

Årsredovisning 2017

BRF BJÖRKEN NR 8 702000-1892

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

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
Freja Johnselius	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 2017-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 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.
- 2016 Avslutande arbeten och kompletteringar avseende värmevakt, radiatorer och ventilation
- 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens stadgar har uppdaterats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

M
Ze

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 195	1 195	1 195	1 042
Resultat efter fin. poster	-15	80	-103	22
Soliditet, %	39	37	37	38
Yttre fond	772	726	684	642
Taxeringsvärde	29 400	29 400	26 000	26 000
Bostadsyta, kvm	1 676	1 676	1 676	1 676
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	713	713	704	622
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 550	1 616	1 682	1 749
Genomsnittlig skuldränta, %	0,84	0,81	0,68	2,57
Belåningsgrad, %	65,60	65,02	64,35	66,60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	84	-	-	84
Upplåtelseavgifter	248	-	-	248
Fond, yttre underhåll	726	-	46	772
Balanserat resultat	760	80	-46	794
Årets resultat	80	-80	-15	-15
Eget kapital	1 897	0	-15	1 882

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	794
Årets resultat	-15
Totalt	779

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	88
Balanseras i ny räkning	<u>691</u>
	779

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 195	1 195
Rörelseintäkter		14	14
Summa rörelseintäkter		1 209	1 209
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-859	-757
Övriga externa kostnader	7	-74	-69
Personalkostnader	8	-40	-42
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230	-239
Summa rörelsekostnader		-1 203	-1 107
Rörelseresultat		5	102
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-22	-22
Summa finansiella poster		-20	-22
Resultat efter finansiella poster		-15	80
Årets resultat		-15	80

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	3 960	4 166
Maskiner och inventarier	11	61	85
Summa materiella anläggningstillgångar		4 020	4 251
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		4 023	4 254
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15	12
Övriga fordringar	13	12	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	53	53
Summa kortfristiga fordringar		81	79
Kassa och bank			
Kassa och bank		674	551
Summa kassa och bank		674	551
Summa omsättningstillgångar		755	631
Summa tillgångar		4 778	4 884

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		332	332
Fond för yttre underhåll		772	726
Summa bundet eget kapital		1 103	1 058
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		794	760
Årets resultat		-15	80
Summa fritt eget kapital		779	840
Summa eget kapital		1 882	1 897
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 487	2 598
Summa långfristiga skulder		2 487	2 598
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		111	111
Leverantörsskulder		102	85
Övriga kortfristiga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	194	193
Summa kortfristiga skulder		409	389
Summa eget kapital och skulder		4 778	4 884

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 föreningsstämman 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 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	1 195	1 195
Övriga intäkter	14	14
Summa	1 209	1 209

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	12	10
Fastighetsskötsel	53	43
Städning	18	17
Trädgårdsarbete	1	1
Summa	84	71

Not 4, Reparationer	2017	2016
Försäkringsskador	70	0
Reparationer	53	52
Summa	123	52

Not 5, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	37	32
Sophämtning	37	36
Uppvärmning	295	301
Vatten	66	49
Summa	434	419

Not 6, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	141	141
Fastighetsförsäkringar	19	18
Fastighetsskatt	58	56
Summa	218	215

Not 7, Övriga externa kostnader	2017	2016
Kameral förvaltning	48	46
Revisionsarvoden	10	10
Övriga förvaltningskostnader	16	13
Summa	74	69

Not 8, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	9	9
Styrelsearvoden	31	33
Summa	40	42

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	22	22
Summa	22	22

Not 10, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>8 433</u>	<u>8 433</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 433	8 433
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 267	-4 052
Årets avskrivning	<u>-206</u>	<u>-215</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 474	-4 267
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>3 960</u></u>	<u><u>4 166</u></u>
<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 11, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>472</u>	<u>472</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	472	472
Ingående ackumulerad avskrivning	-388	-364
Avskrivningar	<u>-24</u>	<u>-24</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-412	-388
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>61</u></u>	<u><u>85</u></u>

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Insats branschorganisatio	3	3
Summa	3	3

Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Deklarerad skatt	3	5
Skattekonto	10	10
Summa	12	14

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	24	24
Försäkringspremier	7	6
Förvaltning	12	12
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	11
Summa	53	53

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
SEB	2019-09-28	0,83 %	599	632
SEB	2019-12-28	0,83 %	710	750
SEB	2019-12-28	0,83 %	749	775
SEB	2018-12-28	0,95 %	540	552
Summa			2 598	2 709

Varav amorteras inom 12 månader 111

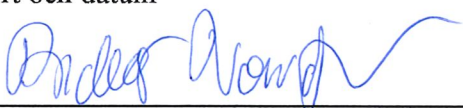
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	4	4
Fastighetsskötsel	-0	0
Förutbetalda avgifter/hyror	117	117
Löner	20	20
Sociala avgifter	6	6
Uppvärmning	33	32
Utgiftsräntor	1	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	13
Summa	194	193

Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 019	6 019
Summa	6 019	6 019

Underskrifter

Stockholm, 2018 - 04 - 10

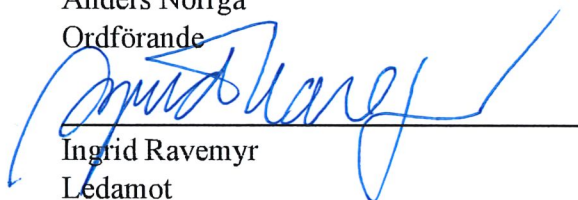
Ort och datum



Anders Norrga
Ordförande

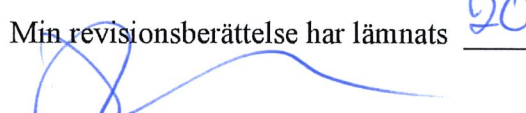


Niklas Gustafsson
Sekreterare



Ingrid Ravemyr
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 12


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 2017.

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 2017-12-31 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 2017.

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.

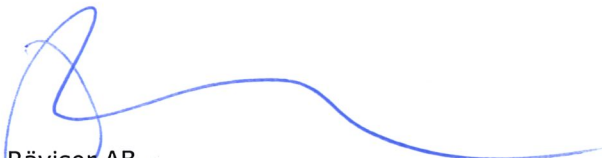
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 2018-04-12



Rävisor AB
David Walman
Revisor