

Årsredovisning
för
Brf Björkspinnaren
769600-9997

Räkenskapsåret
2020.

Styrelsen för Brf Björkspinnaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1995-09-05 och har som uppgift att förvalta den egna fastigheten Björkspinnaren 3 i Huddinge kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2020, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Edvin Soleymanian, Ordförande

Eva Persson, Kassör

Kajsa Jakobsson, sekreterare

Suppleanter:

Caroline Lindvall och Felix Wahlström

Revisor:

Jan Lilja, Focus Revision AB

Styrelsen har haft 9 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret.

Föreningens fastighet

Fastigheten förvärvades 1997 och består av 4 fyrfamiljshus med totalt 16 bostadslägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Total uppvärmd bostadsyta är 1.238,4 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st med uppvärmd yta på 84,0 kvm.

8 st med uppvärmd yta på 70,8 kvm.

Alla lägenheterna har separat förråd samt en parkeringsplats med motorvärmarruttag.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.



Förvaltning

Den tekniska förvaltning sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städdag på våren och en på hösten samt att den löpande skötseln fördelas på medlemmarna via ett veckovis schema.

Till följd av Covid-19 har korvgrillning efter städdagarna och kräftskivan ställts in. Styrelsen har även genomfört digitala styrelsemöten för begränsa smittspridningen.

Den ekonomiska förvaltning har skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen är styrelsens verktyg för att planera underhållet av fastigheten på lång sikt. Till underhållsplanen har kopplats en långsiktig budget för att säkerställa att föreningen har kapital för att kunna genomföra underhållet i enlighet med underhållsplanen.

Under året har styrelsen aktivt arbetat med att uppdatera innehållet i underhållsplanen. Föreningen har även erhållit en uppdaterad Energideklaration, vilken finns tillgänglig på Boverket..

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med god likviditet. Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs med 200 tkr vilket är ett högre belopp än vad som är minimikrav i stadgarna (0,3% av bokfört värde byggnad).

Föreningens avgifter har per 2021-01-01 höjts med 2%.

Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året. Inga lägenheter har under året överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	876	879	879	877
Resultat efter finansiella poster	267	229	238	293
Soliditet (%)	34	32	30	28
Kassalikviditet (%)	64	39	251	229

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta nya synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet som annars skulle varit 275 år 2019 och 315 år 2020.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 049	309	993	637	229	4 217
Disposition av föregående års resultat:				229	-229	0
Fond yttre underhåll			200	-200		0
Årets resultat					267	267
Belopp vid årets utgång	2 049	309	1 193	666	267	4 484

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	666 219
årets vinst	267 482
	933 701

disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	733 701
	933 701

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Brf Björkspinnaren
Org.nr 769600-9997

4 (10)

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		876 193	878 796
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		876 193	878 796
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-270 205	-296 878
Övriga externa kostnader	3	-95 798	-108 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 708	-93 708
Summa rörelsekostnader		-459 711	-499 372
Rörelseresultat		416 482	379 424
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 000	-150 297
Summa finansiella poster		-149 000	-150 297
Resultat efter finansiella poster		267 482	229 127
Resultat före skatt		267 482	229 127
Årets resultat		267 482	229 127

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

12 002 510

12 096 218

Summa materiella anläggningstillgångar

12 002 510

12 096 218

Summa anläggningstillgångar

12 002 510

12 096 218

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1 911

1 911

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 699

39 625

Summa kortfristiga fordringar

38 610

41 536

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

350 000

350 000

Summa kortfristiga placeringar

350 000

350 000

Kassa och bank

Bank

852 439

720 736

Summa kassa och bank

852 439

720 736

Summa omsättningstillgångar

1 241 049

1 112 272

SUMMA TILLGÅNGAR

13 243 559

13 208 490

Brf Björkspinnaren
Org.nr 769600-9997

6 (10)

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	2 049 272	2 049 272
Inbetalda upplåtelseavgifter	308 728	308 728
Fond för yttre underhåll	1 192 526	992 526
Summa bundet eget kapital	3 550 526	3 350 526

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	666 219	637 092
Årets resultat	267 482	229 127
Summa fritt eget kapital	933 701	866 219
Summa eget kapital	4 484 227	4 216 745

Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	6 831 654	6 127 022
Summa långfristiga skulder		6 831 654	6 127 022

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 756 720	2 688 072
Leverantörsskulder		50 457	56 596
Skatteskulder		1 843	1 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		118 658	119 044
Summa kortfristiga skulder		1 927 678	2 864 723

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 243 559

13 208 490

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar görs linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	133 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Fastighetskostnader

	2020	2019
Driftskostnader		
Vinterunderhåll	11 551	19 719
El	18 767	23 559
Vatten	37 179	35 767
Sophämtning	25 120	33 249
Fastighetsförsäkring	36 021	38 429
Kabel-TV	26 986	26 412
Övriga kostnader fastighetsskötsel	26 880	16 139
Kommunal fastighetsavgift	22 864	22 032
	205 368	215 306
Reparationer		
Reparation staket mm	54 773	0
Utförd OVK besiktning och arbete ventilation	0	54 241
Övriga reparationer	10 064	27 331
	64 837	81 572
	270 205	296 878

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningskostnader		
Revisionskostnader	11 250	11 250
Ekonomisk förvaltning	35 279	34 356
Övriga förvaltningskostnader	11 328	23 754
	57 857	69 360
Styrelsekostnader		
Arvoden och andra ersättningar till styrelsen	30 000	30 000
Sociala kostnader på arvoden	7 941	9 426
	37 941	39 426
	95 798	108 786

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 504 466	14 504 466
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 504 466	14 504 466
Ingående avskrivningar	-2 408 248	-2 314 540
Årets avskrivningar	-93 708	-93 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 501 956	-2 408 248
Utgående redovisat värde	12 002 510	12 096 218

Not 5 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 584 000	5 736 142
	1 584 000	5 736 142

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 8.588,374 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 831 654	6 127 022
	6 831 654	6 127 022
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 756 720	2 688 072
	1 756 720	2 688 072

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,210	2024-10-30	914 352	1 026 352
Stadshypotek	1,410	2027-10-30	1 674 000	1 692 000
Stadshypotek	1,760	2022-10-30	1 700 000	1 750 000
Stadshypotek	1,820	2023-01-30	1 358 022	1 372 742
Stadshypotek	1,860	2023-09-30	1 395 000	1 410 000
Stadshypotek	1,800	2021-05-17	1 547 000	1 564 000
			8 588 374	8 815 094
Kortfristig del av långfristig skuld			1 756 720	2 688 072

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	12 388 000	12 388 000
	12 388 000	12 388 000

Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Huddinge den 1 april 2021



Eva Persson



Edvin Soleymanian Khooei

Kajsa Jakobsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2021



Jan Lilja
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Björkspinnaren
Org.nr. 769600-9997

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Björkspinnaren för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Björkspinnaren för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 april 2021



Jan Lilja
Auktoriserad revisor