

ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKEN

789200-1368

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Noter
Sid 11	Noter till resultaträkning
Sid 12	Noter till balansräkning
Sid 13	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Björken, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2002-11-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-14.

Kenneth Ljusberg	Ordförande
Stefan Engström	Ledamot
Birgitta Göthlin	Ledamot
Lars Strandqvist	Ledamot
Gerd Tänglander	Ledamot

Charina Eriksson	Suppleant
Magnus Sjöholm	Suppleant

Under året har 6 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

Ted Sundberg	Ordinarie extern
Andreas Wallin	Suppleant extern

Valberedning

Anders Näslund	Sammanställande
Lars Karlstrand	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma höll 2020-05-14.

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björken 1	1949	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1950 och består av 2 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1952.

Fastigheten är belägen på Västergatan 19 A-B, 21 A-B och Hagavägen 1.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 672 kvadratmeter, varav 2 436 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 236 kvadratmeter lokalyta.

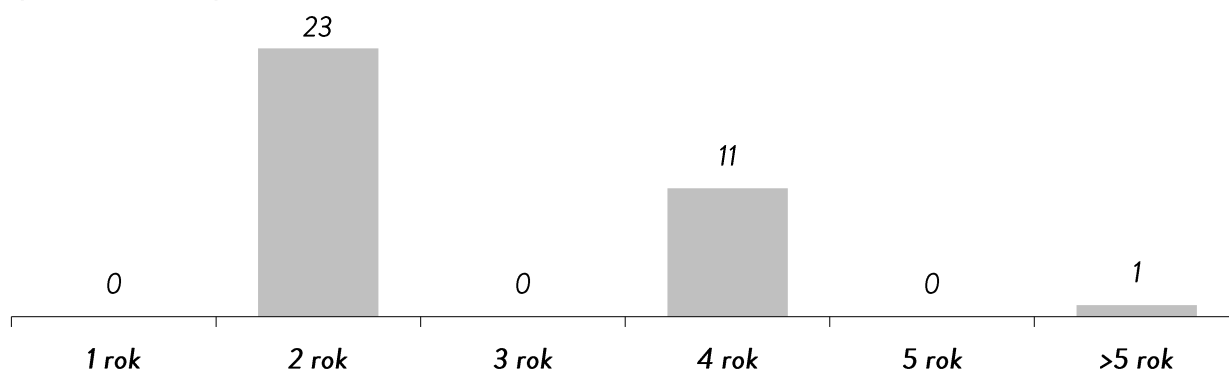
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter och en lokal med bostadsrätt samt tre lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Yta	Löptid
Damfrisering	33 kvm	Tillsvidare
Friskvård	35 kvm	Tillsvidare
Butik/lokal	89 kvm	Ej uthyrd
Friskvård	61 kvm	2021-12-31
Fotvård & massage	41 kvm	Tillsvidare

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig från 2016 till 2020 och revideras årligen.

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Relining av köksstammar	2017-2020	Arbetet fortlöper
Vattenbehandlingsystem	2018	Bauer Watertechnology
Installation av motorvärmare	2017	
Fönsterbyte	2016	Samtliga fönster och balkongdörrar
Byte av dörr till butik	2015	
Asfaltering	2015	Förbättring av två ytor
Säkerhetsdörrar	2014	Samtliga lägenheter och källare
Varningsalarm diskbänkar	2014	Samtliga lägenheter
Reparation av 12 burspråk	2013	Inklusive fönsterbyte
Byte vattenmätare och vattenrör	2013	
Reparation av asfalt	2013	
Relining avloppsledningar	2012	Under mark hus 19 och 21
Reparation asfalt	2012	Runt hus 19
Torkskåp	2012	19 A
Tvättmaskin	2011	"Gamla tvättstugan"
Vattenbehandlingsystem värme	2011	Bauer Watertechnology
Renovering av cirkulationspump	2011	
Byte av garageportar	2010	
Byte samtliga elledningar	2010	Båda byggnaderna
Byte balkonger	2008-2009	Hus 19
Dränering och asfaltering	2007	Hus 21
Reparation asfalt	2006	Parkering utanför hus 21
Renovering av tvättstuga	2005	
Markarbeten asfaltering	2003	Parkering framför affärslokal
Renovering källare, dränering	2002	Hus 19
Mark- och planteringsarbeten	2002	
Omläggning tak	1994-1995	
Nya balkonger	1994	Hus 21
Rörstambyte liggande i badrum	1992	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	ComHem
Bredband	Telia

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st och antalet medlemslokaler är 1 st. Av dessa har 5 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st, under året har 9 st utträden skett och 6 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 45 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	555	555	555	555	564
Hyror/kvm hyresrättsyta	677	879	888	841	837
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 586	1 629	1 669	1 738	1 774
Genomsnittsränta (%)	2,6	2,8	3,1	3,4	3,4
Nettoomsättning (tkr)	1 755	1 788	1 792	1 774	1 727
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-195	-199	-166	-78	162
Soliditet (%)	29	30	32	33	34
Kassalikviditet (%)	178	169	193	253	369

