

Bostadsrättsföreningen Björken 3

Algatan 13

169 32 Solna

Organisationsnummer 769613-4118

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 1 JULI 2019 – 30 JUNI 2020

Föreningens 13:e verksamhetsår

Bostadsrättsföreningen Björken 3 är ett privat bostadsföretag enligt Bostadsrättslagen (1991:614).

Föreningen registrerades den 14 november 2005 och förvärvade genom avtal fastigheten den 23 mars 2006, den ekonomiska planen registrerades den 29 maj 2006 och tillträde skedde den 16 juni 2006.

Sedan tillträdet 2006 har följande större förbättringsåtgärder vidtagits. Under 2007 och 2008 har fastighetens köks- och avloppsstammar bytts ut, våtutrymmena har förnyats med bland annat nya tätskikt, hissen förnyats, nya elinstallationer genomförts. Föreningens fasader och balkonger har under 2010 och 2011 putsats om och renoverats och likaså har taket lagts om. Två kommersiella lokaler har byggts om till bostäder som upplåtits med bostadsrätt. Under 2013-2014 samtliga fönster bytts ut. Under 2018 har trapphusen målats om och belysningen moderniserats och under vintern 2019 har byggnadens entrédörr bytts ut. Under hösten 2019 har vidare tvättstugans maskiner bytts ut och ventilationen i källarutrymmena förbättrats.

Ordinarie föreningsstämma hålls tisdagen den 15 december 2020. Stämman genomförs genom poströstning utan närvaro, med anledning av Covid-19 och härigenom följer vi Folkhälsomyndighetens rekommendationer för att minska smittspridning. Stämman genomförs enligt de instruktioner till medlemmarna som lämnas i utdelad kallelse och övriga stämmohandlingar.

**Föreningens fastighet omfattar 1 423 kvm bostadsyta fördelade på 27 bostäder.
Byggnaden uppfördes 1944. Markarealen är friköpt och omfattar 726 kvm.**

Så här fördelar sig bostäderna i föreningen:

Upplåtelseform:	3 rum & kök		2 rum & kök		1,5 rum & kök		1 rum & kök		1 rum & kokvrå		Totalt	
	Antal	kvm	Antal	kvm	Antal	kvm	Antal	kvm	Antal	kvm	Antal	kvm
Bostadsrätt:	1	88	15	898	1	52	5	203	3	89	25	1 330
Hysesrätt:	0	0	1	62	0	0	0	0	1	31	2	93
Summa	1	88	16	960	1	52	5	203	4	120	27	1 423

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1. Föreningens styrelse och övriga förtroendevalda funktionärer.

Vid ordinarie föreningsstämman den 21 november 2019 samt fortsatt stämma den 16 januari 2020 utsågs följande funktionärer:

Ordförande:	Alexander Sorby Haddad
Styrelseledamöter:	Jakob Bider och Marcus Hermansson
Styrelsesuppleanter	Ingrid Israelsson, Karolina Larsson och Emil Svensson
Revisor:	Eva Rolander
Valberedning:	Inga medlemmar anmälde sig som intresserade.

I augusti 2020 lämnade ordföranden Alexander Sorby Haddad och ledamoten Jakob Bider sina uppdrag på grund av avflyttning från föreningen. Vid styrelsemötet den 12 augusti 2020 inträdde Marcus Hermansson som ordförande och styrelsesuppleanterna Ingrid Israelsson, Karolina Larsson och Emil Svensson utsågs till ordinarie ledamöter.

2. Redogörelse över styrelsens förvaltning.

Förvaltningsåtgärder 2019/20

Med anledning av Covid-19 så har styrelsen under året endast utfört nödvändigt underhållsarbete och beslutat att övriga förbättringsförslag får avvakta tills vidare.

Vid början av året genomfördes underhållsarbete genom att samtliga avloppsstammar i fastigheten spolades.

Radonsanering har genomförts i källarlägenheter där vi tidigare uppmätt förhöjda värden. Ny mätning sker under vintern, där entreprenör ser positivt på de preliminära resultaten.

