

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Björken
Org nr: 769615-8794



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Björken får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-14

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Aklejan 2 i Örebro Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 32 lägenheter.

Byggnaderna är uppförda 2011.

Fastighetens adress är Lertagsgatan i Örebro.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
10	15	7	32

Dessutom tillkommer:

Carport	P-platser
14	14

Total tomtarea	6 000 m ²
Total bostadsarea	2 365 m ²

Årets taxeringsvärde	61 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	61 000 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk- och teknisk förvaltning
EON	El och fjärrvärme
Telia	Bredband/Tele/TV
Örebro Kommun	Vatten/avlopp/avfall
Stena Recycling	Sophantering
TS Lokalvård	Städ
Trädgårdstjänst	Skötsel trädgård
KTC Control AB	Larmsystem undercentral
Minol Mätteknik AB	Vattenavläsningar
Kone AB	Service hissar
Lås & Säkerhet	Tagg System

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 97 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen har upprättat en underhållsplan under året och den används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov på 9 455 tkr för de närmaste 30 åren.
Den genomsnittliga kostnaden för föreningen ligger på 315 tkr/år (133 kr/m²/år).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 267 tkr (113 kr/m²), som är planens rekommenderade avsättning, efter beaktande av redan avsatta medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll som

Beskrivning	Belopp
Belysning	78 tkr
Värmepump	19 tkr

Årets åtgärder

Trasiga armaturer – bytt till LED belysning
Värmepump
Brandvarnare byte (vart 10:år) 50 tkr
Filterbyte lgh 15 tkr (årligt byte)
Uteplats trädgård – EON bekostar

Årets underhåll har fokuserats på trygghet och säkerhet genom ett byte av 70 st brandvarnare med batteribackup. Belysningen har förbättrats utomhus, över den öppna parkeringen, cykelställen samt carport för bilarna. Detta har resulterat i mera ljus över områdena till halva energiförbrukningen.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Danielsson	Ordförande	2022
Claes Björk	Sekreterare	2022
Rosita Bongk	Kassör	2021
Anders Ekwall	Ledamot	2021
Conny Bergqvist	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ågren	Suppleant	2021
Cathrine Persson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Heléne Maijgren, BoRevision AB	Revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Britt Jansson (sammankallande)	2021
Birgitta Grufman	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Årets resultat är 142 tkr och det är något lägre än föregående års resultat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 510 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 652 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningens ekonomiska situation har under 2020 varit god och den budget som planerades för året har kunnat följas. Därför har styrelsen beslutat att inte höja årsavgiften under 2021.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 647 kr/m²/år.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Pandemin Covid-19 har medfört att samtliga 10 styrelsemöten under perioden genomförts som telefonmöten. Verksamheten har präglats av EON's underhållsarbete av fjärrvärmenätet för de delar som ligger på Brf Björkens mark. EON's återställning har resulterat i ny uteplats med plantering av häckar och större yta med gräsmatta. Investeringar för ökad trygghet och säkerhet har gjorts i byte av samtliga brandvarnare i fastigheten samt underhåll av nödutgångsskyltarna. All utebelysning har uppgraderats till LED med mera ljus till halverad el-förbrukning.

Under hösten har styrelsen tillsammans med Riksbyggen tagit fram en underhållsplan för föreningen. Underhållsplanen kommer att vara ett bra komplement till det fortsatta budgetarbetet och ett hjälpmedel för det underhållsarbete som ska planeras för varje enskilt budgetår. Underhållsplanen kommer att revideras en gång per år.

