



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Björken Nr 7



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björken Nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anders Erik Rollsten	Ordförande
Markus Lennart Bergqvist	Ledamot
Joel Johannes Eriksson	Ledamot
Malin Ulrika Weidenhaijn	Ledamot
Emil Berndt Ronny Bjurström	Suppleant
Juha Ilmari Anselm Sillanpää	Suppleant
Anneli Agneta Tidestrand Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Johansson	Ordinarie Extern	Allegretto Revision KB
..	Suppleant Extern	Allegretto Revision KB

Valberedning

Katherine Hernandez	Sammanställande
---------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gobelängen 1	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

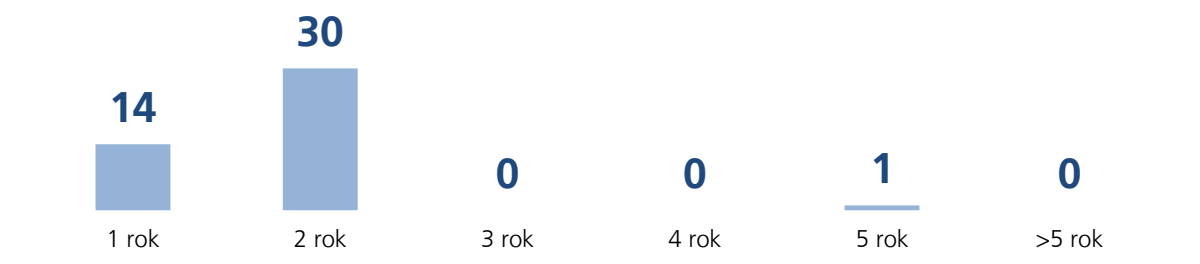
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 918 m², varav 1 918 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Takterrass
Uteplats
Cykelrum
Vinds- alt. källarförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av tak	2020	Underhåll av tak samt utökad taksäkerhet
Byte av UC	2020	Byte av fjärrvärmecentral som uppnått livslängd
Ventilation	2020	Översyn samt åtgärd av fastighetens ventilation. Nya frånluftsdon monterade i kök och badrum
Kameraövervakning	2020	Övervakningskamera installerad i cykelrum
Byte av avlopps- och dagvattenledningar i mark	2020	Byte av avlopps- och dagvattenledningar i marken vid nordöstra hörnet av fasaden
Eluttag på balkonger	2019	Eluttag monterade på samtliga balkonger
Byte av golvbrunnar	2019	Byte av golvbrunnar i tekniska utrymmen
Byte av gemensamhetsdörrar	2018	Klass 2-dörrar installerade till vind, tvättstuga, källarkontor samt ett tekniskt utrymme i källaren
Förstärkning av väggar	2018	Förstärkning av väggar i vissa tekniska utrymmen i källaren
Digital tvättstugebokning	2018	Digital tvättstugebokning installerad, bokning sker via internet eller pekskärm
Ny entréport	2018	Byte av entréport
Ny bakdörr	2018	Byte av bakdörr till källare
Automatiserade dörrar	2018	Installation av motoröppning av dörrar i fastigheten, via sensor eller armbågskontakt
Brandsläckare	2018	Brandsläckare monterade i trapphus på varje våningsplan, i gemensamma utrymmen på vind och i källare, i tvättstuga samt UC
Brandskyddsarbete	2018	Diverse brandskyddsarbete utfört
Sophus, belysning	2018	El utdraget till sophus, samt montering av belysning på sophusets fasad
Julgransfot	2018	Nedgjutning av julgransfot på marken vid Pastellvägen
Brandvarnare, gemensamma utrymmen	2018	Brandvarnare monterade på vartannat våningsplan i trapphus, port, vinds-/källarförråd, gemensamma utrymmen på vind och i källare samt tvättstuga
Brandvarnare, lägenheter	2018	Brandvarnare monterade i samtliga lägenheter
Hänvisningsarmaturer	2018	Hänvisningsarmaturer installerade i källaren
Nytt passersystem	2018	Införande av nyckelbrickor
Hissbyte	2016	Byte av hissmaskineri och hisskorg
Fasadbelysning	2014	Belysning på balkonger och fasad installerad
Stamspolning	2014	Spolning av fastighetens samtliga huvudstammar och avloppsrör
Tilläggsisolering	2013	Tilläggsisolering av hela byggnaden, i samband med fasadrenovering
Fasadrenovering	2013	Omputsning av fasad i samtliga väderstreck

