

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Björkbacken nr 1
Org nr: 793200-0370



[Handwritten signature]

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11



Handwritten signature in blue ink.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Björkbacken nr 1 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, samt som hyresrätter upplåta lokaler.

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

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 101% till 108%.

I resultatet ingår avskrivningar med 175 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 591 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Illern 1 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader inrymmande 72 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna inrymmer även 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1944.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	24	52,5 kvm
3 rum och kök	24	69,0 kvm
4 rum och kök	12	78,5 kvm
4 rum och kök	12	80,5 kvm

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	4	
Antal p-platser	13	Carport
Antal p-platser	35	

Total tomtarea	8 585 m ²
Total bostadsarea	4 824 m ²
Total lokalarea	290 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 290m²

Årets taxeringsvärde	33 835 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 835 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,00 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 176 tkr och planerat underhåll för 247 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Styrelsen har upprättat och följt upp föreningens underhållsplan för tiden t o m 2073. Underhållsfonden nyttjas för planerat underhåll, varmed förstås ersättning av investeringar och maskinerier, exempelvis fönster, tak, fjärrvärmecentral o s v. I underhållsplanen har beräkningar gjorts för 15 väsentliga återinvesteringar. För dessa har återanskaffningskostnaden beräknats med hänsyn till den teoretiska livslängden. Avsättning till underhållsfonden görs enligt föreningens policy med den årliga värdeminskningen av respektive investering. Avsatta medel förvaltas i så stor utsträckning som möjligt på bankkonto. Vid 2020 års ingång fanns 194 522 kr i underhållsfonden. Årets avsättning uppgår till 600 000 kr enligt underhållsplan. Fastställt belopp i underhållsfonden är 194 522 kr. Årets underhållsåtgärder uppgår till 247 350 kr. Då årets underhållsåtgärder överstiger fastställt belopp i underhållsfonden nyttjas därutöver 52 828 kr ur den föreslagna avsättningen för året. När stämman har fastställt eget kapital kommer den totala underhållsfonden att uppgå till 547 172 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Husropp utvändigt	247 350

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Toivo Thideman	Ordförande	2020
Ove Fahlén	Vice ordförande	2020
Östen Bellstig	Ledamot	2021
Therese Dahlgren	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Klaus Enzenhofer	Suppleant	2021
Anna Magnusson	Suppleant	2020
Kiflom Gebremariam	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Trapp	Förtroendevald revisor 2021
Urban Lidén	Auktoriserad revisor 2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens lån har amorterats med 180 000 kr.

Föreningen har under året utfört reparationer för 176 tkr och planerat underhåll för 247 tkr. Det planerade underhållet omfattar renovering av husgavlar samt utbyte av snörasskydd på huskropparnas norra sida.

Föreningens lokal i A-huset har renoverats av egen personal samt elsanerats. Personalkostnaden redovisas under not 6 personalkostnader.

Enkät om intresset för att inrätta en uthyrningsenhet har genomförts varvid konstaterats att intresset för projektet är så lågt att styrelsen beslutat avsluta ärendet.

Föreningsinformation/ordningsregler har uppdaterats med förändrade arbetsuppgifter för vice värd, bestämmelser om vård av balkongplatta samt föreningens policy.

Huvudmålen för föreningens policy är, att verka för en fortsatt låg skuldsättning samt att verksamheter utanför boendet skall vara självfinansierande för såväl drift som investering.

Föreningen har med Riksbyggen tecknat avtal om teknisk förvaltning för tiden 2020-2021 med möjlighet till förlängning 2 år. Avtalet ersätter tidigare avtal som gällt i 14 år utan uppräkningsindex samt med kostnad för snöröjning och halkbekämpning ingående i den fasta ersättningen.

Av infordrade 4 anbud hade styrelsen att ta ställning till 3 anbud, varvid Riksbyggens anbud befanns vara det som motsvarade föreningens krav på omfattning, pris samt bedömning av kommande behov av tjänster.

