

Årsredovisning 2020

BRF BJÖRKEN NR 8

702000-1892



 **nabo**

Jan
P. J. [Signature]

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BJÖRKEN NR 8

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

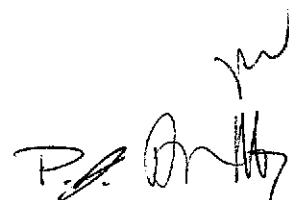
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

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.



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
Elias Hjälmborg	Suppleant

FIRMATECKNING

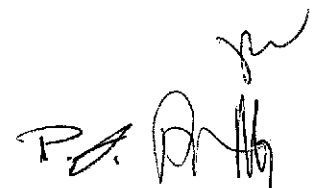
Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

REVISORER

Rävisor AB Revisor

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo



SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

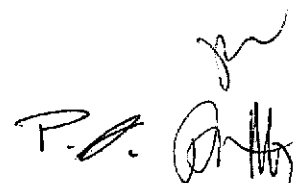
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2020 Jourtvättmaskin, torktumlare, avfuktare i torkrummet samt tidsautomatik till tvättstugan har bytts ut
- 2020 Brandsäker dörr installerades mellan trapphuset och tvättstugan. Gammal dörr och dörrkarm har tagits bort.
- 2019 Renovering och upprustning av hela trapphuset
- 2019 Installation av TV-antenn på vinden för mottagning av Boxer TV-utbud
- 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 i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 57 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelse.



FLERÅRSÖVERSIKT

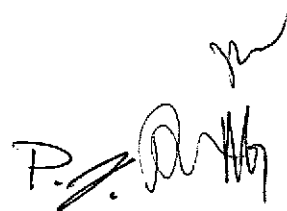
	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 163	1 201	1 201	1 195
Resultat efter fin. poster	-196	-229	-69	-15
Soliditet, %	34	36	39	39
Yttre fond	871	948	860	772
Taxeringsvärde	38 400	38 400	29 400	29 400
Bostadsyta, kvm	1 676	1 676	1 676	1 676
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	689	713	713	713
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 362	1 428	1 484	1 550
Genomsnittlig skuldränta, %	1,11	1,24	0,98	0,84
Belåningsgrad, %	68,32	67,45	66,26	65,60

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	84	-	-	84
Upplåtelseavgifter	248	-	-	248
Fond, yttre underhåll	948	-	-77	871
Balanserat resultat	533	-229	77	381
Årets resultat	-229	229	-196	-196
Eget kapital	1 584	0	-196	1 389



RESULTATDISPOSITION

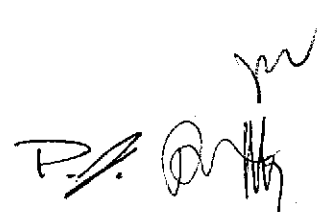
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	381
Årets resultat	-196
Totalt	<u>185</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

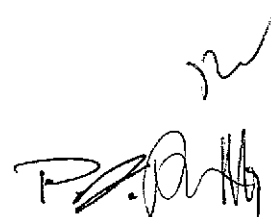
Reservering fond för yttre underhåll	115
Att från yttre fond i anspråk ta	-120
Balanseras i ny räkning	190
	<u>185</u>

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		1 163	1 201
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 163	1 201
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-906	-1 060
Övriga externa kostnader	8	-156	-76
Personalkostnader	9	-58	-51
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215	-217
Summa rörelsekostnader		-1 336	-1 403
RÖRELSERESULTAT		-173	-202
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-26	-30
Summa finansiella poster		-23	-27
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-196	-229
ÅRETS RESULTAT		-196	-229



Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 341	3 547
Maskiner och inventarier	12	18	27
Summa materiella anläggningstillgångar		3 359	3 574
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 362	3 577
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47	71
Summa kortfristiga fordringar		51	81
Kassa och bank			
Kassa och bank		688	704
Summa kassa och bank		688	704
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		739	785
SUMMA TILLGÅNGAR		4 101	4 362

m
P. A. H.

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		332	332
Fond för yttre underhåll		871	948
Summa bundet eget kapital		1 203	1 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		381	533
Årets resultat		-196	-229
Summa fritt eget kapital		185	304
SUMMA EGET KAPITAL		1 389	1 584
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	2 393
Summa långfristiga skulder		0	2 393
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-28	0
Leverantörsskulder		2 521	170
Skatteskulder		2	0
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	217	215
Summa kortfristiga skulder		2 712	386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 101	4 362

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björken nr 8 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:

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.

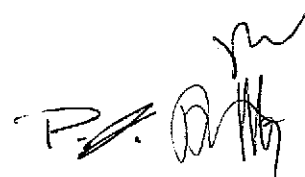
Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	1 154	1 195
Övriga intäkter	9	7
Summa	1 163	1 201



NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	13	10
Fastighetsskötsel	25	68
Städning	19	19
Trädgårdsarbete	1	1
Summa	58	98

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	97	49
Summa	97	49

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Trapphus 2019	120	208
Summa	120	208

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	36	41
Sophämtning	49	44
Uppvärmning	298	315
Vatten	79	62
Summa	462	462

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	63	141
Fastighetsförsäkringar	43	40
Fastighetsskatt	63	61
Summa	170	242

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	76	0
Kameral förvaltning	53	51
Revisionsarvoden	10	10
Övriga förvaltningskostnader	18	15
Summa	156	76

P.-G. Arh

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	14	11
Styrelsearvoden	45	40
Summa	58	51

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	26	30
Summa	26	30

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 433	8 433
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 433	8 433
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 886	-4 680
Årets avskrivning	-206	-206
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 093	-4 886
Utgående restvärde enligt plan	3 341	3 547
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>350</i>	<i>350</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 200	17 200
Taxeringsvärde mark	21 200	21 200
Summa	38 400	38 400

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	472	472
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	472	472
Ingående ackumulerad avskrivning	-445	-434
Avskrivningar	-9	-10
Utgående ackumulerad avskrivning	-454	-445
Utgående restvärde enligt plan	18	27

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Insats branschorganisation	3	3
Summa	3	3

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	7	35
Försäkringspremier	13	12
Förvaltning	13	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11
Summa	47	71

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2021-12-28	0,48 %	2 283	2 393
Summa			2 283	2 393

Varav kortfristig del

2 283

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	5	4
Förutbetalda avgifter/hyror	116	116
Löner	20	20
Sociala avgifter	6	6
Uppvärmning	38	41
Utgiftsräntor	0	1
Vatten	13	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	17
Summa	217	215

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	6 019	6 019
Summa	6 019	6 019

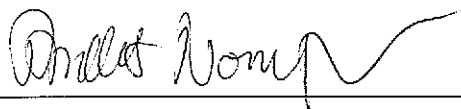
NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Sopsortering av matavfall har implementerats. En viss omfördelning av sopskåpen har också gjorts.

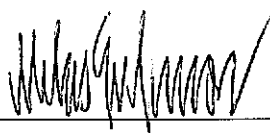
Underskrifter

Johanneshov, 2021-04-25

Ort och datum



Anders Norrga
Ordförande

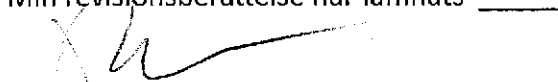


Niklas Gustafsson
Sekreterare



Patrik Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06



David Walman
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björken nr 8 för år 2020.

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 våra 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 2020-12-31 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 2020.

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 ersättningskyldig 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 2021-05-06


Rävisor AB
David Walman
Revisor