Under året har miljörummet expanderats med fler sopkärl. Mängden sopor ökar och det är allt viktigare att ha möjligheten att sopsortera för att föreningen ska vara ett led i miljöarbetet.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 781	1 793	1 771	1 754	1 752
Resultat efter finansiella poster	142	177	235	326	195
Soliditet %	74	73	72	71	70
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	647	647	634	634	634
Lån, kr/m ²	7 061	7 380	7 633	7 938	8 212
Skuldkvot	9,31	9,7	10,15	10,66	11,08

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Analys av föreningen för verksamhetsåret	Föreningens tal
Belåning: Upp till 15 000kr/m ² anses vara normalt	7 061 kr/m ² /år (ifjol 7 380kr/m ² /år)
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar: Mellan 200-450 kr/m ² anses vara normalt	419 kr/m ² /år (ifjol 384kr/m ² /år)
Energikostnad: Normala värden anses 115-142 kr /m ² och avser kostnad för el, värme och vatten	81 kr/m ² /år (ifjol 105 kr/m ² /år)
Räntekänslighet: Upp till 20% anses vara normalt	9,91% (ifjol 10,68%)

*Normalvärden i Sverige fastställda av Borättsupplysningen

Enligt Boverkets Energideklarationen från 2013-10-02 förbrukar denna fastighet 59 kWh/m²/år

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	22 996 000	22 784 000	1 434 056	-297 783	177 219
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				177 219	-177 219
Reservering underhållsfond			267 000	-267 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-97 495	97 495	
Årets resultat					141 859
Vid årets slut	22 996 000	22 784 000	1 603 561	-290 069	141 859

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-120 564
Årets resultat	141 859
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-267 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 495
Summa	-148 210

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 148 210**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 781 172	1 793 376
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 777	5 502
Summa rörelseintäkter		1 792 949	1 798 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-689 083	-604 341
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 925	-242 037
Personalkostnader	Not 6	-59 665	-60 677
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-510 318	-510 318
Summa rörelsekostnader		-1 501 991	-1 417 373
Rörelseresultat		290 959	381 506
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 100	-204 287
Summa finansiella poster		-149 100	-204 287
Resultat efter finansiella poster		141 859	177 219
Årets resultat		141 859	177 219

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	63 645 473	64 144 540
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	33 750	45 000
Summa materiella anläggningstillgångar		63 679 223	64 189 540
Summa anläggningstillgångar		63 679 223	64 189 540
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		88	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	75 059	45 367
Summa kortfristiga fordringar		75 147	45 403
Kassa och bank			
Kassa och bank		482 028	625 578
Summa kassa och bank		482 028	625 578
Summa omsättningstillgångar		557 174	670 981
Summa tillgångar		64 236 397	64 860 521

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 780 000	45 780 000
Fond för yttre underhåll		1 603 561	1 434 056
Summa bundet eget kapital		47 383 561	47 214 056
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-290 069	-297 783
Årets resultat		141 859	177 219
Summa fritt eget kapital		-148 210	-120 564
Summa eget kapital		47 235 351	47 093 492
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	15 987 190	16 211 690
Summa långfristiga skulder		15 987 190	16 211 690
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	712 000	1 242 000
Leverantörsskulder		47 283	34 903
Skatteskulder		2 294	2 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	252 279	276 281
Summa kortfristiga skulder		1 013 856	1 555 339
Summa eget kapital och skulder		64 236 397	64 860 521

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slut år
Byggnader	Linjär	100	2110
Markanläggningar	Linjär	20	2033-35
Laddstolpar	Linjär	5	2021
Batterisupport hissar	Linjär	5	2024

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 529 772	1 529 772
Hyror, p-platser	155 550	157 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 125	0
Avgifter för Bredband/Internet	84 480	84 480
Vattenavgifter	17 895	18 990
Elavgifter	600	2 634
Summa nettoomsättning	1 781 172	1 793 376

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 141	4 630
Fakturerade kostnader	0	872
Intäkter andrahandsuthyrning	5 636	0
Summa övriga rörelseintäkter	11 777	5 502