Föreningen har följt upp de kontrolluppgifter för försäljningar av bostadsrätter som utfärdats för inkomståren 2017, 2018 och 2019, vilket inneburit att säljarna fått betydande skattesänkningar.

Överläggningar med Länsstyrelsen om föreningen är skyldig att inhämta myndighetens medgivande för förnyelse av visst trädbestånd är ännu vid årsskiftet inte avslutade.

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Riksdagen beslutade att införa en tillfällig lag för att underlätta genomförande av föreningsstämma för bostadsrättsföreningar. I kraft av lagen beslutade styrelsen dels att medlem fick utöva rösträtt per post, dels att ombud fick företräda fler än 1 medlem. Föreningsstämman genomfördes som telefonmöte 2020-05-25 med avgivna poströster samt 4 ombud.

Mot bakgrund av pågående utbrott av coronaviruset och Covid-19 har föreningen följt händelseutvecklingen noga och vidtagit åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

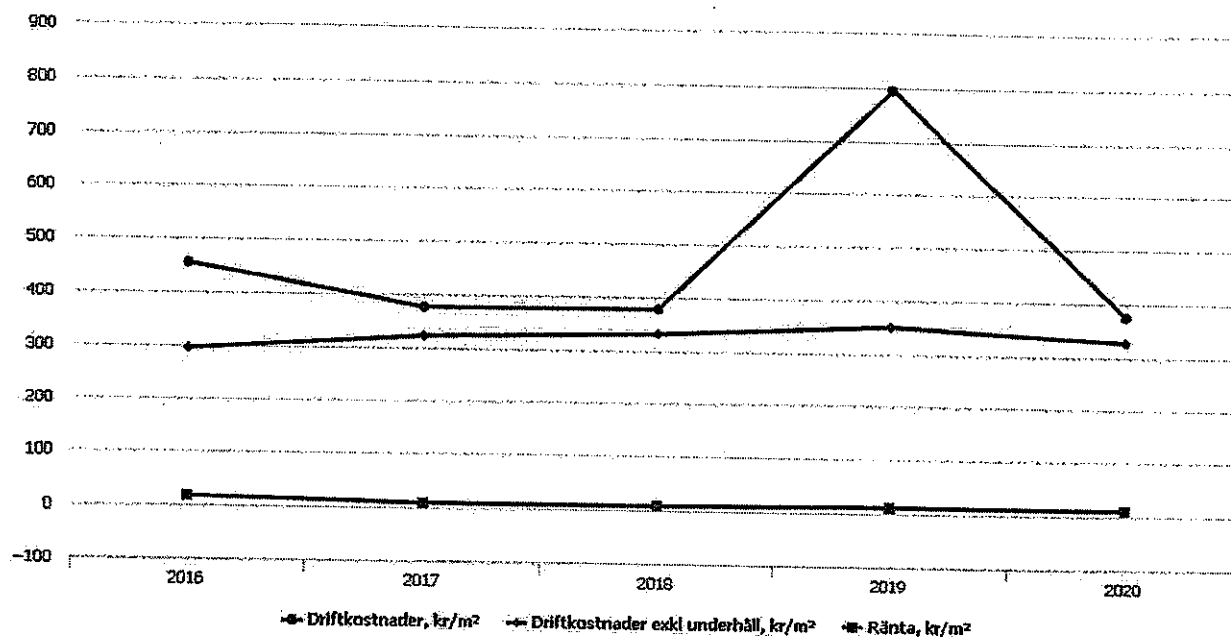
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 560 kr/år från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick till 500 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 611	2 544	2 529	2 534	2 533
Rörelsens intäkter	2 800	2 749	2 733	2 766	2 533
Resultat efter finansiella poster	415	-1 796	350	455	-172
Årets resultat	415	-1 796	350	455	-172
Resultat exklusive avskrivningar	591	-1 629	515	620	-7
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	117	95	89	138	125
Balansomslutning	5 661	5 189	6 965	6 970	6 521
Soliditet %	13	6	30	25	20
Likviditet %	108	101	240	199	177
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	500	486	485	485	485
Driftkostnader, kr/m ²	374	794	378	376	455
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	326	350	331	322	295
Ränta, kr/m ²	11	11	9	8	18
Underhållsfond, kr/m ²	107	38	356	310	225
Lån, kr/m ²	728	763	737	775	801