Styrelsen har även genomfört en brandskyddsgenomgång med entreprenör och kommer under hösten att genomföra föreslagna åtgärder, som exempelvis installera brandsläckare i gemensamma utrymmen.

Styrelsen har sammanträtt 8 gånger under året.

Styrelsen avser att under nästkommande år att ta fram en underhållsplan för att säkerställa ett väl planerat underhåll och leda till en bättre överblick av kommande kostnader.

Styrelsen har genomfört en utredning rörande de två lokalkonverteringar som skedde under 2011. Solna Stad är tillståndsmyndighet i bygglovsärenden av det slag som en lokalkonvertering till bostad utgör. Solna Stad har under året bekräftat att de konverterade bostadslägenheterna är godkända för bostadsändamål.

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal så merparten av det löpande arbetet med enklare underhåll har skötts av styrelsen. I övrigt har tjänster upphandlats vid behov.

Löner och andra ersättningar.

Arvode till styrelsens ledamöter har inte utbetalts men beslutades på föreningsstämman till 20 000 kronor att fördelas enligt styrelsens eget beslut.

Transaktioner med närstående.

Ersättningar eller andra transaktioner med till styrelsen närstående personer har inte förekommit.

3. Medlemmar och överlåtelse.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 35 (föreg. år 33) medlemmar. Under året har tre (föreg. år två) lägenhetsöverlåtelse registrerats.

Föreningen har 2 lägenheter upplåtna med hyresrätt och 25 med bostadsrätt.

4. Ekonomisk ställning, resultat och likviditet.

Ekonomisk ställning.

Anskaffningsutgiften, inklusive förbättringsåtgärder, för fastighetens byggnad och mark har uppgått till 34,3 mkr. Finansieringen har skett enligt följande:

Medlemsinsatser inklusive upplåtelseavgifter och löpande kassaflöde:	18,6 mkr
Bankkrediter:	15,7 mkr

Synlig soliditet om 58 % per 30 juni 2020 visar en oförändrad ställning och styrelsen anser att föreningens soliditet långsiktigt inte bör understiga 40%. Den ekonomiska ställningen är således betryggande. Föreningens egna kapital redovisas per 30 juni 2020 till 15 772 995 kronor vilket medför en minskning jämfört med 30 juni 2019 med 3 287 kronor som är lika med årets redovisade underskott.

Årets resultat

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till -3 287 (föreg. år. -46 055) kronor. Avskrivningar på fastigheten har belastat resultatet med 340 429 (föreg. år 339 041) kronor.

Föreningen tillämpar inte en s.k. progressiv avskrivningsmodell. Denna modell innebär att årets resultat belastas med stigande avskrivningar över tiden. Byggnaden skrivs i stället av enligt en linjär modell utgörande 1,4 procent på byggnadens anskaffningsutgift. Det är styrelsens bedömning att föreningen därmed uppfyller de krav på löpande avskrivningar som föreskrivs i årsredovisningslagen.

Tidigare års underskott måste också ställas mot att föreningen alltid haft har ett positivt kassaflöde från den löpande driften av fastigheten. Under 2019/2020 redovisas 337 141 kronor och 2018/2019 redovisades 292 986 kronor.

Det kan inte uteslutas att en ökning av årsavgifterna kan aktualiseras framöver men i nuläget har inga sådana diskuterats i styrelsen.

Kassaflöde, investeringar, likviditet och finansiering.

Räkenskapsårets kassaflöde från den löpande förvaltningen redovisas till 337 141 kronor (föreg. år 292 986) kronor och detta innebär en förbättring med 167 235 kronor från föregående år.

Årets totala kassaflöde uppgick till 141 067 kronor jämfört med 194 166 kronor under föregående år.

Under 2019/2020 gjordes investeringar med 133 163 kronor att jämföra med 2018/2019 då investeringarna uppgick till 104 094 kronor. Utgifterna hänför sig under året främst till utbyte av maskinell utrustning i tvättstugan och förbättrad ventilation i källarutrymmena. Föregående år hänför sig investeringarna främst till byte av entrédörr.

