

# Årsredovisning 2019

## BRF BJÖRKEN NR 8 702000-1892

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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 1942-09-23.

### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Arabesken 2 på adressen Bildhuggarvägen 4 i Johanneshov. Föreningen har 44 lägenheter om totalt 1 676 kvm. Byggnaden är ansluten till fjärrvärme.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners. Ansvarsförsäkring finns för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Anders Norrga	Ordförande
Niklas Gustafsson	Sekreterare
Patrik Johansson	Ledamot
Maria Jansson	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Rävisor AB Revisor

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

- 2019 Renovering och upprustning av hela trapphuset
- 2019 Installation av TV-antenn på vinden för mottagning av Boxer TV-utbud

W  
P.A.  
Mh an

- 2019 Byte av styrsystem till hissen
- 2018 Utbyte av styrventiler och ställdon på fjärrvärmeanläggningen
- 2018 Renovering av sopskåp på gården
- 2018 Automatisk dörröppnare har installerats på entrédörren
- 2018 Tilläggsisolering har gjorts på en del av ytan på vinden
- 2017 Filter till fönsterventiler har delats ut till alla lägenheter för utbyte.
- 2017 Renovering av sopskåp. Utbyte av tre sopluckor till låsbara diton. Trädstam bakom sopskåp nedtagen.
- 2015 Utbyte av ventiler och termostater på samtliga radiatorer i fastigheten
- 2015 Värmevakt med fjärrövervakning installerad på fjärrvärmeanläggningen
- 2015 OVK mätningar utförda
- 2015 Bredband, TV och Telefoni från Bredbandsbolaget anslutet
- 2014 Bredbandsnät till varje lägenhet
- 2013 Byte av servisledning för vatten
- 2012 Ny ventilationsfläkt på vinden
- 2012 Anslutning av fiber till fastigheten
- 2012 Renovering av källare och tvättstuga. Klinker och kakel har lagts in i tvättstuga och klinker i övriga tvättutrymmen. Avloppsstammar i källarplanet och ut till gatan har bytts.
- 2010 Omputsning av fasad fram- och baksida
- 2010 Ligusterhäck har planterats
- 2010 Fjärrvärmepump utbytt

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 201	1 201	1 195	1 195
Resultat efter fin. poster	-229	-69	-15	80
Soliditet, %	36	39	39	37
Yttre fond	948	860	772	726
Taxeringsvärde	38 400	29 400	29 400	29 400
Bostadsyta, kvm	1 676	1 676	1 676	1 676
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	713	713	713	713
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 428	1 484	1 550	1 616
Genomsnittlig skuldränta, %	1,24	0,98	0,84	0,81
Belåningsgrad, %	67,45	66,26	65,60	65,02

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

W  
P.  
M. B.

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	84	-	-	84
Upplåtelseavgifter	248	-	-	248
Fond, yttre underhåll	860	-	88	948
Balanserat resultat	691	-69	-88	533
Årets resultat	-69	69	-229	-229
<b>Eget kapital</b>	<b>1 813</b>	<b>0</b>	<b>-229</b>	<b>1 584</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	533
Årets resultat	-229
<b>Totalt</b>	<b>304</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	115
Att från yttre fond i anspråk ta	-192
Balanseras i ny räkning	<u>381</u>
	<b>304</b>

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

h  
P.  
Hj An

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 201	1 201
Rörelseintäkter		0	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 201</b>	<b>1 203</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 060	-883
Övriga externa kostnader	8	-76	-84
Personalkostnader	9	-51	-52
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-217	-229
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 403</b>	<b>-1 248</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-202</b>	<b>-45</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-30	-26
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-27</b>	<b>-24</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-229</b>	<b>-69</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-229</b>	<b>-69</b>

W  
P.  
H. an

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	3 547	3 754
Maskiner och inventarier	12	27	38
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 574</b>	<b>3 791</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3	3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 577</b>	<b>3 794</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10	2
Övriga fordringar	14	0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	71	58
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>81</b>	<b>62</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		704	740
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>704</b>	<b>740</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>785</b>	<b>802</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 362</b>	<b>4 596</b>

W  
P.  
Hj An

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		332	332
Fond för yttre underhåll		948	860
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 280</b>	<b>1 192</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		533	691
Årets resultat		-229	-69
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>304</b>	<b>622</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 584</b>	<b>1 813</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	2 393	2 376
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 393</b>	<b>2 376</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	111
Leverantörsskulder		170	91
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	215	207
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>386</b>	<b>407</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 362</b>	<b>4 596</b>