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början 2020-01-01	94 700	194 522	1 803 152	-1 796 303
Disposition av föregående års resultat enl. årsstämmobeslut 2020-05-25			-1 796 303	1 796 303
Reservering underhållsfond		600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-247 350	247 350	
Årets resultat				415 484
Vid årets slut	94 700	547 172	-345 801	415 484

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande vinst i kr

Balanserat resultat	6 849
Årets resultat	415 484
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	247 350
Summa	69 683

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade vinsten:

Att balansera i ny räkning i kr **69 683**

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	2 610 584	2 544 221
Övriga rörelseintäkter	Not 3	189 004	204 354
Summa rörelseintäkter		2 799 588	2 748 575
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 914 289	-4 061 105
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 377	-157 153
Personalkostnader	Not 6	-110 713	-106 709
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-175 042	-167 542
Summa rörelsekostnader		-2 337 421	-4 492 509
Rörelseresultat		462 167	-1 743 934
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 238	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 056	4 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 977	-57 293
Summa finansiella poster		-46 683	-52 369
Resultat efter finansiella poster		415 484	-1 796 303
Årets resultat		415 484	-1 796 303

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 852 416	4 027 458
Summa materiella anläggningstillgångar		3 852 416	4 027 458
Summa anläggningstillgångar		3 852 416	4 027 458
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		87 087	7 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	237 050	194 598
Summa kortfristiga fordringar		324 137	202 312
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 484 389	959 169
Summa kassa och bank		1 484 389	959 169
Summa omsättningstillgångar		1 808 526	1 161 481
Summa tillgångar		5 660 942	5 188 939



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 700	94 700
Fond för yttre underhåll		547 172	194 522
Summa bundet eget kapital		641 872	289 222
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-345 801	1 803 152
Årets resultat		415 484	-1 796 303
Summa fritt eget kapital		69 683	6 849
Summa eget kapital		711 555	296 071
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 273 750	3 738 750
Summa långfristiga skulder		3 273 750	3 738 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		450 000	165 000
Leverantörsskulder		372 558	172 593
Skatteskulder		16 630	11 040
Övriga skulder	Not 12	411 684	461 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	424 765	344 035
Summa kortfristiga skulder		1 675 637	1 154 118
Summa eget kapital och skulder		5 660 942	5 188 939

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	415 484	-1 796 303
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	175 042	167 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	590 526	-1 628 761
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-121 825	-7 430
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	236 519	-123 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten	705 220	-1 759 995
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-300 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-300 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-180 000	135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	135 000
Årets kassaflöde	525 220	-1 924 995
Likvidamedel vid årets början	959 169	2 884 164
Likvidamedel vid årets slut	1 484 389	959 169
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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
Byggnader	Linjär	45
Standardförbättringar	Linjär	20
Carport	Linjär	16

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	2 412 144	2 346 533
Hyror, lokaler	104 340	103 488
Hyror, p-platser	94 200	94 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-100	0
Summa nettoomsättning	2 610 584	2 544 221

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	165 540	165 938
Övriga lokalintäkter	360	360
Övriga ersättningar	11 311	18 540
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	7
Övriga rörelseintäkter	11 797	18 969
Summa övriga rörelseintäkter	189 004	204 354

