



BRF BJÖRNRINGEN ÅRSREDOVISNING 2019

KALLELSE

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen **BJÖRNRINGEN** i Västerhaninge kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

TID: Tisdagen den 26 MAJ 2020, kl. 18.30

PLATS: Åbyskolans matsal, Björnvägen 38

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
7. Godkännande av röstlängd
8. Genomgång av styrelsens årsredovisning
9. Genomgång av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansberäkningen
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
13. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 17.1. Redovisning av motion till brf Björningens årsstämma 2019 – Bredbandsabonnemang
 - 17.2. Motion - Byte av tätningslistor i fönstren i föreningens bostäder
18. Föreningsstämmans avslutning

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst. Legitimation medtages och uppvisas vid ingången. Den som inte betalt aviserade avgifter äger inte rösträtt.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom maka/make, registrerad partner, genom närstående som man varaktigt sammanbor med, eller genom annan medlem inom bostadsrättsföreningen.

Om medlem skall företrädas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämman kan rösta för sig själv samt den medlem som företräds genom fullmakt. Medlem får således maximalt utöva två röster.

Hjärtligt välkomna!

STYRELSEN

Hej styrelsen!

Jag önskar att följande motion tas upp på föreningens årsstämma 2020:

Byte av tätningsslistor i fönstren i föreningens bostäder

Alla tätningsslistor i våra fönster är åldrade och börjar falla sönder. Det drar alltså mycket kallt från fönstren under vinterhalvåret. I kombination med den ständiga ventilationen via fönsterventilerna som sitter ovanför våra fönster blir det mycket kallt inomhus, i synnerhet när det blåser ute.

Det är ett stort arbete att själv byta alla tätningsslistor, då det gamla klistret sitter väldigt hårt och det är inte säkert att alla har rätt kunskaper att montera rätt tätningsslistor på ett korrekt sätt. Alla boende i föreningen har kanske heller inte ekonomiska möjligheter att bekosta arbetet själva. Dessutom kommer förmodligen föreningens uppvärmningskostnader på sikt att sjunka om fönstren tätas.

Jag föreslår att föreningen bekostar arbetet och snarast anlitar ett företag som skrapar bort de gamla tätningsslistorna och byter ut dem mot nya, så att arbetet blir gjort på ett professionellt sätt.

Därför yrkar jag att stämman beslutar att ge styrelsen uppdraget att snarast anlita ett externt företag som skrapar bort de gamla tätningsslistorna i föreningens bostädernas fönster och ersätter dem med nya.

Vänligen

Sigyn Bülow
2020-02-13
sigynb@yahoo.se



Org Nr: 769615-7887

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björnringen

Org.nr: 769615-7887

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björningen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Åby 1:56 i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	173	13 594
Hysesrätter	42	3 035
Lokaler	1	83
Förråd*	98	1 119
Parkerings- och garageplatser	176	0

*Inklusive 3 skyddsrum.

Föreningens fastighet är byggd 1963-1991. Värdeår 1991.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Från och med 2019-04-01 höjdes årsavgiften med 2 %.

02



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björnringen

Genomfört planerat underhåll

Gårdarna efter Ringvägen försågs med grillplatser, grillar och bänkar.
OVK, obligatorisk ventilationskontroll slutfördes, inklusive åtgärder.
Mark/trädgård: borttagning av buskar/bersåer och asfaltgångar på baksidan.
Byte till LED-ljusarmatur i trappuppgångarna på Björnvägen 28-32.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
T.o.m 2021	Värmecentral, element	Rengöring av värmesystem, inför fortsatt byte av gamla elementventiler till nya på Ringvägen 31-73.
2020	Gårdar	Planering/åtgärder för funktionella och trevlig gårdarna på Ringvägen 31-73.
2020	Tvättstugor	Rensning och relining av inre och yttre avloppsrör.
2020	Gårdar	Rensning och relining av spill- och dagvattenrör.
Närmaste åren	Fönster	Översyn av fönsterbleck m.fl. plåtslageriarbeten på Björnvägen 28-32.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014	Fasader	Punktvis lagning.
2014	Tak	Översyn samt byte av brandluckor.
2014	Lägenheter	Delvis byte av värmeventiler samt radiatorer.
2015	Husgrunder	Dränering.
2017	Sopphantering	Nya sopsorteringskärl installeras för källsortering på Björnvägen.
2017	Tak	Renovering av tak på Ringvägen (påbörjades 2016). Under året renoverades taken på Ringvägen 31-45 samt 71 -73.
2017	Portar	Byte av portar och vissa förrådsdörrar, Ringvägen 31-73. Ökat skalskydd för fastigheten genom installation av porttelefoner och elektroniskt lås.
2017	Tvättstuga	Renovering och utökad kapacitet av tvättstugan på Ringvägen 45.
2018	Tvättstugor	Renovering av tvättstuga på Ringvägen 61. Elektronisk bokning av tvättstugorna införs.
2018	Trädgård	Lekparken på Björnvägen 28-32, renoverades och uppdaterades med grillplats.
2018	Trappuppgångar	Trappuppgångarna på Ringvägen 31-73, utrustades med nya LED- armaturer.
2018	Värmecentraler	Byte av styrutrustning i undercentral på Björnvägen 30 och Ringvägen 49.