Styrelsen anser att ett positivt kassaflöde är viktigt för att säkerställa att framtida reparationer och förbättringsåtgärder kan genomföras utan betydande höjningar av årsavgifterna. Ett positivt kassaflöde betyder också att föreningens har en motståndskraft vid framtida räntehöjningar. För såväl 2019/2020 som 2018/2019 redovisar föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande förvaltningen men det är inte tillräckligt stort för att säkerställa framtida investeringar utan behov av att till del lånefinansiera dessa. För närvarande identifierar styrelsen emellertid inga större investeringsbehov i byggnaden. Man ska dock

komma ihåg att byggnaden är uppförd 1944 och behov av reparationer och återställanden kommer av den orsaken oregelbundet.

Utgående likvida medel per 30 juni 2020 uppgår till 1 1 387 099 (föreg. år 1 246 032) kronor. Den likvida situationen är därför fortsatt under full kontroll beaktat att det inte i nuläget föreligger några mer omfattande investeringsbehov.

Föreningens fastighetslån uppgår till 11 050 096 vilket motsvarar 40% av föreningens tillgångar. Fastighetslånen uppgår till 7 973 kronor per kvm lägenhetsyta. Föreningen gör i nuläget inga löpande amorteringar på dessa lån men i samband med ändrad upplåtelseform av hyreslägenheter till bostadsrätter har engångsamortering skett. På det sättet har sammantaget 4,6 mkr amorterats. I nuläget finns två av föreningens lägenheter upplåtna med hyresrätt. Räntorna på föreningens fastighetslån har uppgått till 105 662 kronor vilket motsvarar en genomsnittlig ränta på 0,96 % och 76 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Under hösten 2019 har två av lånen omförhandlats med kreditgivaren och därmed sänktes räntan för år 2019/2020 påtagligt. Under 2019/2020 motsvarade räntebetalningarna cirka 10% (föreg. år 17%) av föreningens intäkter.

5. Resultatdisposition.

Till föreningsstämmans disposition stående medel utgörs av:

Ansamlat resultat	-3 010 065
Årets resultat	-3 287
Summa fritt eget kapital	-3 013 352

Styrelsen föreslår att beloppet överförs i ny räkning

6. Slutord.

De senaste fem åren har varit hektiska i fråga om Solna Stads utveckling.

Bland annat har den nya stadsdelen arenastaden och nationalarenan färdigställts. Ett av världens ledande medicinska utbildnings- och forskningscenter vid Karolinska Institutet har också byggts ut och nya Karolinska Sjukhuset byggs vidare. Solna är därför Sveriges mest framträdande stad inom Life science. Solna växer samman med Stockholms innerstad genom tillkomsten av Hagastaden och Solna är dessutom en av Sveriges mest företagsvänliga städer. Omvandlingen av området till bostäder där Råsunda Fotbollsstadion tidigare fanns kommer att avslutas inom något år. Den östra delen av Råsunda får därmed en helt ny karaktär.

Ur föreningens synpunkt är färdigställandet av bostadsfastigheten vid gränsen mot Sundbyberg den mest påtagliga förändringen inom närområdet.

Föreningens medlemmar äger en bostadsfastighet i stadsdelen Råsunda i Solna som är en regionens mest eftertraktade områden för boende, arbete och rekreation. Till exempel erbjuder

närheten till sjöarna i Solna och Sundbyberg vackra promenadvägar. Utbudet av butiker och restauranger inom promenadavstånd från fastigheten är mycket stort i Råsunda, Arenastaden och Sundbybergs Centrum. Också inom ett kort promenadavstånd nås tunnelbanor, bussar, pendeltåg, regionaltåg och spårväg vilket innebär att föreningens medlemmar har hela Storstockholm inom bekväm räckvidd.

Det är styrelsens ambition att tillsammans med föreningens medlemmar förvalta och utveckla fastigheten och höja kvaliteten i boendet.

Styrelsen tackar medlemmarna och föreningens hyresgäster för allt stöd och medverkan under verksamhetsåret 2019/2020 och hälsar samtliga välkomna att medverka i den ordinarie föreningsstämman den 15 december även fast den denna gång genomförs via poströstning.

