

Årsredovisning 2020

BRF BJÖRKEN

717600-2728



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BJÖRKEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter

SIDA:

4
8
9
11
12

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 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
Simon Knuters	Suppleant
Erik Lindé	Suppleant
Anneli Pettersson	Styrelseledamot
Jonas Lundström	Styrelseledamot

REVISORER

Sven Cahier	Revisor
Lars-Åke Dahl	Suppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

LE
AP
ES

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.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- 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.

de
WS AP

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

2020	Målning av garagetak samt entréportar
------	---------------------------------------

AVTAL MED LEVERANTÖRER

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


EKONOMI

Vi har under året bytt samtliga garageportar i föreningen. Då vår tidigare fjärrvärmecentral tyvärr inte fungerade som den skulle blev vi även tvungna att byta denna.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

ÖVRIGA UPPGIFTER

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 99 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse. 



FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 743 048	2 733 846	2 717 911	2 550 000
Resultat efter fin. poster	-829 141	222 139	-4 482 842	238 352
Soliditet, %	-46	-32	-34	9
Kassalikviditet %	131	150	148	223
Yttre fond	326 298	130 119	702 739	527 739
Taxeringsvärde	65 393 000	65 393 000	50 904 000	50 904 000
Bostadsyta, kvm	3 759	3 759	3 759	3 576
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	639	639	639	659
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 261	3 343	3 424	2 668
Genomsnittlig skuldränta, %	1,02	1,03	1,02	1,21
Belåningsgrad, %	154,71	152,05	149,60	106,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	221 100	-	-	221 100
Fond, yttre underhåll	130 119	-	196 179	326 298
Reservfond	101 359	-	-	101 359
Balanserat resultat	-3 879 938	222 139	-196 179	-3 853 978
Årets resultat	222 139	-222 139	-829 141	-829 141
Eget kapital	-3 205 221	0	-829 141	-4 034 362

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H", "45", and "AP".

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 853 978
Årets resultat	-829 141
Totalt	-4 683 119

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	196 179
Att från yttre fond i anspråk ta	-326 298
Balanseras i ny räkning	-4 553 000
Totalt	-4 683 119

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



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 743 048	2 733 846
Rörelseintäkter		4 906	7
Summa rörelseintäkter		2 747 954	2 733 853
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 862 500	-1 837 433
Övriga externa kostnader	8	-99 030	-102 255
Personalkostnader	9	-105 641	-63 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-383 940	-377 208
Summa rörelsekostnader		-3 451 112	-2 380 622
RÖRELSERESULTAT		-703 158	353 231
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-125 983	-131 092
Summa finansiella poster		-125 983	-131 092
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-829 141	222 139
ÅRETS RESULTAT		-829 141	222 139

HL
ES AP

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	7 923 527	8 263 283
Markanläggningar	12	113 843	131 135
Maskiner och inventarier	13	106 149	133 041
Summa materiella anläggningstillgångar		8 143 519	8 527 459
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 144 019	8 527 959
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 489	14 132
Övriga fordringar	15	13 684	13 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	130 162	126 385
Summa kortfristiga fordringar		162 335	154 289
Kassa och bank			
Kassa och bank		517 468	1 297 414
Summa kassa och bank		517 468	1 297 414
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		679 803	1 451 703
SUMMA TILLGÅNGAR		8 823 822	9 979 662

Handwritten signatures and initials:
de
45 AP

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 100	221 100
Uppskrivningsfond		101 359	101 359
Fond för yttre underhåll		326 298	130 119
Summa bundet eget kapital		648 757	452 578
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 853 978	-3 879 938
Årets resultat		-829 141	222 139
Summa fritt eget kapital		-4 683 119	-3 657 799
SUMMA EGET KAPITAL		-4 034 362	-3 205 221
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 650 250	12 258 500
Övriga långfristiga skulder		4 100	4 100
Summa långfristiga skulder		7 654 350	12 262 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 608 250	306 000
Leverantörsskulder		176 088	199 889
Skatteskulder		17 283	12 051
Övriga kortfristiga skulder		-80	2 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	402 293	402 104
Summa kortfristiga skulder		5 203 834	922 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 823 822	9 979 662

Handwritten signatures and initials:
A blue checkmark above the 2020-12-31 total.
A blue signature above the 2019-12-31 total.
A blue signature below the 2019-12-31 total.
A blue signature below the 2019-12-31 total.

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 297 414	1 010 359
Resultat efter finansiella poster	-829 141	222 139
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	383 940	377 208
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-445 201	599 347
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 046	94 859
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-20 699	51
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-473 945	694 257
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-101 202
Kassaflöde från investeringar	0	-101 202
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-306 000	-306 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-306 000	-306 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-779 945	287 055
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	517 468	1 297 414

Handwritten initials and a signature in the bottom right corner.