Förändring av eget kapital

	Inträdes- avgifter	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	399	54 214	1 913 148	164 033	-199 204	1 932 590
Disposition av föregående års resultat:				-199 204	199 204	0
Avsättning till yttre fond			166 019	-166 019		0
Uttag ur yttre fond			-319 229	319 229		0
Årets resultat					-194 615	-194 615
Belopp vid årets utgång	399	54 214	1 759 938	118 039	-194 615	1 737 976

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet (kronor):

balanserad vinst	118 039
årets förlust	-194 615
	-76 575
behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	166 019
uttages ur yttre fond	-374 306
i ny räkning överföres en balanserad vinst	131 712
	-76 575

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

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter		2020	2019
Nettoomsättning	2	1 754 691	1 788 382
Summa rörelseintäkter		1 754 691	1 788 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 460 022	-1 479 271
Övriga externa kostnader		-96 543	-100 496
Personalkostnader	4	-45 640	-48 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245 112	-247 550
Summa rörelsekostnader		-1 847 317	-1 876 010
Rörelseresultat		-92 626	-87 627
Finansiella poster			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-101 988	-111 577
Summa finansiella poster		-101 988	-111 577
Resultat efter finansiella poster		-194 614	-199 204
Resultat före skatt		-194 614	-199 204
Årets resultat		-194 614	-199 204

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 100 697	5 345 809
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 100 697	5 345 809
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		5 103 497	5 348 609
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 036
Övriga fordringar		39 894	33 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 579	54 898
Summa kortfristiga fordringar		126 473	94 705
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		769 340	998 430
Summa kassa och bank		769 340	998 430
Summa omsättningstillgångar		895 813	1 093 135
SUMMA TILLGÅNGAR		5 999 310	6 441 744

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inträdesavgifter	399	399
Medlemsinsatser	54 214	54 214
Fond för yttre underhåll	1 759 938	1 913 148
Summa bundet eget kapital	1 814 551	1 967 761
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	118 039	164 033
Årets resultat	-194 614	-199 204
Summa fritt eget kapital	-76 575	-35 171
Summa eget kapital	1 737 976	1 932 590
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 8	3 759 049	3 863 969
Summa långfristiga skulder	3 759 049	3 863 969
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	104 920	104 920
Leverantörsskulder	174 717	321 444
Övriga skulder	9 990	12 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	212 658	206 475
Summa kortfristiga skulder	502 285	645 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 999 310	6 441 744

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	66 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Tvättstuga	10 år
Elanläggning	40 år
Balkong	66 år
Markanläggning	5 år
Maskiner	10 år
Inventarier	5 år
Stambyte	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter (BRF)	1 351 977	1 351 977
Hyra Lokaler momsfri	159 867	207 561
Hyra Garage	21 600	21 600
Hyra Parkeringar	55 800	52 500
Debiterade elavgifter	106 426	91 603
Balkongtillägg	48 000	48 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 542	14 501
Övriga debiterade avgifter	3 479	640
	1 754 691	1 788 382

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	86 514	84 846
Städning	34 825	33 198
Reparationer	65 685	117 059
Planerat underhåll	374 306	319 229
Elavgifter	158 883	147 604
Fjärrvärme	377 612	391 589
Vattenavgifter	101 540	117 228
Sopsortering	92 553	78 992
Snöröjning/Sandning	22 189	53 538
Kabel-Tv	32 909	32 442
Förbrukningsmaterial	6 321	4 035
Fastighetsförsäkring	43 025	40 146
Fastighetsavgift	61 185	59 365
	1 457 547	1 479 271

Not 4 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Följande ersättningar har utgått

	2020	2019
Styrelsearvoden	44 000	45 800
Sociala avgifter	1 440	2 693
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	45 640	48 693

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 276 340	10 276 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 276 340	10 276 340
Ingående avskrivningar	-4 930 532	-4 682 982
Årets avskrivningar	-245 112	-247 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 175 644	-4 930 532
Utgående redovisat värde	5 100 696	5 345 808
Taxeringsvärden byggnader	17 516 000	17 516 000
Taxeringsvärden mark	6 201 000	6 201 000
	23 717 000	23 717 000
Bokfört värde byggnader	4 643 035	4 888 147
Bokfört värde mark	457 661	457 661
	5 100 696	5 345 808

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 325	135 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 325	135 325
Ingående avskrivningar	-135 325	-135 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 325	-135 325
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,55	2025-01-30	384 509	388 817
Stadshypotek AB	1,02	2025-10-30	173 900	175 832
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,85	2023-06-30	812 500	837 500
Länsförsäkringar Hypotek AB	-	-	0	377 500
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,17	2025-12-30	1 342 500	1 372 500
Stadshypotek AB	1,40	2022-03-30	783 060	816 740
Stadshypotek AB	0,99	2025-09-30	367 500	0
			3 863 969	3 968 889
Kortfristig del av långfristig skuld			104 920	104 920

Den del av den långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än fem år är 3 339 369 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 575 400	4 575 000
	4 575 400	4 575 000

Sundsvall 2020- -

Kenneth Ljusberg
Ordförande

Lars Strandqvist
Ledamot

Gerd Tänglander
Ledamot

Stefan Engström
Ledamot

Birgitta Göthlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB