

Årsredovisning 2021

BRF BJÖRKEN NR 8

702000-1892



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BJÖRKEN NR 8

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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

Jonas Carmhagen	Ordförande
Niklas Gustafsson	Sekreterare
Patrik Johansson	Ledamot
Victor Persson	Suppleant
Rebecka Stensmar	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 2021-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2021 Byte av utomhusbelysning

- 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 vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 203	1 163	1 201	1 201
Resultat efter fin. poster	-24	-196	-229	-69
Soliditet, %	35	34	36	39
Yttre fond	867	871	948	860
Taxeringsvärde	38 400	38 400	38 400	29 400
Bostadsyta, kvm	1 676	1 676	1 676	1 676
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	711	689	713	713
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 296	1 362	1 428	1 484
Genomsnittlig skuldränta, %	0,33	1,11	1,24	0,98
Belåningsgrad, %	69,31	68,32	67,45	66,26

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	84	-	-	84
Upplåtelseavgifter	248	-	-	248
Fond, yttre underhåll	871	-	-5	867
Balanserat resultat	381	-196	5	190
Årets resultat	-196	196	-24	-24
Eget kapital	1 389	0	-24	1 365

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	190
Årets resultat	-24
Totalt	<u>166</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	115
Balanseras i ny räkning	51
	<u>166</u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 203	1 163
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 203	1 163
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-812	-906
Övriga externa kostnader	8	-79	-156
Personalkostnader	9	-113	-58
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218	-215
Summa rörelsekostnader		-1 222	-1 336
RÖRELSERESULTAT		-18	-173
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-7	-26
Summa finansiella poster		-5	-23
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-24	-196
ÅRETS RESULTAT		-24	-196

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 135	3 341
Maskiner och inventarier	12	35	18
Summa materiella anläggningstillgångar		3 169	3 359
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 172	3 362
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38	47
Summa kortfristiga fordringar		38	51
Kassa och bank			
Kassa och bank		665	688
Summa kassa och bank		665	688
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		703	739
SUMMA TILLGÅNGAR		3 875	4 101

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		332	332
Fond för yttre underhåll		867	871
Summa bundet eget kapital		1 198	1 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		190	381
Årets resultat		-24	-196
Summa fritt eget kapital		166	185
SUMMA EGET KAPITAL		1 365	1 389
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 173	2 283
Leverantörsskulder		50	211
Skatteskulder		4	2
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	284	217
Summa kortfristiga skulder		2 511	2 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 875	4 101

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- 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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Andrahandsuthyrning	12	6
Årsavgifter, bostäder	1 191	1 154
Övriga intäkter	0	3
Summa	1 203	1 163

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	14	13
Fastighetsskötsel	69	25
Städning	20	19
Trädgårdsarbete	0	1
Summa	103	58

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	51	97
Summa	51	97

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Trapphus 2019	0	120
Summa	0	120

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	49	36
Sophämtning	51	49
Uppvärmning	333	298
Vatten	82	79
Summa	516	462

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	47	63
Fastighetsförsäkringar	31	43
Fastighetsskatt	64	63
Summa	142	170

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	53	53
Förbrukningsmaterial	0	76
Revisionsarvoden	7	10
Övriga förvaltningskostnader	19	18
Summa	79	156

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	27	14
Styrelsearvoden	86	45
Summa	113	58

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	7	26
Summa	7	26

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 433	8 433
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 433	8 433
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 093	-4 886
Årets avskrivning	-206	-206
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 299	-5 093
Utgående restvärde enligt plan	3 135	3 341
<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	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	472	472
Inköp	28	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	501	472
Ingående ackumulerad avskrivning	-454	-445
Avskrivningar	-12	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	-466	-454
Utgående restvärde enligt plan	35	18

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Insats branschorganisation	3	3
Summa	3	3

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	7	7
Försäkringspremier	9	13
Förvaltning	13	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	13
Summa	38	47

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SEB	2022-12-28	1,30 %	2 173	2 283
Summa			2 173	2 283

Varav kortfristig del 2 173

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	13
El	9	5
Förutbetalda avgifter/hyror	116	116
Löner	60	20
Sociala avgifter	19	6
Uppvärmning	50	38
Utgiftsräntor	1	0
Vatten	14	13
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	5
Summa	284	217

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	6 019	6 019
Summa	6 019	6 019

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jonas Carmhagen
Ordförande

Niklas Gustafsson
Sekreterare

Patrik Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

David Walman
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
10.05.2022 11:46

SENT BY OWNER:
Erik Engström · 04.05.2022 10:11

DOCUMENT ID:
H1e04H3J8c

ENVELOPE ID:
S1CNR2kUq-H1e04H3J8c

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2021 - Brf Björken nr 8.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS CARMHAGEN jonas@carmhagen.se	Signed Authenticated	04.05.2022 10:21 04.05.2022 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 05/03/1989) IP: 212.214.212.29
2. Niklas Gustafsson bildhuggarvagen4@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 16:25 04.05.2022 16:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 06/11/1970) IP: 178.174.247.82
3. PATRIK JOHANSSON patrik.a.johansson@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 17:50 04.05.2022 17:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/09/1979) IP: 46.15.153.187
4. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	10.05.2022 11:46 04.05.2022 17:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/02/1980) IP: 46.15.153.187

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björken nr 8 702000-1892

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av Bostadsrättsföreningen Björken nr 8 år 2021.

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 2021-12-31 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 år 2021.

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 2022-05-10



Rävisor AB
David Walman
Revisor