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-97 495	-101 429
Reparationer	-28 992	-28 953
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-22 848	-22 032
Försäkringspremier	-25 427	-21 189
Systematiskt brandskyddsarbete	-50 301	0
Serviceavtal	-9 112	-8 982
Obligatoriska besiktningar	-21 750	-18 297
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 375	0
Snö- och halkbekämpning	-4 592	-30 201
Förbrukningsinventarier	-4 379	-32 756
Vatten	-44 461	-45 863
Fastighetsel	-90 570	-124 674
Uppvärmning	-56 767	-76 822
Sophantering och återvinning	-48 959	-47 663
Städning, trädgårdsskötsel	-172 055	-45 480
Summa driftskostnader	-689 083	-604 341

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-121 565	-125 942
Bredband/Internet	-82 936	-83 058
Arvode, yrkesrevisorer	-10 625	-9 938
Övriga förvaltningskostnader	-7 957	-9 063
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 097	-4 186
Kontorsmateriel	-6 373	-5 059
Telefon	-1 092	-991
Bankkostnader	-5 280	-3 800
Summa övriga externa kostnader	-242 925	-242 037

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-46 516	-46 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 250	-1 000
Övriga personalkostnader utbildning	-4 800	0
Sociala kostnader	-6 099	-13 177
Summa personalkostnader	-59 665	-60 677

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-487 762	-487 762
Avskrivning Markanläggningar	-11 305	-11 305
Avskrivning Installationer	-11 250	-11 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-510 318	-510 318

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 434 880	47 434 880
Mark	19 630 000	19 630 000
Markanläggning	162 910	162 910
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 227 790	67 227 790

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 033 962	-2 546 200
Markanläggningar	-49 287	-37 982
	-3 083 249	-2 584 182

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-487 762	-487 762
Årets avskrivning markanläggningar	-11 305	-11 305
	-499 067	-499 067

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-3 582 316	-3 083 249
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

63 645 474	64 144 539
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	43 913 155	44 400 917
Mark	19 630 000	19 630 000
Markanläggningar	102 317	113 622

Taxeringsvärden

Bostäder	61 000 000	61 000 000
Totalt taxeringsvärde	61 000 000	61 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 000 000</i>	<i>36 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer batterisupport hissar	56 250	0
	56 250	0
Årets anskaffningar		
Installationer batterisupport hissar	0	56 250
	56 250	56 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 250	56 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer batterisupport hissar	-11 250	0
	-11 250	0
Årets avskrivningar		
Installationer batterisupport hissar	-11 250	-11 250
	-22 500	-11 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 500	-11 250
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 750	45 000
Varav		
Installationer batterisupport hissar	33 750	45 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 383	25 427
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 313	6 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 363	13 815
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 059	45 367

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	16 699 190	17 453 690
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-272 000	-272 000
Lån med villkorsändring inom 1 år exkl beräknade amorteringar	-440 000	-970 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 987 190	16 211 690

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,54%	2021-12-14	1 000 000	0	530 000	470 000
NORDEA	0,89%	2022-11-16	3 667 500	0	70 000	3 597 500
NORDEA	0,95%	2023-11-15	7 091 250	0	87 000	7 004 250
SBAB	0,75%	2024-10-11	5 694 940	0	67 500	5 627 440
Summa			17 453 690	0	754 500	16 699 190

*Senast kända räntesatser

Under året har föreningen gjort en extraamortering på 500 00 kr i samband med en villkorsändring på ett av sina lån. Under nästa år skall föreningen amortera 272 000 kr enligt plan och därför betraktas detta som en kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Även detta lån ska redovisas som en kortfristig skuld. Beräknad skuld vid villkorsändringen beräknas vara 440 000 kr. Föreningen har dock inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	21 285 000	21 285 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	9 763	10 447
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 169
Upplupna elkostnader	10 380	12 913
Upplupna värmekostnader	11 183	14 631
Upplupna kostnader för renhållning	2 593	1 814
Upplupna revisionsarvoden	11 000	9 000
Upplupna styrelsearvoden	60 000	62 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 864
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	147 360	153 943
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	252 279	276 281

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lennart Danielsson

Claes Björk

Rosita Bongk

Anders Ekwall

Conny Bergqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Heléne Maijgren
Revisor BoRevision AB