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-247 350	-2 282 165
Reparationer	-175 845	-126 888
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 918	-112 174
Försäkringspremier	-80 426	-78 187
Kabel- och digital-TV	-147 649	-170 384
Obligatoriska besiktningar	0	-25 000
Bevakningskostnader	-10 039	-6 600
Övriga utgifter, köpta tjänster	-28 521	-27 690
Snö- och halkbekämpning	-10 023	-47 735
Förbrukningsinventarier	-15 089	-27 874
Vatten	-150 738	-134 670
Fastighetsel	-67 458	-88 146
Uppvärmning	-552 799	-630 071
Sophantering och återvinning	-112 435	-103 520
Förvaltningsarvode drift	-200 000	-200 000
Summa driftskostnader	-1 914 289	-4 061 105

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-83 791	-85 869
Arvode, yrkesrevisorer	-11 926	-10 800
Övriga förvaltningskostnader	-28 688	-37 711
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 882	-20 188
Bankkostnader	-2 090	-1 910
Summa övriga externa kostnader	-137 377	-157 153

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-20 720	-33 880
Styrelsearvoden	-32 500	-27 500
Sammanträdesarvoden	-14 600	-12 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-27 100	-17 100
Övriga kostnadsersättningar	-4 340	-4 500
Pensionskostnader	-200	-200
Övriga personalkostnader	0	-250
Sociala kostnader	-11 253	-10 479
Summa personalkostnader	-110 713	-106 709

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-30 007	-22 507
Avskrivningar tillkommande utgifter	-145 035	-145 035
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-175 042	-167 542

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 099 000	1 799 000
Mark	94 000	94 000
Standardförbättringar	18 584 472	18 584 472
Carport	730 482	730 482
	21 507 954	21 207 954
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	300 000
	0	300 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 507 954	21 507 954
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-905 507	-883 000
Standardförbättringar	-16 304 488	-16 189 473
Carport	-270 501	-240 481
	-17 480 496	-17 312 954
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-30 007	-22 507
Standardförbättringar	-115 015	-115 015
Carport	-30 020	-30 020
	-175 042	-167 542
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 655 538	-17 480 496
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 852 416	4 027 458
Varav		
Byggnader	1 163 486	1 193 493
Mark	94 000	94 000
Standardförbättringar	2 164 969	2 279 984
Carport	429 961	459 981
Taxeringsvärden		
Bostäder	33 200 000	33 200 000
Lokaler	635 000	635 000
Totalt taxeringsvärde	33 835 000	33 835 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 598 000</i>	<i>24 598 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 237 000</i>	<i>9 237 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	84 406	80 426
Förutbetalda driftkostnader	1 815	1 733
Förutbetalt förvaltningsarvode	94 653	70 545
Förutbetald vattenavgift	13 726	0
Förutbetald renhållning	6 741	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 216	41 894
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 493	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 050	194 598

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 196 069	541 013
Transaktionskonto	288 320	418 156
Summa kassa och bank	1 484 389	959 169

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	3 723 750	3 903 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-450 000	-165 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 273 750	3 738 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,03%	2021-02-28	300 000,00	15 000,00	285 000,00
SWEDBANK	1,54%	2023-08-25	3 183 750,00	135 000,00	3 048 750,00
SWEDBANK	1,54%	2025-08-25	420 000,00	30 000,00	390 000,00
Summa			3 903 750,00	180 000,00	3 723 750,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas enligt gällande regelverk som en kortfristig skuld.

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	410 084	464 130
Skuld sociala avgifter och skatter	1 600	-2 680
Summa övriga skulder	411 684	461 450

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna elkostnader	7 441	8 662
Upplupna värmekostnader	62 028	69 567
Upplupna kostnader för renhållning	2 441	2 046
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 000	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	25 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	268 613	226 973
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	424 765	344 035

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 959 600	6 959 600

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.



Styrelsens underskrifter

ÖSTERSUND 2021-05-23
Ort och datum

Toivo Thideman
Toivo Thideman

Ove Fahlén
Ove Fahlén

Östen Bellstig
Östen Bellstig

Therese Dahlgren
Therese Dahlgren

ÖSTERSUND 2021-03-23
Ort och datum

Leif Trapp
Förtroendevald revisor

ÖSTERSUND 2021-04-01
Ort och datum

Urban Lidén
Auktoriserad revisor

BRF BJÖRKBACKEN NR 1

Föreningens årsredovisning är upprättad enligt BFN:s anvisning K2, enligt vilken avsättning till och återföring från Underhållsfond inte får göras över resultaträkningen.