Solna den 15 oktober 2020

Marcus Hermansson



Karolina Larsson



Ingrid Israelsson



Emil Svensson



Bostadsrättsföreningen Björken 3, 769613-4118

Årsbokslut för tiden 1 juli 2019 - 30 juni 2020

Viktigare nyckeltal	Mer info. i not	2019/ 2020	2018/ 2019
Anskaffningsvärde på byggnaden	7	24 595 171 kr	24 462 008 kr
Anskaffningsvärde på marken	7	9 904 381 kr	9 904 381 kr
Antal bostäder	1	27	27
varav hyresrätter		2	2
Bostadsyta		1 423	1 423
Lokaler		0	0
Anskaffningsvärde på byggnaden/kvm bostadsyta	7	17 284 kr	17 190 kr
Årsavgift/kvm bostadsyta		691 kr	691 kr
Åretsnetto resultat	RR (*)	- 3 287 kr	- 46 055 kr
Åretsnetto resultat/kvm bostadsyta		- 2 kr	- 33 kr
Fastighetslån	6	11 050 096 kr	11 050 096 kr
Räntekostnad	6	105 663 kr	186 661 kr
Genomsnittlig räntekostnad		0,96%	1,69%
Fastighetslån/kvm bostadsyta		7 765 kr	7 765 kr
Räntekostnad/kvm bostadsyta		74 kr	135 kr
Räntekänslighet +/- 1 %-enhet på räntan/kvm bostadsyta		+/- 80 kr	+/- 80 kr
Motsvarar för en genomsnittsbostad per månad		+/- 342 kr	+/- 342 kr
Årets inkomster	RR (*)	1 102 171 kr	1 092 238 kr
Årets driftsutgifter	2-4	- 623 864 kr	- 557 968 kr
Årets driftsnetto = kvar till räntor, skatt och avskrivningar		478 307 kr	534 270 kr
Driftsnetto i % av inkomsterna		43%	49%
Kassaflöde från den löpande förvaltningen		337 141 kr	292 986 kr
Kassaflöde/kvm bostadsyta		237 kr	211 kr
Föreningens egna kapital/Nettoförmögenhet	BR (*)	15 772 995 kr	15 776 282 kr
Per kvm bostadsyta		11 084 kr	11 383 kr

(*) Med RR avses Resultaträkningen och med BR avses Balansräkningen.

Bostadsrättsföreningen Björken 3, 769613-4118

Årsbokslut för tiden 1 juli 2019 - 30 juni 2020

RESULTATRÄKNINGAR

INTÄKTER	Not	1 jul 2019- 30 jun 2020	1 jul 2018- 30 jun 2019
Årsavgifter i bostäder	1	982 027 kr	976 500 kr
Hyror i bostäder		86 544 kr	82 905 kr
Hyra parkeringsplatser		33 600 kr	32 833 kr
Summa intäkter		<u>1 102 171 kr</u>	<u>1 092 238 kr</u>
KOSTNADER			
Uppvärmning, el, vatten & avlopp	2	320 187 kr	340 059 kr
Fastighetsskötsel & underhåll	3	241 024 kr	129 674 kr
Fastighetsförsäkring		22 597 kr	20 387 kr
Administrativa kostnader	4	62 653 kr	88 235 kr
Fastighetsskatt		12 906 kr	34 236 kr
Summa rörelsekostnader		<u>659 366 kr</u>	<u>612 591 kr</u>
Resultat före avskrivningar		442 805 kr	479 647 kr
Avskrivningar enligt plan	5	<u>-340 429 kr</u>	<u>-339 041 kr</u>
Resultat efter avskrivningar		102 376 kr	140 606 kr
Ränteintäkter		0 kr	0 kr
Räntekostnader	6	<u>-105 663 kr</u>	<u>-186 661 kr</u>
Nettoresultat		<u>-3 287 kr</u>	<u>-46 055 kr</u>

Bostadsrättsföreningen Björken 3, 769613-4118**Årsbokslut för tiden 1 juli 2019 - 30 juni 2020****BALANSRÄKNINGAR**

