

Årsredovisning 2019

BRF BJÖRKEN
717600-2728

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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



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 25 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

Olle Larsson	Ordförande
Elin Salemark	Suppleant
Simon Knuters	Suppleant
Anneli Margareta Pettersson	Styrelseledamot
Johan Engström	Styrelseledamot

Revisorer

Sven Cahier Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1998	Stamreovering
2010	Fasadreovering
2016	Byte till säkerhetsdörrar
2018	Byte av fönster och balkongdörrar
2019	Renovering av tvättstuga

Planerade underhåll

2020 Byte av garageportar



Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Städning av gemensamma utrymmen	Ren Jämt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har under året renoverat vår tvättstuga. Målat golv och väggar. Vi har också utökat så att nu finns en tvättstuga som man bokar och en som är en "drop in".

Samtliga takrännor har besiktigats och vid läckage tätas.

Vi har också fräschat till lekplatserna och de är nu godkända enligt EU normer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 733 846	2 717 911	2 550 000	2 570 000
Resultat efter fin. poster	222 139	-4 482 842	238 352	-575 679
Soliditet, %	-32	-34	9	7
Kassalikviditet %	150	148	223	183
Yttre fond	130 119	702 739	527 739	375 027
Taxeringsvärde	65 393 000	50 904 000	50 904 000	50 904 000
Bostadsyta, kvm	3 759	3 759	3 576	3 576
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	639	639	659	659
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 343	3 424	2 668	2 668
Genomsnittlig skuldränta, %	1,03	1,02	1,21	1,53
Belåningsgrad, %	152,05	149,60	106,70	103,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	221 100	-	-	221 100
Fond, yttre underhåll	702 739	-	-572 620	130 119
Reservfond	101 359	-	-	101 359
Balanserat resultat	30 284	-4 482 842	572 620	-3 879 938
Årets resultat	-4 482 842	4 482 842	222 139	222 139
Eget kapital	-3 427 360	0	222 139	-3 205 221

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 879 938
Årets resultat	<u>222 139</u>
Totalt	-3 657 799

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	196 179
Balanseras i ny räkning	<u>-3 853 978</u>
	-3 657 799

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



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 733 846	2 717 911
Rörelseintäkter		7	8 955
Summa rörelseintäkter		2 733 853	2 726 866
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 837 433	-6 294 923
Övriga externa kostnader	8	-102 255	-272 809
Personalkostnader	9	-63 727	-155 444
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377 208	-372 165
Summa rörelsekostnader		-2 380 622	-7 095 341
Rörelseresultat		353 231	-4 368 475
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-131 092	-114 436
Summa finansiella poster		-131 092	-114 367
Resultat efter finansiella poster		222 139	-4 482 842
Årets resultat		222 139	-4 482 842

JED nb

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	8 263 283	8 603 039
Markanläggningar	12	131 135	148 427
Maskiner och inventarier	13	133 041	51 999
Summa materiella anläggningstillgångar		8 527 459	8 803 465
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 527 959	8 803 965
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 132	110 644
Övriga fordringar	15	13 772	17 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	126 385	121 441
Summa kortfristiga fordringar		154 289	249 148
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 297 414	1 010 359
Summa kassa och bank		1 297 414	1 010 359
Summa omsättningstillgångar		1 451 703	1 259 507
Summa tillgångar		9 979 662	10 063 471



Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 100	221 100
Uppskrivningsfond		101 359	101 359
Fond för yttre underhåll		130 119	702 739
Summa bundet eget kapital		452 578	1 025 198
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 879 938	30 284
Årets resultat		222 139	-4 482 842
Summa fritt eget kapital		-3 657 799	-4 452 558
Summa eget kapital		-3 205 221	-3 427 360
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	12 258 500	12 636 500
Övriga långfristiga skulder		4 100	4 100
Summa långfristiga skulder		12 262 600	12 640 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		306 000	234 000
Leverantörsskulder		199 889	160 954
Skatteskulder		12 051	14 470
Övriga kortfristiga skulder		2 239	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	402 104	440 807
Summa kortfristiga skulder		922 283	850 231
Summa eget kapital och skulder		9 979 662	10 063 471

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 010 359	2 034 866
Resultat efter finansiella poster	222 139	-4 482 842
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	377 208	372 165
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	599 347	-4 110 677
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	94 859	-135 195
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51	-108 635
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	694 257	-4 354 507
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-101 202	0
Kassaflöde från investeringar	-101 202	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-306 000	3 330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-306 000	3 330 000
Årets kassaflöde	287 055	-1 024 507
Likvida medel vid årets slut	1 297 414	1 010 359

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Björken 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:

Fastighetsförbättringar	2-3,33 %
Markanläggningar	2-10 %
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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Andrahandsuthyrning	16 672	43 180
Hysesintäkter förråd	25 000	0
Hysesintäkter, bostäder	150 740	119 452
Hysesintäkter, p-platser	115 384	128 166
Nycklar/lås vidarefakturering	400	0
Pantförskrivningsavgift	4 185	2 254
Påminnelseavgift	0	1 500
Vatten	12 000	12 000
Årsavgifter, bostäder	2 403 650	2 402 291
Öres- och kronutjämning	-53	4
Överlåtelseavgift	5 815	9 068
Övriga intäkter	0	8 951
Övriga rörelseintäkter	60	0
Summa	2 733 853	2 726 866

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktningkostnader	73 300	0
Fastighetsskötsel	151 116	151 117
Nyckelservice	12 208	12 913
Snöskottning	9 977	6 119
Sotning	0	16 875
Städning	80 601	88 483
Trädgårdsarbete	12 691	6 000
Övrigt	0	4 638
Summa	339 893	286 145

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	183 194	115 752
Summa	183 194	115 752

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Övrigt	0	4 587 327
Summa	0	4 587 327

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	90 080	88 631
Sophämtning	82 845	85 515
Uppvärmning	639 919	651 525
Vatten	121 991	117 853
Summa	934 834	943 524

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	157 412	157 484
Fastighetsförsäkringar	64 472	59 225
Fastighetsskatt	124 812	113 282
Kabel-TV	32 816	32 185
Summa	379 512	362 175

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	75 252	74 912
Bankkostnader	4 519	3 919
Extradebitering förvaltn.	3 538	94
Förbrukningsinventarier	0	4 313
Förbrukningsmaterial	3 046	956
Konsultkostnader	0	164 345
Postbefordran	405	1 074
Ritnings/kopierings kostn	1 813	0
Serv.avg branschorg.	6 330	6 200
Styr.möte/stämma/städdag	5 690	2 193
Övriga externa kostnader	1 662	14 804
Summa	102 255	272 809

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Revisionsarvode	7 000	7 000
Sociala avgifter	12 977	36 361
Styrelsearvode	43 750	112 083
Summa	63 727	155 444

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Dröjsmålsränta	115	417
Kostn.ränta, skatt	30	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	130 947	114 019
Summa	131 092	114 436

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 491 695	15 491 695
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 491 695	15 491 695
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 888 656	-6 550 571
Årets avskrivning	-339 756	-338 084
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 228 412	-6 888 656
Utgående restvärde enligt plan	8 263 283	8 603 039
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	302 397	302 397
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 394 000	28 826 000
Taxeringsvärde mark	31 999 000	22 078 000
Summa	65 393 000	50 904 000

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	272 004	272 004
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	272 004	272 004
Ingående ackumulerad avskrivning	-123 577	-106 277
Årets avskrivning	-17 292	-17 301
Utgående ackumulerad avskrivning	-140 869	-123 577
Utgående restvärde enligt plan	131 135	148 427

Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	228 469	228 469
Inköp	101 202	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	329 671	228 469
Ingående ackumulerad avskrivning	-176 470	-159 691
Avskrivningar	-20 160	-16 780
Utgående ackumulerad avskrivning	-196 630	-176 470
Utgående restvärde enligt plan	133 041	51 999

Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	500	500
Summa	500	500

Not 15, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	6 563	17 063
Summa	6 563	17 063

Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	40 340	0
Försäkringspremier	49 651	0
Förvaltning	19 276	18 813
Kabel-TV	8 405	47 555
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 713	55 072
Summa	126 385	121 441

Not 17, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek	2022-05-11	1,40 %	4 536 250	4 653 250
Nordea Hypotek	2020-06-15	0,82 %	4 536 250	4 653 250
Nordea Hypotek	2024-08-21	0,75 %	3 492 000	3 564 000
Summa			12 564 500	12 870 500

Varav amorteras inom 12 månader 306 000

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräkn arvode revision	14 000	0
El	8 242	7 125
Förutbetalda avgifter/hyror	227 845	226 825
Uppkost löner	43 750	0
Uppl lagst sociala avg	15 176	0
Uppvärmning	86 268	85 671
Utgiftsräntor	6 823	7 303
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	113 883
Summa	402 104	440 807

Not 19, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	13 372 000	13 372 000
Summa	13 372 000	13 372 000

Underskrifter

Uppsala, 2020-04-24
Ort och datum

Olle Larsson
Olle Larsson
Ordförande

Anneli Margareta Pettersson
Anneli Margareta Pettersson
Styrelseledamot

Johan Engström
Johan Engström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-24

Sven Cahier
Sven Cahier
Revisor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKEN
Uppsala
-
Revisorn

2020-04-28

Årsmötet
BRF Björken
Uppsala

Revisionsberättelse BRF Björken Uppsala 2019 01 01 — 2019 12 31

Undertecknad, av årsmötet vald till revisor, ber att få överlämna följande revisionsberättelse över verksamhetsåret 2019.

