ränta	451	666
Upplupen kostnad sophantering	5 033	0
	72 048	80 453

Stockholm den 12/3 2018


Paolo Bartoletti
Ordförande


Martin Bohlin
Vice ordförande

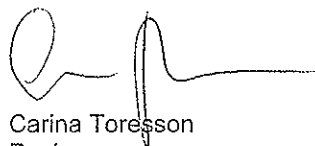

Hedvig Rudbeck
Kassör


Lisa Hasselström
Sekreterare


Ulla Christiansson
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2018


Carina Toresson
Revisor


Susanna Munck af Rosenschöld
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 2017.

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 2017 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade 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.

Jfm

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.

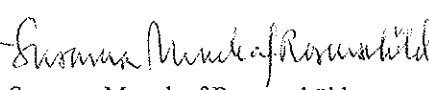
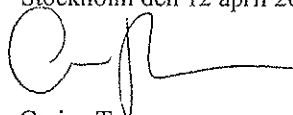
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 12 april 2018



Carina Toresson
Toresson Revision AB

Susanna Munck af Rosenschöld