

Årsredovisning 2018

BRF BJÖRKEN NR 8
702000-1892

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

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

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
Maria Jansson	Suppleant
Patrik Johansson	Suppleant
Niklas Gustafsson	Sekreterare
Ingrid Ravemyr	Ledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 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 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 201	1 195	1 195	1 195
Resultat efter fin. poster	-69	-15	80	-103
Soliditet, %	39	39	37	37
Yttre fond	860	772	726	684
Taxeringsvärde	29 400	29 400	29 400	26 000
Bostadsyta, kvm	1 676	1 676	1 676	1 676
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	713	713	713	704
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 484	1 550	1 616	1 682
Genomsnittlig skuldränta, %	0,98	0,84	0,81	0,68
Belåningsgrad, %	66,26	65,60	65,02	64,35

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	84	-	-	84
Upplåtelseavgifter	248	-	-	248
Fond, yttre underhåll	772	-	88	860
Balanserat resultat	794	-15	-88	691
Årets resultat	-15	15	-69	-69
<i>Eget kapital</i>	<i>1 882</i>	<i>0</i>	<i>-69</i>	<i>1 813</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	691
Årets resultat	<u>-69</u>
Totalt	622

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	88
Balanseras i ny räkning	<u>533</u>
	622

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
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 201	1 201
Rörelseintäkter		2	7
Summa rörelseintäkter		1 203	1 209
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-883	-859
Övriga externa kostnader	8	-84	-74
Personalkostnader	9	-52	-40
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229	-230
Summa rörelsekostnader		-1 248	-1 203
Rörelseresultat		-45	5
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-26	-22
Summa finansiella poster		-24	-20
Resultat efter finansiella poster		-69	-15
Årets resultat		-69	-15



Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 754	3 960
Maskiner och inventarier	12	38	61
Summa materiella anläggningstillgångar		3 791	4 020
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		3 794	4 023
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2	15
Övriga fordringar	14	2	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	58	53
Summa kortfristiga fordringar		62	81
Kassa och bank			
Kassa och bank		740	674
Summa kassa och bank		740	674
Summa omsättningstillgångar		802	755
Summa tillgångar		4 596	4 778

W
AB

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		332	332
Fond för yttre underhåll		860	772
Summa bundet eget kapital		1 192	1 103
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		691	794
Årets resultat		-69	-15
Summa fritt eget kapital		622	779
Summa eget kapital		1 813	1 882
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 376	2 487
Summa långfristiga skulder		2 376	2 487
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		111	111
Leverantörsskulder		91	102
Övriga kortfristiga skulder		-1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	207	194
Summa kortfristiga skulder		407	409
Summa eget kapital och skulder		4 596	4 778

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 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	1 195	1 195
Övriga intäkter	8	14
Summa	1 203	1 209

Not 3, Fastighetsskötsel

	2018	2017
Besiktning och service	10	12
Fastighetsskötsel	101	53
Städning	21	18
Trädgårdsarbete	1	1
Summa	133	84

Handwritten signature

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	0	70
Reparationer	47	53
Summa	47	123

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Vattenskada lgh 23	0	0
Summa	0	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	42	37
Sophämtning	53	37
Uppvärmning	316	295
Vatten	58	66
Summa	469	434

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	141	141
Fastighetsförsäkringar	34	19
Fastighetsskatt	59	58
Summa	234	218

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Kameral förvaltning	49	48
Revisionsarvoden	10	10
Övriga förvaltningskostnader	24	16
Summa	84	74

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	12	9
Styrelsearvoden	40	31
Summa	52	40

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader	2	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	25	22
Summa	26	22

Handwritten signature

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 433	8 433
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 433	8 433
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 474	-4 267
Årets avskrivning	-206	-206
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 680	-4 474
Utgående restvärde enligt plan	3 754	3 960
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	350	350
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 200	15 200
Taxeringsvärde mark	14 200	14 200
Summa	29 400	29 400

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	472	472
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	472	472
Ingående ackumulerad avskrivning	-412	-388
Avskrivningar	-23	-24
Utgående ackumulerad avskrivning	-434	-412
Utgående restvärde enligt plan	38	61

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Insats branschorganisatio	3	3
Summa	3	3

Not 14, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Deklarerad skatt	2	3
Skattekonto	0	10
Summa	2	12

W
A. H.

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	24	24
Försäkringspremier	11	7
Förvaltning	13	12
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	11
Summa	58	53

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
SEB	2019-09-28	1,20 %	566	599
SEB	2019-12-28	1,17 %	670	710
SEB	2019-12-28	1,17 %	723	749
SEB	2020-12-28	0,93 %	528	540
Summa			2 487	2 598

Varav amorteras inom 12 månader

111

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	6	4
Förutbetalda avgifter/hyror	117	117
Löner	20	20
Sociala avgifter	6	6
Uppvärmning	43	33
Utgiftsräntor	1	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	13
Summa	207	194

Not 18, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 019	6 019
Summa	6 019	6 019

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 02

Ort och datum

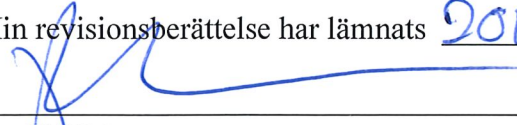


Anders Norrga
Ordförande



Niklas Gustafsson
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 10



David Walman
Extern revisor

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 2018.

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 2018-12-31 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 2018.

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 2019-04-10



Rävisor AB
David Walman
Revisor