Revisionen har skett enligt god revisionssed.

Jag har särskilt granskat styrelsens protokoll, bokföringen med verifikat samt noteringar om försäljningar och pantsättningar.

Jag inte funnit något att anmärka mot.

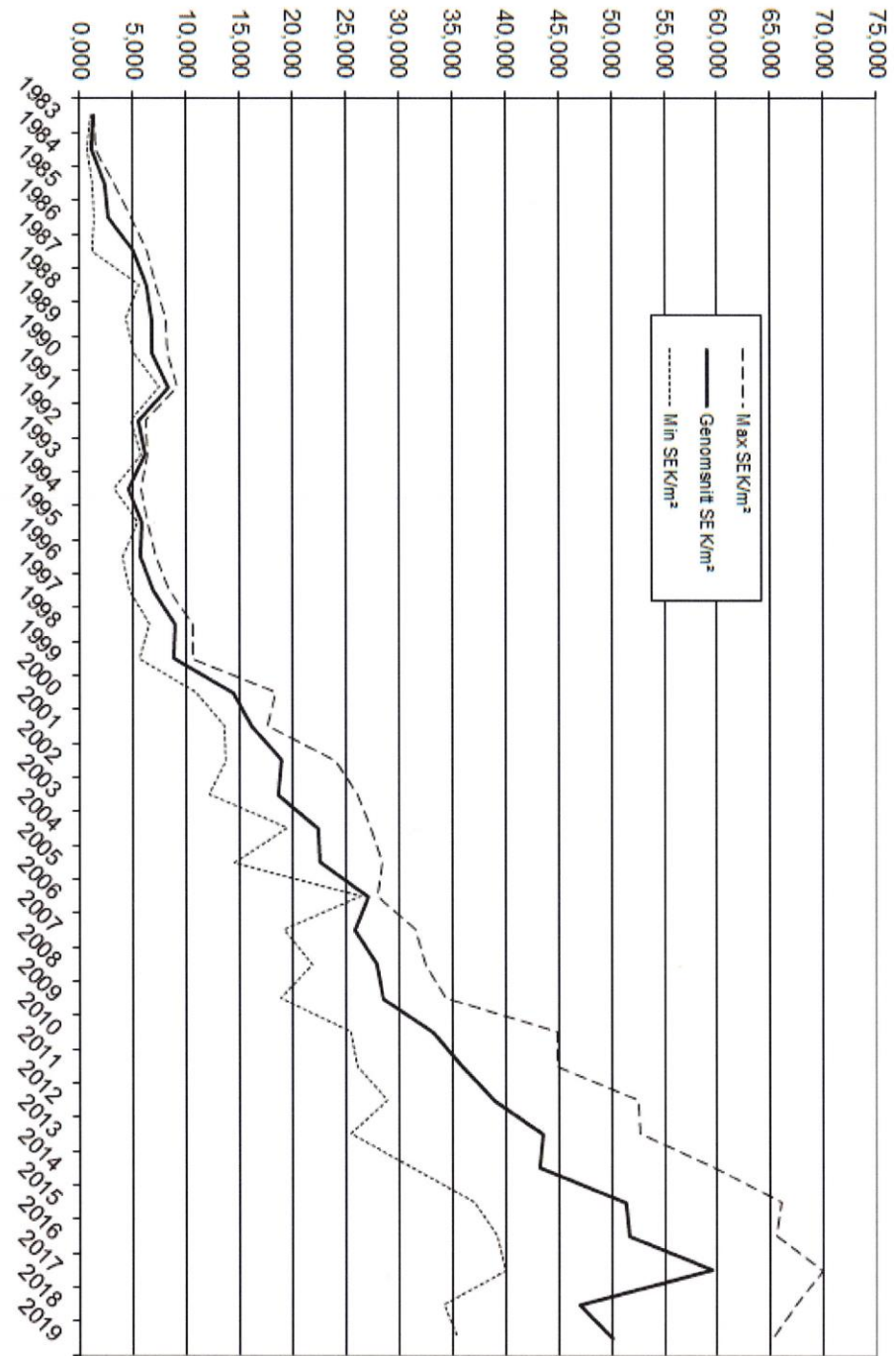
Efter fullföljd revision föreslår jag årsmötet:

- att fastställa den av mig påskrivna balansräkningen omfattande en balans om 9 979 661,54 SEK (föregående år 10 063 471,31 SEK).
- att fastställa den av mig påskrivna resultaträkningen omfattande ett plusresultat om 222 138,92 SEK. (föregående år en förlust om 4 482 841,96 SEK).
- att disponera balanserande resultat och årets resultat i enlighet med styrelsens förslag.
- att bevilja styrelsen för verksamhetsåret full och tacksam ansvarsfrihet.

Uppsala dag som ovan



Sven Cahier



Handwritten signature or mark.