Tilluftsventiler	2013	Nya tilluftsventiler installerade i samtliga lägenheter
Nya fönster	2012	Samtliga fönster i fastigheten bytta (SP Fönster, treglas, Kipp-dreh)
STAD-ventiler installerade	2011	Installerade för optimering av fjärrvärmesystemet
Byte av gemensamhetsdörrar	2011	Klass 2-dörrar installerade till vind, vindskontor, hissrum, källare, cykelrum samt diverse övriga tekniska utrymmen
Termostatbyte	2011	Samtliga termostater i hela fastigheten utbytta
Ventilationsfläkt utbytt	2011	Fastighetens ventilationsfläkt på taket utbytt
Byte av avloppsrör i källargolv	2010	Nygjutning av balkongplattor samt byte av räcken
Balkongrenovering	2009	
Sophus	2007	Sophus byggt vid Pastellvägen
Byte av värmeregler	2006	
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	2002	
Omputsning av fasad	1995	
Omläggning av tak	1995	
Nya fönster	1991	
		Installerat treglasfönster
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga	2021	Byte av torkskåp och torktumlare
Stampsplöjning	2021	Högtryckssplöjning av avloppsstammar
Trapphusrenovering	2023	Renovering och ommålning av trapphus samt byte av belysning
Markarbeten	2024	Upprustning av fastighetens grönytor

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB, Telenor AB
Internetuppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Allmän Fastighetsvård AB
Kabel-tv	Com Hem AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning av tak	Vantörs Bleck och Plåtslageri AB
Entrématta	Bergslagens Mattleasing AB
Hissunderhåll	S:t Eriks Hiss AB
Brandskyddsutrustningsunderhåll	Brandsäkra AB
Kommunikationsplattform	Boappa AB
Kameraövervakning	SafeTeam i Sverige AB
Passersystemunderhåll	SafeTeam i Sverige AB
Gräsklippning av mark	Yrkeshjälp i Stockholm AB
Snöröjning av mark	Yrkeshjälp i Stockholm AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året färdigställt underhåll av taket och uppdaterat ventilation i alla lägenheter. En större reparation på avloppsröret från huset till det kommunala nätet har också utförts.

För att finansiera detta har ett lån om 500 000 kr tagits.

Föreningen har även bytt ut fjärrvärmecentralen i slutet av året, den kommer finansieras under kommande år med ett lån på 220 000 kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 10% efter många år utan förändring, detta för att täcka ökade utgifter pga inflation.

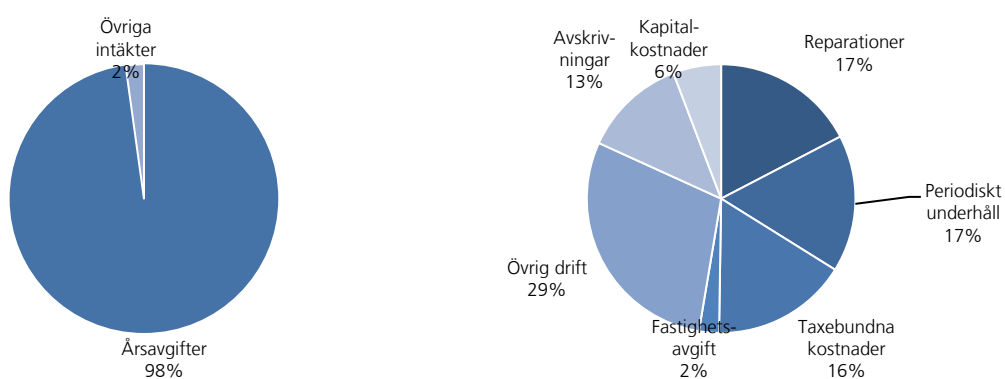
Föreningen har utfört många stora underhåll de senaste åren och planerar nu för en period med ökande amorteringsgrad och sparsamt investering. Målet är att sänka belåningsgraden och räntekostnader.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-10-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	472 882	336 151
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 779 930	1 708 357
Finansiella intäkter	49	28
Minskning kortfristiga fordringar	5	18 022
Ökning av långfristiga skulder	342 037	443 560
Ökning av kortfristiga skulder	286 725	15 110
	2 408 746	2 185 078
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 535 197	1 885 181
Finansiella kostnader	158 154	163 166
	2 693 351	2 048 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	188 277	472 882
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-284 604	136 730