TILLGÅNGAR	<u>Not</u>	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Anläggningstillgångar			
<u>Fastighet</u>			
Byggnader och mark	7	34 201 751	34 201 751
Byggnadsinventarier	7	297 801	164 638
Värdeminskning enligt plan	7	-8 903 494	-8 563 065
Summa fastighet		25 596 058	25 803 324
 Summa anläggningstillgångar		 25 596 058	 25 803 324
 Omsättningstillgångar			
<u>Fordringar</u>			
Fakturerade hyror och avgifter		210 846	223 303
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		34 938	23 345
Summa fordringar		245 784	246 648
 <u>Likvida medel och likvida placeringar</u>			
Kassa och banktillgodohavanden	8	1 387 099	1 246 032
Summa likvida medel		1 387 099	1 246 032
 Summa omsättningstillgångar		 1 632 884	 1 492 680
 SUMMA TILLGÅNGAR		 27 228 942	 27 296 003

Balansräkningar (fortsättning)**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

		2020-06-30	2019-06-30
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		14 979 278	14 979 278
Upplåtelseavgifter		3 213 099	3 213 099
Reparationsfonder		593 970	551 595
Summa bundet eget kapital		18 786 347	18 743 972
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlat resultat		-3 010 065	-2 921 634
Årets resultat		-3 287	-46 055
Summa fritt eget kapital		-3 013 352	-2 967 690
Summa eget kapital		15 772 995	15 776 282
<u>Långfristiga skulder</u>			
Fastighetslån	6	11 050 096	11 050 096
Summa långfristiga skulder		11 050 096	11 050 096
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		23 998	20 058
Föreningens skatteskuld		77 358	100 551
Förskottsfakturerade månadsavgifter & hyror		274 161	279 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 334	69 328
Summa kortfristiga skulder		405 851	469 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 228 942	27 296 003
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter: Fastighetsinteckningar		14 400 192	14 400 192
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Björken 3, 769613-4118

Årsbokslut för tiden 1 juli 2019 - 30 juni 2020

EGET KAPITALRÄKNINGAR

Eget kapital per 30 juni 2020

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Vid årets ingång	14 979 278	3 213 099	551 596	-2 921 635	-46 055	15 776 282
Omföring av årets resultat				-46 055	46 055	0
Omföring enligt stadgarna			42 375	-42 375		0
Resultat 2019/2020					-3 287	-3 287
Per 30 juni 2020	14 979 278	3 213 099	593 970	-3 010 065	-3 287	15 772 995

Eget kapital per 30 juni 2019

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Vid årets ingång	14 979 278	3 213 099	509 220	-2 874 573	-4 636	15 822 388
Omföring av årets resultat				-4 636	4 636	0
Omföring enligt stadgarna			42 375	-42 375		0
Resultat 2018/2019				-50	-46 055	-46 105
Per 30 juni 2019	14 979 278	3 213 099	551 596	-2 921 635	-46 055	15 776 282

Eget kapital per 30 juni 2018

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Vid årets ingång	14 979 278	3 213 099	466 845	-2 660 326	-171 872	15 827 025
Omföring av årets resultat				-171 872	171 872	0
Omföring enligt stadgarna			42 375	-42 375		0
Resultat 2017/2018					-4 636	-4 636
Per 30 juni 2018	14 979 278	3 213 099	509 220	-2 874 573	-4 636	15 822 388

Bostadsrättsföreningen Björken 3, 769613-4118
Årsbokslut för tiden 1 juli 2019 - 30 juni 2020
Kassaflödesanalys

	<u>1 jul 2019- 30 jun 2020</u>	<u>1 jul 2018- 30 jun 2019</u>
Den löpande verksamheten:		
Rörelseresultat efter avskrivningar	102 376	140 606
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar och nedskrivningar	340 429	339 041
Erhållen ränta och övriga finansiella intäkter	0	0
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader	-105 663	-186 661
Kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar av rörelsekapital	337 141	292 986
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning -/ Minskning + av fordringar	864	64 120
Minskning/ Ökning av kortfristiga skulder	-63 823	-58 844
Kassaflöde från den löpande driften	274 182	298 261
Investeringsverksamheten:		
Investeringar i Fastigheten	-133 112	-104 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-133 112	-104 094
Finansieringsverksamheten:		
Amortering på lån	0	0
Nyupptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Förändring av likvida medel	141 067	194 165
Likvida medel vid periodens början	1 246 032	1 051 867
Likvida medel vid periodens slut	1 387 099	1 246 032

