

# Årsredovisning 2021

BRF BJÖRKEN

717600-2728



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BJÖRKEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



# 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 1952-08-01.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 21:4 på adressen Hjalmar Brantingsgatan 17-29 i Uppsala. Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 3 759 kvm och 3 lokaler om 45 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Elin Salemark	Ordförande
Frida Ståby	Suppleant
Erik Lindé	Suppleant
Anneli Pettersson	Styrelseledamot
Jonas Lundström	Styrelseledamot

### REVISORER

Sven Cahier	Revisor
-------------	---------

*ES*

*AP  
ES JL*

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1998	Stamreovering
2010	Fasadreovering
2016	Byte till säkerhetsdörrar
2018	Byte av fönster och balkongdörrar
2019	Reovering av tvättstuga
2020	Byte av garageportar
2020	Byte av fjärrvärmecentral

## PLANERADE UNDERHÅLL

2022 Målning av trappuppgångar samt entréportar och källardörrar

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Städning av gemensamma utrymmen	Städarna

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## EKONOMI

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Vi har bytt ekonomisk förvaltare från Nabo till SBC

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 715 814	2 743 048	2 733 846	2 717 911
Resultat efter fin. poster	116 689	-829 141	222 139	-4 482 842
Soliditet, %	-47	-46	-32	-34
Kassalikviditet %	-	131	150	148
Yttre fond	196 179	326 298	130 119	702 739
Taxeringsvärde	65 393 000	65 393 000	65 393 000	50 904 000
Bostadsyta, kvm	3 759	3 759	3 759	3 759
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	639	639	639	639
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 180	3 261	3 343	3 424
Genomsnittlig skuldränta, %	0,95	1,02	1,03	1,02
Belåningsgrad, %	157,61	154,71	152,05	149,60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	221 100	-	-	221 100
Fond, yttre underhåll	326 298	-	-130 119	196 179
Reservfond	101 359	-	-	101 359
Balanserat resultat	-3 853 978	-829 141	130 119	-4 553 000
Årets resultat	-829 141	829 141	116 689	116 689
<b>Eget kapital</b>	<b>-4 034 362</b>	<b>0</b>	<b>116 689</b>	<b>-3 917 672</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 553 000
Årets resultat	116 689
<b>Totalt</b>	<b>-4 436 310</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	196 179
Att från yttre fond i anspråk ta	-32 308
Balanseras i ny räkning	-4 600 181
	<b>-4 436 310</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 715 814	2 743 048
Rörelseintäkter		4 105	4 906
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 719 919</b>	<b>2 747 954</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 847 845	-2 862 500
Övriga externa kostnader	8	-163 206	-99 030
Personalkostnader	9	-101 825	-105 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-375 572	-383 940
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 488 447</b>	<b>-3 451 112</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>231 471</b>	<b>-703 158</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-114 782	-125 983
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-114 782</b>	<b>-125 983</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>116 689</b>	<b>-829 141</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>116 689</b>	<b>-829 141</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	7 583 771	7 923 527
Markanläggningar	12	96 551	113 843
Maskiner och inventarier	13	87 625	106 149
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 767 947</b>	<b>8 143 519</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 768 447</b>	<b>8 144 019</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-4 053	18 489
Övriga fordringar	15	4 763	13 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	111 668	130 162
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>112 378</b>	<b>162 335</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		539 804	517 468
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>539 804</b>	<b>517 468</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>652 182</b>	<b>679 803</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 420 628</b>	<b>8 823 822</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		221 100	221 100
Uppskrivningsfond		101 359	101 359
Fond för yttre underhåll		196 179	326 298
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>518 638</b>	<b>648 757</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 553 000	-3 853 978
Årets resultat		116 689	-829 141
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 436 310</b>	<b>-4 683 119</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-3 917 672</b>	<b>-4 034 362</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	11 574 500	7 650 250
Övriga långfristiga skulder		0	4 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 574 500</b>	<b>7 654 350</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		378 000	4 608 250
Leverantörsskulder		186 514	176 088
Skatteskulder		11 064	17 283
Övriga kortfristiga skulder		-220	-80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	188 443	402 293
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>763 801</b>	<b>5 203 834</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 420 628</b>	<b>8 823 822</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Björken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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:

Fastighetsförbättringar	2-3,33 %
Markanläggningar	2 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	74 004	124 668
Hysesintäkter, lokaler	25 800	24 907
Hysesintäkter, p-platser	158 500	142 955
Årsavgifter, bostäder	2 402 292	2 400 934
Övriga intäkter	59 323	54 490
<b>Summa</b>	<b>2 719 919</b>	<b>2 747 954</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	10 275	9 450
Fastighetsskötsel	153 324	152 754
Snöskottning	3 858	0
Städning	82 941	104 093
Trädgårdsarbete	21 103	36 888
Övrigt	0	35 625
<b>Summa</b>	<b>271 501</b>	<b>338 810</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	119 603	666 194
<b>Summa</b>	<b>119 603</b>	<b>666 194</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Elbilsladdare	32 308	0
Garageportar	0	501 380
<b>Summa</b>	<b>32 308</b>	<b>501 380</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	83 508	90 479
Sophämtning	53 498	86 868
Uppvärmning	672 970	616 959
Vatten	216 970	171 635
<b>Summa</b>	<b>1 026 946</b>	<b>965 941</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	161 317	161 231
Fastighetsförsäkringar	70 380	66 949
Fastighetsskatt	131 683	128 244
Kabel-TV	34 108	33 751
<b>Summa</b>	<b>397 488</b>	<b>390 175</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	1 542	0
Juridiska kostnader	72	188
Kameral förvaltning	87 349	76 573
Konsultkostnader	55 000	0
Övriga förvaltningskostnader	19 243	22 269
<b>Summa</b>	<b>163 206</b>	<b>99 030</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	7 000	7 000
Sociala avgifter	19 825	23 641
Styrelsearvoden	75 000	75 000
<b>Summa</b>	<b>101 825</b>	<b>105 641</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	114 782	125 983
<b>Summa</b>	<b>114 782</b>	<b>125 983</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 491 695	15 491 695
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>15 491 695</b>	<b>15 491 695</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 568 168	-7 228 412
Årets avskrivning	-339 756	-339 756
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 907 924</b>	<b>-7 568 168</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>7 583 771</b>	<b>7 923 527</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	302 397	302 397
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 394 000	33 394 000
Taxeringsvärde mark	31 999 000	31 999 000
<b>Summa</b>	<b>65 393 000</b>	<b>65 393 000</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	272 004	272 004
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>272 004</b>	<b>272 004</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-158 161	-140 869
Årets avskrivning	-17 292	-17 292
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-175 453</b>	<b>-158 161</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>96 551</b>	<b>113 843</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	329 671	329 671
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>329 671</b>	<b>329 671</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-223 522	-196 630
Avskrivningar	-18 524	-26 892
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-242 046</b>	<b>-223 522</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>87 625</b>	<b>106 149</b>
NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Insats Branschorganisation	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	4 763	6 563
Övriga fordringar	0	7 121
<b>Summa</b>	<b>4 763</b>	<b>13 684</b>
NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	40 996	40 340
Försäkringspremier	55 459	51 894
Förvaltning	0	20 057
Kabel-TV	8 563	8 515
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 650	9 356
<b>Summa</b>	<b>111 668</b>	<b>130 162</b>

AP  
ES AL

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea Hypotek	2022-05-11	1,40 %	4 302 250	4 419 250
Nordea Hypotek	2022-05-11	1,40 %	4 302 250	4 419 250
Nordea Hypotek	2024-08-21	0,75 %	3 348 000	3 420 000
<b>Summa</b>			<b>11 952 500</b>	<b>12 258 500</b>

*Varav kortfristig del*

378 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	28 000	21 000
El	7 616	7 194
Förutbetalda avgifter/hyror	0	223 989
Löner	51 750	43 750
Sociala avgifter	19 119	20 344
Uppkost städ	4 835	0
Uppvärmning	70 000	79 799
Utgiftsräntor	5 824	6 217
Övriga uppl kostn	1 299	0
<b>Summa</b>	<b>188 443</b>	<b>402 293</b>

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	13 372 000	13 372 000
<b>Summa</b>	<b>13 372 000</b>	<b>13 372 000</b>

ES AP JL



## Underskrifter

Uppsala, 2022 - 04 - 19  
Ort och datum

Elin Salemark

Elin Salemark  
Ordförande

Jonas Lundström

Jonas Lundström  
Styrelseledamot

Anneli Pettersson

Anneli Pettersson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 21

Sven Cahier  
Revisor