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll av taket utfört.
Uppdatering av ventilation.
Installation av kameraövervakning i cykelrum.
Reparation av avloppsrör mellan byggnad och kommunala nätet.
Byte av fjärrvärmecentral.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	908	884	886	886
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 701	7 522	7 291	6 799
Elkostnad/m ² totalyta	31	42	38	32
Värmekostnad/m ² totalyta	152	156	156	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	25	38	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	85	87	86
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-938	-677	-1 540	-3
Nettoomsättning (tkr)	1 779	1 707	1 698	1 698

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 918 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	429 746	0	0	429 746
Fond för yttre underhåll	928 527	129 600	-72 273	871 200
S:a bundet eget kapital	1 358 273	129 600	-72 273	1 300 946
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 623 569	-129 600	-604 901	-5 889 068
Årets resultat	-1 250 583	-1 250 583	677 174	-677 174
S:a ansamlad förlust	-7 874 152	-1 380 183	72 273	-6 566 242
S:a eget kapital	-6 515 879	-1 250 583	0	-5 265 296

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 250 583
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 623 569
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 600
summa balanserat resultat	-8 003 752

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

760 797
-7 242 955

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 778 798	1 706 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 132	1 847
Summa rörelseintäkter		1 779 930	1 708 357
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 100 325	-1 313 601
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 321	-453 303
Personalkostnader	Not 6	-112 551	-118 277
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-337 212	-337 212
Summa rörelsekostnader		-2 872 408	-2 222 393
RÖRELSERESULTAT		-1 092 478	-514 036
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 154	-163 166
Summa finansiella poster		-158 105	-163 138
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 250 583	-677 174
ÅRETS RESULTAT		-1 250 583	-677 174

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	8 726 129	9 063 341
Summa materiella anläggningstillgångar	8 726 129	9 063 341
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 300	2 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 728 429	9 065 641
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar 6	6	6
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	152 364	435 817
Summa kortfristiga fordringar	152 370	435 823
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	36 104	37 260
Summa kassa och bank	36 104	37 260
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	188 473	473 083
SUMMA TILLGÅNGAR	8 916 903	9 538 723

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		429 746	429 746
Fond för yttre underhåll	Not 11	928 527	871 200
Summa bundet eget kapital		1 358 273	1 300 946
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 623 569	-5 889 068
Årets resultat		-1 250 583	-677 174
Summa fritt eget kapital		-7 874 152	-6 566 242
SUMMA EGET KAPITAL		-6 515 879	-5 265 296
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 601 061	14 371 348
Summa långfristiga skulder		14 601 061	14 371 348
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	168 764	56 440
Leverantörsskulder		65 873	84 210
Skatteskulder		5 191	2 851
Övriga skulder		312 280	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	279 613	289 172
Summa kortfristiga skulder		831 721	432 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 916 903	9 538 723

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Stambyte	30 år	30 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Balkong/terrass	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 741 017	1 695 379
Avgift andrahandsuthyrning	37 820	11 226
Öresutjämning	-39	-95
	1 778 798	1 706 510