W  
P.  
Mg An

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Björken nr 8 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:

Byggnad	3 %
Fastighetsförbättringar	2-6,6 %
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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	1 195	1 195
Övriga intäkter	7	8
<b>Summa</b>	<b>1 201</b>	<b>1 203</b>

### Not 3, Fastighetsskötsel

	2019	2018
Besiktning och service	10	10
Fastighetsskötsel	68	101
Städning	19	21
Trädgårdsarbete	1	1
<b>Summa</b>	<b>98</b>	<b>133</b>





<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	49	47
<b>Summa</b>	<b>49</b>	<b>47</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Trapphus 2019	208	0
<b>Summa</b>	<b>208</b>	<b>0</b>

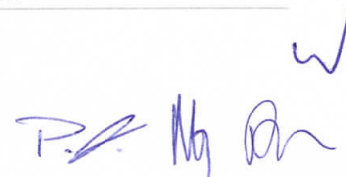
<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	41	42
Sophämtning	44	53
Uppvärmning	315	316
Vatten	62	58
<b>Summa</b>	<b>462</b>	<b>469</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	141	141
Fastighetsförsäkringar	40	34
Fastighetsskatt	61	59
<b>Summa</b>	<b>242</b>	<b>234</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kameral förvaltning	51	49
Revisionsarvoden	10	10
Övriga förvaltningskostnader	15	24
<b>Summa</b>	<b>76</b>	<b>84</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	11	12
Styrelsearvoden	40	40
<b>Summa</b>	<b>51</b>	<b>52</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader	0	2
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	30	25
<b>Summa</b>	<b>30</b>	<b>26</b>



<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	8 433	8 433
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	8 433	8 433
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 680	-4 474
Årets avskrivning	-206	-206
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-4 886	-4 680
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 547</b>	<b>3 754</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	350	350
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 200	15 200
Taxeringsvärde mark	21 200	14 200
<b>Summa</b>	<b>38 400</b>	<b>29 400</b>
<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	472	472
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	472	472
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-434	-412
Avskrivningar	-10	-23
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-445	-434
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>27</b>	<b>38</b>
<b>Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Insats branschorganisatio	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Not 14, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattefordringar	0	2
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

<b>Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	35	24
Försäkringspremier	12	11
Förvaltning	13	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	10
<b>Summa</b>	<b>71</b>	<b>58</b>

<b>Not 16, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
SEB	2019-09-28	1,20 %		566
SEB	2019-12-28	1,17 %		670
SEB	2019-12-28	1,17 %		723
SEB	2020-12-28	0,93 %		528
SEB	2020-12-28	0,82 %	2 393	
<b>Summa</b>			<b>2 393</b>	<b>2 487</b>

Varav amorteras inom 12 månader

0

<b>Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	4	6
Förutbetalda avgifter/hyror	116	117
Löner	20	20
Sociala avgifter	6	6
Uppvärmning	41	43
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	10	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	13
<b>Summa</b>	<b>215</b>	<b>207</b>

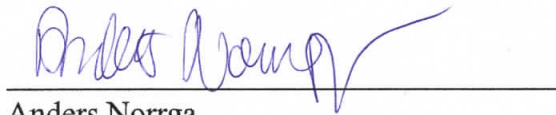
<b>Not 18, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	6 019	6 019
<b>Summa</b>	<b>6 019</b>	<b>6 019</b>



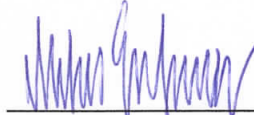
## Underskrifter

Stockholm, 2020 - 03 - 21

Ort och datum

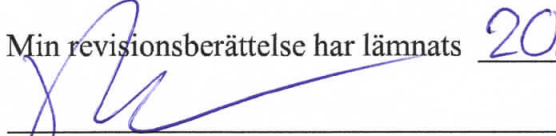


Anders Norrga  
Ordförande



Niklas Gustafsson  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 01



David Walman  
Extern revisor

  
Patrik Johansson  
Ledamot

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björken nr 8  
Organisationsnummer 702000-1892**

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björken nr 8 för år 2019.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 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.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björken nr 8 för år 2019.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm 2020-04-01



Rävisor AB  
David Walman  
Revisor