Bostadsrättsföreningen Björken 3, 769613-4118
Bokslut för tiden 1 juli 2019 - 30 juni 2020
Resultaträkningar per kvartal

	1 apr - 30 jun 2020	1 jan 31-mar 2020	1 okt- 31 dec 2019	1 jul- 30 sep 2019
INTÄKTER				
Årsavgifter i bostäder	244 125 kr	244 125 kr	244 125 kr	249 652 kr
Hyror i bostäder	21 636 kr	21 636 kr	21 636 kr	21 636 kr
Hyra parkeringsplatser	8 400 kr	8 400 kr	8 400 kr	8 400 kr
Övriga intäkter				
Summa intäkter	<u>274 161 kr</u>	<u>274 161 kr</u>	<u>274 161 kr</u>	<u>279 688 kr</u>
KOSTNADER				
Uppvärmning, el, vatten & avlopp vgv	62 775 kr	96 024 kr	95 931 kr	65 458 kr
Fastighetsskötsel & underhåll vgv	27 820 kr	75 126 kr	37 633 kr	100 445 kr
Fastighetsförsäkring	5 637 kr	5 652 kr	5 652 kr	5 657 kr
Administrativa kostnader vgv	-9 602 kr	25 359 kr	23 317 kr	23 579 kr
Fastighetsskatt	-14 169 kr	9 025 kr	9 025 kr	9 025 kr
Summa rörelsekostnader	<u>72 461 kr</u>	<u>211 185 kr</u>	<u>171 557 kr</u>	<u>204 164 kr</u>
Resultat före avskrivningar	201 700 kr	62 976 kr	102 604 kr	75 524 kr
Avskrivningar enligt plan	-85 107 kr	-85 107 kr	-85 107 kr	-85 107 kr
Resultat efter avskrivningar	116 593 kr	-22 131 kr	17 497 kr	-9 583 kr
Ränteintäkter				
Räntekostnader	<u>-25 365 kr</u>	<u>-29 018 kr</u>	<u>-29 133 kr</u>	<u>-22 147 kr</u>

Bostadsrättsföreningen Björken 3, 769613-4118

Bokslut för tiden 1 juli 2019 - 30 juni 2020

Kassaflödesanalys per kvartal

	1 apr - 30 jun 2020	1 jan - 31 mar 2020	1 okt- 31 dec 2019	1 jul- 30 sep 2019
<u>Den löpande verksamheten:</u>				
Rörelseresultat efter avskrivningar	116 593	-22 131	17 497	-9 583
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Avskrivningar och nedskrivningar	85 107	85 107	85 107	85 107
Erhållen ränta och övriga finansiella intäkter				
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader	-25 365	-29 018	-29 133	-22 147
Kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar av rörelsekapital	176 335	33 958	73 471	53 377
Förändringar i rörelsekapital				
Ökning -/ Minskning + av fordringar	-16 087	-10 472	-1 290	28 714
Minskning/ Ökning av kortfristiga skulder	-56 506	-12 366	23 315	-18 266
Kassaflöde från den löpande driften	103 742	11 120	95 495	63 825
<u>Investeringsverksamheten:</u>				
Investeringar i Fastigheten	0	-133 163	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-133 163	0	0
<u>Finansieringsverksamheten:</u>				
Amortering på lån	0	0	0	0
Nyupptagna lån	0	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	0	0
Förändring av likvida medel	103 742	-122 043	95 495	63 825
Likvida medel vid periodens början	1 283 357	1 405 401	1 309 906	1 246 033
Likvida medel vid periodens slut	1 387 099	1 283 357	1 405 401	1 309 906

Bostadsrättsföreningen Björken 3, 769613-4118

Årsboksut för tiden 1 juli 2019 - 30 juni 2020

Redovisningsprinciper, noter och specifikationer**Redovisningsprinciper**

Denna årsredovisning är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Beträffande avskrivningar på föreningens byggnad, se även förvaltningsberättelsen.