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 132	1 847
	1 132	1 847

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 751	31 236
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	32 100	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 198	108 378
	Snöröjning/sandning	17 225	66 782
	Städning entreprenad	29 414	32 088
	Städning enligt beställning	6 125	0
	Mattvätt/Hyrmattor	9 436	7 497
	Hissbesiktning	2 259	4 501
	Myndighetstillsyn	590	1 180
	Bevakning	1 840	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 571
	Gård	53 253	36 571
	Serviceavtal	48 297	15 630
	Förbrukningsmateriel	24 566	96 382
	Brandskydd	23 614	20 360
		265 669	424 176
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	176 780	0
	Brf Lägenheter	10 867	0
	Gemensamma utrymmen	2 895	0
	Tvättstuga	25 640	30 111
	Entré/trapphus	0	6 580
	Lås	35 109	20 519
	Installationer	19 413	0
	VVS	41 129	33 960
	Värmeanläggning/undercentral	2 630	0
	Ventilation	25 733	0
	Elinstallationer	31 240	37 971
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 996	2 761
	Hiss	46 264	30 971
	Tak	10 066	0
	Fasad	12 713	0
	Fönster	15 029	3 125
	Mark/gård/utemiljö	12 697	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	42 856
	Vattenskada	0	4 704
		471 201	213 558
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	336 875	10 875
	Lås	1 728	7 324
	VVS	92 166	0
	Värmeanläggning	317 780	0
	Elinstallationer	0	54 074
	Hiss	12 248	0
		760 797	72 273
	Taxebundna kostnader		
	El	59 679	80 133
	Värme	292 288	298 299
	Vatten	61 292	48 164
	Sophämtning/renhållning	32 637	21 815
	Grovsopor	0	5 995
		445 896	454 406

Övriga driftkostnader		
Försäkring	51 488	46 595
Kabel-TV	39 789	36 638
Bredband	1 180	3 990
	92 457	87 223
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 305	61 965
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 100 325	1 313 601

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	10 811	2 248
	Juridiska åtgärder	18 047	17 188
	Inkassering avgift/hyra	450	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 500
	Föreningskostnader	18 957	8 913
	Fritids- och trivselkostnader	119	718
	Förvaltningsarvode	179 720	188 020
	Förvaltningsarvoden övriga	25 454	2 438
	Administration	6 089	39 909
	Konsultarvode	40 139	175 186
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 540
	Övriga driftkostnader	0	-4 632
		322 321	453 303

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 000	90 000
	Sociala kostnader	22 551	28 277
		112 551	118 277

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	10 107	10 107
	Förbättringar	327 105	327 105
		337 212	337 212

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 275 815	14 275 815
	Utgående anskaffningsvärde	14 275 815	14 275 815
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 212 474	-4 875 263
	Årets avskrivningar enligt plan	-337 212	-337 212
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 549 686	-5 212 474
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 726 129	9 063 341
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	24 400 000	24 400 000
		43 200 000	43 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 200 000	43 200 000
		43 200 000	43 200 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 300	2 300
		2 300	2 300
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	190	195
	Klientmedel hos SBC	152 174	435 622
		152 364	435 817
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	871 200	370 800
	Reservering enligt stadgar	129 600	129 600
	Omföring reservfond	0	370 800
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-72 273	0
	Vid årets slut	928 527	871 200

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,120 %	4 287 999	0	2022-12-30
Handelsbanken	1,030 %	6 842 866	0	2022-12-01
Handelsbanken	1,150 %	500 000	0	2023-04-30
Handelsbanken	1,060 %	500 000	500 000	2022-12-01
Handelsbanken	1,100 %	0	4 320 402	löst
Handelsbanken	1,100 %	1 296 960	1 310 400	2023-06-01
Handelsbanken	1,100 %	0	6 911 986	löst
Handelsbanken	1,200 %	342 000	385 000	2022-03-30
Handelsbanken	1,100 %	1 000 000	1 000 000	2021-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		14 769 825	14 427 788	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-168 764	-56 440	
		14 601 061	14 371 348	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 926 005 kr.