Om resultaträkningen skulle utformas med avsättning till och återföring från underhållsfonden över resultaträkningen, skulle den få följande utseende.

RESULTATRÄKNING	2020	2019
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	2 610 584	2 544 221
Övriga rörelseintäkter	189 004	204 354
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	2 799 588	2 748 575
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	-1 666 939	-1 776 105
Underhållskostnader	-247 350	-2 285 000
Övriga kostnader	-137 377	-157 153
Personalkostnader	-110 713	-106 709
Avskrivningar	-175 042	-167 542
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-2 337 421	-4 492 509
RÖRELSERESULTAT	462 167	-1 743 934
Finansiella poster		
Ränteintäkter	5 056	4 924
Övriga ränteintäkter	6 238	
Räntekostnader	-57 977	-57 293
SUMMA FINANSIELLA KOSTNADER	-46 683	-52 369
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Underhållsfond, återföring	247 350	1 990 825
ÅRETS VINST	662 834	194 522

BRF BJÖRKBACKEN NR 1 LÖPANDE UNDERHÅLL

	FÖRBÄTTRINGSÅTGÄRDER	ÅR	BELOPP
	Fasadbeklädnad	1979	1 363 466
Lelles Plåt & Vent	Takomläggning	1990	782 000
Hallström & Nisses Nord AB	Tvättstugor, ombyggnad	1992	862 901
Attacus Mark & Maskin AB	Grundisolering, byte avloppsstammar	1994	1 450 686
Attacus Mark & Maskin AB	Ombyggnad kör- och parkeringsytor	1994	1 030 963
	Anläggning 2 parkeringsplatser	2011	43 515
Attacus Bygg AB	Badrum, renovering, byte avloppsledn.	1995	3 560 208
Danielssons Bygg AB	Grovtvättstuga, ombyggnad	1996	120 499
Jämtlandsbyggen AB	Isolering vindsbjälklag	1996	233 950
Jämtlandsbyggen AB	Landgångar vindar	1996	59 550
Attacus Bygg AB	Balkonger; ren. plattor, byte räcken	1997	464 451
Attacus Bygg AB	Balkonger; ren. plattor, byte räcken	1998	322 519
Attacus Bygg AB	Tamburdörrar, låssystem; byte	1998	516 328
Nordins El AB	Motorvärmareuttag; byte	1998	146 654
Attacus Bygg AB	Fönster, byte	2000	2 910 900
LundMach AB	Källsorteringsanläggning	2001	462 558
Attacus Bygg AB	Pannrum, nyanläggning golv	2002	68 750
	Uteplats, nyanläggning	2002	53 247
Attacus Bygg AB	Källarförråd, om- & nybyggnad	2003	1 289 911
Attacus Bygg AB	Snörasskydd	2003	21 094
Attacus Bygg AB	Ombyggnad skyddsrum	2004	165 985
Attacus Bygg AB	Anläggning lekplats	2004	100 000
Högboms El AB	Installation bredband	2004	77 977
Högboms El AB	Elsanering	2005	2 035 028
Attacus Bygg AB	Matkällare, om- och nybyggnad	2005	407 181
Attacus Bygg AB	Entrétak	2007	150 000
Energisystem AB	Fjärrvärmeväxlare	2008	190 000
Gärdin & Persson AB	Dörrautomatik	2009	138 495
	Ombyggnad 3 entréplan	2010	76 664
Attacus Rör & Energi AB	Radiatorventiler, termostater	2011	337 533
Attacus Rör & Energi AB	Kulvert till hus D	2012	330 124
Attacus Rör & Energi AB	Kulvert till hus A och hus B	2013	555 534
Östersunds kommun	Planbesked	2013	71 740
Attacus Rör & Energi AB	Ombyggnad del av kulvertar till hus A/B	2013	171 602
Bragator Hus & Bygg AB	Ombyggnad broar	2015	139 460
Gärdin & Persson AB	Nyckelsystem lloq	2015	432 025
Sandå AB	Målning tak (10 års garanti)	2016	518 750
Sandå AB	Renovering 56 skorstenar	2016	146 875
Marklunds El AB	Tvättstugemaskiner	2016-18	655 000
NCC AB	Balkongrenovering	2019	2 186 000
NCC AB	Hängrännor, stuprännor	2019	376 000
Plåtspecialisten	Plåtinklädnad gavlar	2020	140 475
Plåtspecialisten	Snörasskydd n	2020	106 875
	TOTALT		25 273 473

BYGGNADER

		ÅR	BELOPP
Bergström & Eriksson	Byggnadskostnad	1944	1 799 000
Östersunds kommun	Markförvärv	1944	94 000

CARPORT

Attacus Bygg Ab	Byggnadskostnad	2006	202 600
Bragator Bygg Ab	Byggnadskostnad	2013	527 882
			730 482

BRF Björkbacken Nr 1 (org.nr 793200-0370)

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad har i egenskap av vald revisor granskat Bostadsrättsföreningen Björkbacken Nr 1:s räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret 2020.

Räkenskaperna har enbart granskats med avseende på kontinuitet och avvikelser från budget.

Min granskning av förvaltningen har skett på följande sätt:

Jag har närvarit vid alla styrelsemöten. Jag har tagit del av skriftväxlingar via mail mellan styrelseledamöterna om pågående ärenden. Jag har tagit del av samtliga styrelseprotokoll.

Styrelser i bostadsrättsföreningar åläggs alltmer ansvar.

Det första man tänker på när det gäller styrelseansvar gäller ekonomin. Där gäller det att fastställa månadsavgift för kommande år och vid det beslutet har man mycken hjälp av den långsiktiga underhållsplanen. Där framgår att fram till 2040 behöver fonden uppskattningsvis tillföras 600 tkr varje år och eftersom resultaträkningen visar att det är möjligt med nuvarande månadsavgift behöver den inte ändras. Att man ändå utökar intäkterna med en liten höjning av månadsavgiften kan anses försvarligt med tanke på att underhållsplanen innehåller variabler som inflation och livslängd som kan påverka kostnaden för underhållet negativt. Dessutom kan driftskostnaderna variera och därmed försämra möjligheten till disposition av dessa 600 tkr. Att underhållsplanen uppdateras årligen ~~läver~~ att föreningens ekonomi inte plötsligt försämras när inflationen visar en tydlig uppåtgående trend.

Styrelsen ansvarar även för administration med uppbörd av månadsavgift, bokföring och betalningar av fakturor samt nyckelhantering. Dessa arbetsuppgifter med själva hanteringen har upphandlats av externa utförare.

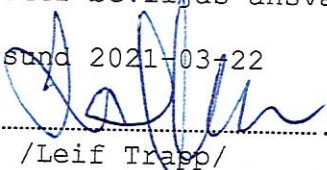
Till detta ansvarar styrelsen att både fastigheten och utemiljön får den skötsel som krävs.

Styrelsen har även i uppdrag att uppdatera stadgar för att efterleva regler och nya lagar rörande bostadsrättsföreningar och därvid kan administrationstjänsten som upphandlats av Riksbyggen med sin expertis vara till hjälp.

Resultat- och balansräkning granskas av extern revisor och när denna berättelse skrivs förutsätts att denna revision utfaller nöjaktigt.

I ingen av styrelsens ansvarsområden har jag i mina granskningsåtgärder funnit skäl till anmärkningar varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Östersund 2021-03-22


.....
/Leif Trapp/

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björkbacken Nr 1

Org.nr 793200-0370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkbacken Nr 1 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 Björkbacken Nr 1 för räkenskapsåret 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.

Östersund den 1 april 2021



Urban Lidén
Auktoriserad revisor