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	2-10 %
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 1 429 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	2020	2019
Andrahandsuthyrning	19 966	16 672
El	1 005	0
Hysesintäkter förråd	24 907	25 000
Hysesintäkter, bostäder	124 668	150 740
Hysesintäkter, p-platser	142 955	115 384
Nycklar/lås vidarefakturering	1 000	400
Pantförskrivningsavgift	6 149	4 185
Vatten	12 000	12 000
Årsavgifter, bostäder	2 400 934	2 403 650
Öres- och kronutjämning	3	-53
Överlåtelseavgift	9 464	5 815
Övriga intäkter	4 777	0
Övriga rörelseintäkter	126	60
Summa	2 747 954	2 733 853

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktningkostnader	0	73 300
Fastighetsskötsel	152 754	151 116
Nyckelservice	9 450	12 208
Snöskottning	0	9 977
Städning	104 093	80 601
Trädgårdsarbete	36 888	12 691
Övrigt	35 625	0
Summa	338 810	339 893

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	666 194	183 194
Summa	666 194	183 194

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Garageportar	501 380	0
Summa	501 380	0

Handwritten signatures and initials: "AP", "AS", "AP".

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	90 479	90 080
Sophämtning	86 868	82 845
Uppvärmning	616 959	639 919
Vatten	171 635	121 991
Summa	965 941	934 834

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	161 231	157 412
Fastighetsförsäkringar	66 949	64 472
Fastighetsskatt	128 244	124 812
Kabel-TV	33 751	32 816
Summa	390 175	379 512

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	76 573	75 252
Avg juridiska åtgärder	188	0
Bankkostnader	4 093	4 519
Extradebitering förvaltn.	5 629	3 538
Förbrukningsmaterial	0	3 046
Inkasso	136	0
Postbefordran	448	405
Ritnings/kopierings kostn	1 444	1 813
Serv.avg branschorg.	6 450	6 330
Styr.möte/stämma/städdag	4 445	5 690
Övr förvaltningskostnader	-4 133	0
Övriga externa kostnader	3 757	1 662
Summa	99 030	102 255

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Revisionsarvode	7 000	7 000
Sociala avgifter	23 641	12 977
Styrelsearvoden	75 000	43 750
Summa	105 641	63 727

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' and several initials like 'HE' and 'AD'.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Dröjsmålsränta	0	115
Kostn.ränta, skatt	0	30
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	125 983	130 947
Summa	125 983	131 092

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 491 695	15 491 695
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 491 695	15 491 695

Ingående ackumulerad avskrivning	-7 228 412	-6 888 656
Årets avskrivning	-339 756	-339 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 568 168	-7 228 412

Utgående restvärde enligt plan	7 923 527	8 263 283
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>302 397</i>	<i>302 397</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	33 394 000	33 394 000
Taxeringsvärde mark	31 999 000	31 999 000
Summa	65 393 000	65 393 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
--------------------------	------	------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	272 004	272 004
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	272 004	272 004

Ingående ackumulerad avskrivning	-140 869	-123 577
Årets avskrivning	-17 292	-17 292
Utgående ackumulerad avskrivning	-158 161	-140 869

Utgående restvärde enligt plan	113 843	131 135
---------------------------------------	----------------	----------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "H", and "AP".

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	329 671	228 469
Inköp	0	101 202
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	329 671	329 671
Ingående ackumulerad avskrivning	-196 630	-176 470
Avskrivningar	-26 892	-20 160
Utgående ackumulerad avskrivning	-223 522	-196 630
Utgående restvärde enligt plan	106 149	133 041
NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Insats Branschorganisation	500	500
Summa	500	500
NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 563	6 563
Övriga fordringar	7 121	7 209
Summa	13 684	13 772
NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	40 340	40 340
Försäkringspremier	51 894	49 651
Förvaltning	20 057	19 276
Kabel-TV	8 515	8 405
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 356	8 713
Summa	130 162	126 385

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DL" and "PP".

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea Hypotek	2022-05-11	1,40 %	4 419 250	4 536 250
Nordea Hypotek	2020-06-15	0,82 %	4 419 250	4 536 250
Nordea Hypotek	2024-08-21	0,75 %	3 420 000	3 492 000
Summa			12 258 500	12 564 500
Varav amorteras inom 12 månader			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 2021 omsätts vid förfall

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	21 000	14 000
El	7 194	8 242
Förutbetalda avgifter/hyror	223 989	227 845
Löner	43 750	43 750
Sociala avgifter	20 344	15 176
Uppvärmning	79 799	86 268
Utgiftsräntor	6 217	6 823
Summa	402 293	402 104

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 372 000	13 372 000
Summa	13 372 000	13 372 000

ES HL
RP

Underskrifter

Uppsala 21/4-2021, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Elin Salemark

Elin Salemark
Ordförande

Jonas Lundström

Jonas Lundström
Styrelseledamot

Anneli Pettersson

Anneli Pettersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 24

Sven Cahier

Sven Cahier
Revisor