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 562 000	13 562 000

Not 14

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	90 000	90 000
Sociala avgifter	28 278	28 278
Ränta	11 479	8 750
Avgifter och hyror	149 856	162 144
	279 613	289 172

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Spolning av stammar.
Byte av trasiga värmeslingor i stuprör.
Utvändig tvätt av balkonger på norra sidan av byggnaden.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 6 / 4 2021



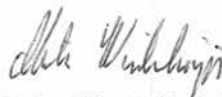
Anders Erik Rollsten
Ordförande



Markus Lennart Bergqvist
Ledamot



Joel Johannes Eriksson
Ledamot



Malin Ulrika Weidenhaijn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2021



Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björken Nr 7

Org.nr 702000-1884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björken Nr 7 för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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. Risken 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 Björken Nr 7 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

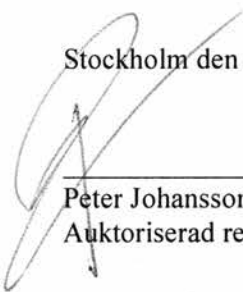
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 13 april 2021



Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	1 845 917	1 741 017	1 685 000
Avgift andrahandsuthyrning	15 000	37 820	0
Öresutjämning	0	-39	0
Övriga intäkter	0	1 132	0
	1 860 917	1 779 930	1 685 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-15 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-1 751	-31 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-32 100	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-15 198	-57 000
Snöröjning/sandning	-30 625	-17 225	0
Städning entreprenad	-32 088	-29 414	-34 000
Städning enligt beställning	0	-6 125	0
Mattvätt/Hyrmattor	-8 088	-9 436	-8 000
Hissbesiktning	-2 259	-2 259	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-590	-3 000
Bevakning	-5 520	-1 840	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Gård	-46 000	-53 253	-15 000
Serviceavtal	-15 773	-48 297	-4 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-24 566	-11 000
Störningsjour och larm	0	0	-3 000
Brandskydd	-19 359	-23 614	-189 000
	-169 712	-265 669	-375 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-198 750	-176 780	-69 000
Brf Lägenheter	0	-10 867	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 895	0
Tvättstuga	-5 000	-25 640	0
Lås	0	-35 109	0
Installationer	0	-19 413	0
VVS	0	-41 129	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 630	0
Ventilation	0	-25 733	0
Elinstallationer	0	-31 240	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 996	0
Hiss	0	-46 264	0
Tak	-36 250	-10 066	0
Fasad	0	-12 713	0
Fönster	0	-15 029	0
Mark/gård/utemiljö	0	-12 697	0
	-240 000	-471 201	-69 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	-336 875	0
Lås	0	-1 728	0
VVS	-40 000	-92 166	0
Värmeanläggning	-245 000	-317 780	0
Hiss	0	-12 248	0
	-285 000	-760 797	0

Taxebundna kostnader			
El	-60 000	-59 679	-77 000
Värme	-301 000	-292 288	-311 000
Vatten	-60 000	-61 292	-74 000
Sophämtning/renhållning	-24 500	-32 637	-33 000
Grovsopor	-7 500	0	-6 000
	-453 000	-445 896	-501 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-51 488	-51 488	-57 000
Kabel-TV	-37 304	-39 789	-47 000
Bredband	-3 540	-1 180	-3 000
	-92 332	-92 457	-107 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-62 000	-64 305	-62 005
	-62 000	-64 305	-62 005
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 500	-10 811	-1 000
Juridiska åtgärder	-30 000	-18 047	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 875	-16 875	-17 000
Föreningskostnader	0	-18 957	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-119	0
Förvaltningsarvode	-210 000	-179 720	-201 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-25 454	-6 000
Administration	-938	-6 089	-12 000
Konsultarvode	0	-40 139	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 660	-5 660	-6 000
	-268 973	-322 321	-253 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-90 000	-90 000
Arbetsgivaravgifter	-15 710	-22 551	-24 889
	-65 710	-112 551	-114 889
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-11 000	-10 107	-11 000
Förbättringar	-328 000	-327 105	-328 000
	-339 000	-337 212	-339 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 975 727	-2 872 408	-1 820 894
RÖRELSERESULTAT	-114 810	-1 092 478	-135 894
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	54	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-5	0
Låneräntor	-165 000	-158 154	-171 000
	-165 000	-158 105	-171 000
RESULTAT	-279 810	-1 250 583	-306 894

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se