

# Årsredovisning 2018

**BF BIRGER JARL UPA**  
702000-1728

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1905-06-13.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en bostadsförening

#### Fastigheten

Föreningens fastighet Väduren 9 byggdes 1884 och har värdeår 1943. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningen har 2 lokaler om 137 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Nolin Niklas	Ledamot t.o.m 2018-11-30
Adolfsson Pär-Ola	Ledamot
Andersson Svante	Ledamot
Larsson Andreas	Ordförande

#### Firmateckning

Föreningen tecknas av två styrelsemedlemmar i förening

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Rådrum

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

P.g.a en äldre vattenskada krävdes omfattande förstärkningsarbete av en bärande balk på våning 2, Frejgatan.

#### Planerade åtgärder

Måla om och renovera trapphuset till 103 A 2019

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 64 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 10 överlåtelser.

**Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 762	1 739	1 711	1 790
Resultat efter fin. poster	-284	-149	-116	-2 530
Soliditet, %	-17	-15	-13	-12
Yttre fond	263	198	133	69
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	607	610	610	610
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 239	6 239	6 239	6 239

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

**Förändringar i eget kapital**

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	195	-	-	195
Fond, yttre underhåll	198	-	65	263
Reservfond	16	-	-	16
Balanserat resultat	-2 139	-149	-61	-2 348
Årets resultat	-149	149	-284	-284
<b>Eget kapital</b>	<b>-1 879</b>	<b>0</b>	<b>-280</b>	<b>-2 159</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 296
Reservering yttre underhåll	-65
Årets resultat	-284
<b>Totalt</b>	<b>-2 645</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-2 645</u>
	<b>-2 645</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 762	1 707
Rörelseintäkter		8	32
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 770</b>	<b>1 739</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 372	-1 159
Övriga externa kostnader	7	-94	-101
Personalkostnader	8	-131	-87
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247	-247
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 844</b>	<b>-1 594</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-74</b>	<b>145</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-210	-294
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-210</b>	<b>-294</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-284</b>	<b>-149</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-284</b>	<b>-149</b>

(M)

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	11 979	12 226
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>11 979</i>	<i>12 226</i>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3	3
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>3</i>	<i>3</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>11 982</i></u>	<u><i>12 229</i></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		129	42
Övriga fordringar	13	86	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	75	36
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>289</i>	<i>102</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		669	810
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>669</i>	<i>810</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>958</i></u>	<u><i>912</i></u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>12 940</b></u>	<u><b>13 141</b></u>

04

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		195	195
Uppskrivningsfond		16	16
Fond för yttre underhåll		263	198
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>473</i>	<i>408</i>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 348	-2 139
Årets resultat		-284	-149
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 632</i>	<i>-2 287</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>-2 159</i>	<i>-1 879</i>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	14 236	14 236
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>14 236</i>	<i>14 236</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		186	176
Övriga kortfristiga skulder		209	177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	468	431
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>862</i>	<i>784</i>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 940</b>	<b>13 141</b>

(M)

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för BF Birger Jarl upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 65 år

Fastighetsförbättringar 65 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	237	234
Årsavgifter, bostäder	1 384	1 393
Övriga intäkter	149	112
<b>Summa</b>	<b>1 770</b>	<b>1 739</b>

(N)

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	32	66
Fastighetsskötsel	43	29
Snöskottning	27	35
Städning	53	76
Trädgårdsarbete	28	0
Övrigt	45	31
<b>Summa</b>	<b>227</b>	<b>237</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Försäkringsskador	7	0
Reparationer	425	216
<b>Summa</b>	<b>432</b>	<b>216</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	40	40
Sophämtning	59	56
Uppvärmning	361	362
Vatten	48	46
<b>Summa</b>	<b>508</b>	<b>505</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	62	62
Fastighetsförsäkringar	42	42
Fastighetsskatt	100	99
<b>Summa</b>	<b>204</b>	<b>202</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	2	3
Juridiska kostnader	3	0
Kameral förvaltning	43	49
Konsultkostnader	5	0
Revisionsarvoden	9	13
Övriga förvaltningskostnader	32	36
<b>Summa</b>	<b>94</b>	<b>101</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sociala avgifter	31	21
Styrelsearvoden	100	66
<b>Summa</b>	<b>131</b>	<b>87</b>



<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	210	294
<b>Summa</b>	<b>210</b>	<b>294</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 222	16 222
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 222	16 222
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 996	-3 749
Årets avskrivning	-247	-247
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 243	-3 996
Utgående restvärde enligt plan	11 979	12 226
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>266</i>	<i>266</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 536	21 536
Taxeringsvärde mark	42 040	42 040
<b>Summa</b>	<b>63 576</b>	<b>63 576</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22	22
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22	22
Ingående ackumulerad avskrivning	-22	-22
Utgående ackumulerad avskrivning	-22	-22
Utgående restvärde enligt plan	0	0

<b>Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Insats Branschorganisation	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fordringar hos leverantör	62	0
Skattefordringar	21	22
Skattekonto	2	2
<b>Summa</b>	<b>86</b>	<b>24</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Bredband	17	0
Fastighetsskötsel	2	0
Förutbet försäkr premier	14	14
Förvaltning	4	0
Räntor	2	0
Städning	4	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	21
<b>Summa</b>	<b>75</b>	<b>36</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2020-10-30	1,31 %	5 383	5 383
Stadshypotek	2023-03-01	1,60 %	6 853	6 853
Stadshypotek	2019-02-07	0,90 %	2 000	2 000
<b>Summa</b>			<b>14 236</b>	<b>14 236</b>

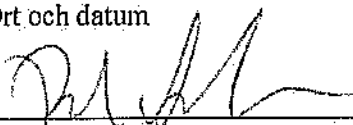
<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Andrahandsuthyrning	122	60
Beräknat revisionsarvode	-17	0
El	-4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	-383	-341
Hysesintäkt bredband	7	7
Hysesintäkter lokaler	237	234
Påminnelseavgift	1	1
Uppvärmning	-50	0
Utgiftsräntor	-15	-10
Årsavgifter bostäder	1 384	1 393
Övriga fakturerade kostnader	12	12
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	-80
<b>Summa</b>	<b>1 294</b>	<b>1 277</b>

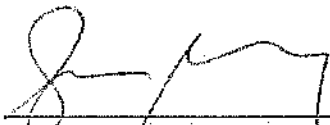
(W)

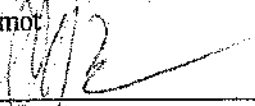
Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	15 236	15 236
<i>Summa</i>	<i>15 236</i>	<i>15 236</i>

## Underskrifter

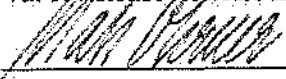
Stockholm, 2019 - 05 - 14  
Ort och datum

  
Adolfsson Pär-Ola  
Ledamot

  
Andersson Svante  
Ledamot

  
Larsson Andreas  
Ordförande

Vår revisionsbefattelse har lämnats 2019 - 05 - 15

  
revisor  
Mats Ohrner  
Crowe Horwath

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Birger Jarl u.p.a., org.nr 702000-1728

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Birger Jarl u.p.a. för år 2018.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utförar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Birger Jarl u.p.a. för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

(11)

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

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


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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2019.



Mats Ohrner  
Auktoriserad revisor