not 1: Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift är 691 kronor per kvadratmeter

En genomsnittsbostad i föreningen är 51 kvm

En prognos över avgiftstuvecklingen är osäker eftersom en betydande del av föreningens kostnader är beroende av hur ränteläget i ekonomin utvecklas och vilka skatter som statsmakterna beslutar om samt vilka taxer som kommer på energi, vatten, avlopp mm. Dessa faktorer ligger väsentligen utanför föreningsstyrelsens kontroll.

Föreningens resultat blev -3 287 (föreg år -46 055) kronor innebärande en förbättring detta år.

Styrelsen genomförde en höjning av årsavgifterna med 20% från den 1 oktober 2008 och en från och med den 1 januari 2017 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 10 %.

Styrelsen följer noga föreningens finansiella situation och kommer att justera upp årsavgifterna om det skulle visa sig nödvändigt med beaktande av kravet på en god ekonomisk balans.

Upplättelseform:	& kök 2 rum & kök m & kök 1 rum & kök kokvrå							Totalt
	Antal	kvm	Antal	kvm	Antal	kvm	kvm	kvm
Bostadsrätt:	88	15	898	1	52	5	203	89
Hysesrätt:	0	1	62	0	0	0	31	93
Summa	88	16	960	1	52	5	203	120
								1 423

1 jul 2019
30 jun 2020

1 jul 2018
30 jun 2019

not 2: Uppvärmning, el, vatten och avlopp

Uppvärmning	206 578	206 130
Vatten och avlopp	30 295	33 491
Elektricitet	28 477	35 959
Renhållning, sotning, snöröjning	54 837	64 479
Summa	320 187	340 059

not 3: Fastighetsskötsel & underhåll

Löpande reparation och underhåll	56 628	8 736
Hisskötsel	6 654	10 574
Trädgårdsskötsel	0	11 577
Kabel TV	77 330	75 870
Ventilation, OVK	89 434	
Övriga driftskostnader	10 978	22 917
Summa	241 024	129 674

not 4: Administrativa kostnader

Arvoden inkl arbetsgivaravgifter	23 486	27 156
Kameral förvaltning	48 000	48 000
Övriga administrativa kostnader	19 649	13 079
Engångsupplösning av överreserv för styrelsearvoden	-28 482	0
Summa	62 653	88 235

Totala driftskostnader **623 864** **557 968**

not 5: Avskrivning enligt plan*Byggnad*

Avskrivning sker årligen med 1,4% på
anskaffningsvärdet

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Avskrivningsunderlag, byggnad	24 595 172 kr	24 462 009 kr
Årlig avskrivning i %	1,4%	1,4%
Årets avskrivningskostnad	340 429 kr	339 041 kr

not 6: Räntekostnader och Fastighetslån

Avser fastighetslån i Swedbank

Genomsnittlig låneskuld under året	11 050 096 kr	11 050 096 kr
Erlagd ränta under året	105 663 kr	186 661 kr
Genomsnittlig låneränta	0,96%	1,69%

Sammansättning på fastighetslånen

Lån med rörlig ränta per balansdagen	5 525 048 kr	5 525 048 kr
Lån med rörlig ränta per balansdagen	2 762 524 kr	2 762 524 kr
Lån med fast ränta per balansdagen förfall 2021-09-24	<u>2 762 524 kr</u>	<u>2 762 524 kr</u>
Summa	<u>11 050 096 kr</u>	<u>11 050 096 kr</u>
 Antal kvm bostadsyta	 1 386	 1 386
Lån per kvm bostadsyta	7 973 kr	7 973 kr

not 7 Byggnader, ackumulerade avskrivningar enligt plan och Mark

	2020-06-30	2019-06-30
Köpeskilling, fastighet	20 103 737 kr	20 103 737 kr
Förbättringsutgifter	14 395 815 kr	14 262 652 kr
Summa anskaffningsvärde	34 499 552 kr	34 366 389 kr
Ack. avskrivningar enligt plan vid årets början	- 4 063 066 kr	- 3 724 025 kr
Extra avskrivning mot fond för yttre underhåll	- 4 500 000 kr	- 4 500 000 kr
Årets avskrivning enligt plan	- 340 429 kr	- 339 041 kr
Summa avskrivning enligt plan	- 8 903 494 kr	- 8 563 066 kr
Redovisat värde vid årets slut	25 596 058 kr	25 803 324 kr
Fördelning av anskaffningsvärde:		
Byggnader	24 595 171 kr	24 462 008 kr
Mark	9 904 381 kr	9 904 381 kr
Summa	34 499 552 kr	34 366 389 kr
Anskaffningsvärde per kvm lägenhetsyta	24 244 kr	24 795 kr
Uppgift om taxeringsvärden:		
Mark	21 800 000 kr	21 800 000 kr
Byggnader	14 400 000 kr	14 400 000 kr
Summa	36 200 000 kr	36 200 000 kr
Byggnadsår	1944	1944
Ombyggnadsår	2011-2014	2011-2014
	Kvm	Kvm
Bostadsrättslägenheter 25 bostäder	1 330	1 330
Hysesrättslägenheter 2 bostäder	93	93
Totalt	1 423	1 386
Tomt, kvm	726	726

not 8 Kassa och banktillgodohavanden

	2020-06-30	2019-06-30
Kontant i kassan	3 000	3 000
Placeringskonto med Swedbank	1 384 099	1 243 032
Summa	1 387 099	1 246 032

not 9 Insats kapital

Lägenhetsnummer enligt Föreningens register	Lantmäteriet	Yta enligt Upplåtelse- avtal	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Andelstal	3 rum & kök kvm	2 rum & kök kvm	1,5 rum & kök kvm	1 rum & kök kvm	1 rum & kokvrå, kvm
201		52	626 525 kr		3,910%		52			
202		38	457 244 kr		2,857%				38	
204		27	418 757 kr		2,030%					27
205		42	496 117 kr		3,158%				42	
206		57	662 886 kr		4,286%		57			
207		41	484 604 kr		3,083%				41	
208		65	722 015 kr		4,887%		65			
209		31	378 072 kr		2,331%					31
210		60	670 878 kr		4,511%		60			
211		57	638 581 kr	1 219 493 kr	4,286%		57			
212		41	500 466 kr		3,083%				41	
213		65	713 500 kr		4,887%		65			
214		31	378 072 kr	937 078 kr	2,331%					31
215		60	677 557 kr		4,511%		60			
216		57	800 019 kr		4,286%		57			
217		41	564 412 kr		3,083%				41	
219		60	670 878 kr		4,511%		60			
220		57	650 197 kr		4,286%		57			
221		88	534 526 kr		6,617%	88				
222		65	810 589 kr		4,887%		65			
223		65	782 122 kr		4,887%		65			
224		68	376 403 kr		5,113%		68			
225		60	713 036 kr		4,511%		60			
101		52	625 911 kr	602 464 kr	3,759%			52		
102		50	625 911 kr	454 064 kr	3,910%		50			
Summa		1 330	14 979 278 kr	3 213 099 kr	100,000%	88	898	52	203	89
Bostäder upplåtna med hyresrätt										
203		62	-		-		62			
218		31	-		-					31
		1 423	14 979 278 kr	3 213 099 kr	100,000%	88	960	52	203	120

Genomsnittlig yta/bostad 52,7 kvm

Antal bostäder: 1 16 1 5 4

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma 2020 i Bostadsrättsföreningen Björken 3, Solna

org nr 769613-4118

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Björken 3 för räkenskapsåret 2019/2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, Årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 18 oktober 2020

Eva Rolander

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma 2020 i Bostadsrättsföreningen Björken 3, Solna

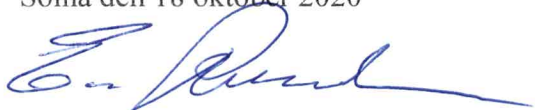
org nr 769613-4118

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Björken 3 för räkenskapsåret 2019/2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, Årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 18 oktober 2020



Eva Rolander