Övriga väsentliga händelser

Gästparkeringar togs bort och utökning av permanenta parkeringsplatser samt parkeringstillstånd infördes under våren 2019.

02



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björnringen

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07 i Åbyskolans matsal. Vid stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-07 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Mikael Eketjäll
Jonas Evaldsson
Kristin Krus
Mikael Asp
Luis Drakenblad

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot

Elsa Bexelius
Viktor Hanelis

Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under 2019-05-07 (stämmomodatum) - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Mikael Eketjäll
Jonas Evaldsson
Kerstin Sundberg
Mikael Asp
Fia Lund (f.d. Cederlund)
Torbjörn Larsson

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot (t.o.m. 2019-08-15)

Elsa Bexelius

Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Eketjäll, Mikael Asp, Elsa Bexelius samt Fia Lund.

Styrelsen har under 2019 hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Eketjäll och Jonas Evaldsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Birgitta Brander Jakobsson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Valberedningen består av My Fyrbäck och Patrik Jakobsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-06-18.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 231 (228) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 15 (17) överlåtelse skett.

02



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björningen

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	640	620	585	573	606
Totala intäkter kr/kvm	803	793	780	774	777
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	167	152	145	96	111
Belåning, kr/kvm	5 860	6 233	6 244	6 261	6 268
Räntekänslighet	12%	14%	15%	16%	15%
Drift och underhåll kr/kvm	473	475	445	477	449
Energikostnader kr/kvm	198	192	184	201	203

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

02



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björnringen

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	13 415	13 198	12 979	12 878	12 934
Resultat efter finansiella poster	-1 173	-1 423	-493	-1 297	-2 377
Soliditet	49%	45%	43%	42%	42%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	13 414 831
Rörelsekostnader	- 12 875 066
Finansiella poster	- 1 713 016
Årets resultat	-1 173 250

Planerat underhåll	+ 1 271 322
Avskrivningar	+ 2 694 288
Årets sparande	2 792 359

Årets sparande per kvm total yta 157

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 424 848	30 950 278	2 722 588	-13 298 326	-1 422 750
Reservering till fond 2019			1 368 000	-1 368 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 271 322	1 271 322	
Balanserat i ny räkning				-1 422 750	1 422 750
Upplåtelse lägenheter	891 381	2 468 619			
Årets resultat					-1 173 250
Belopp vid årets slut	81 316 229	33 418 897	2 819 266	-14 817 754	-1 173 250

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-14 721 076
Årets resultat	-1 173 250
Reservering till underhållsfond	-1 368 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 271 322
Summa till stämmans förfogande	-15 991 004

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-15 991 004
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

02

**Bostadsrättsföreningen Björnringen**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 414 831	13 197 635
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 401 665	-8 426 195
Övriga externa kostnader	Not 3	-250 081	-390 492
Planerat underhåll		-1 271 322	-1 313 644
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-257 710	-300 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 694 288	-2 644 199
Summa rörelsekostnader		-12 875 066	-13 074 533
Rörelseresultat		539 765	123 102
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	33 734	46 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 746 750	-1 592 214
Summa finansiella poster		-1 713 016	-1 545 852
Årets resultat		-1 173 250	-1 422 750

02

**Bostadsrättsföreningen Björnringen****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

198 996 150

201 666 559

Inventarier och maskiner

Not 8

71 188

95 066

199 067 337201 761 625

Summa anläggningstillgångar

199 067 337201 761 625**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

136 985

91 558

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 956 010

3 878 395

Placeringskonto HSB Stockholm

4 568 018

2 064 491

Övriga fordringar

Not 9

5 035

5 128

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

724 057

703 916

9 390 1046 743 488

Kortfristiga placeringar

Not 11

0

13 000 000

Summa omsättningstillgångar

9 390 10419 743 488**Summa tillgångar****208 457 442****221 505 113**

02

**Bostadsrättsföreningen Björningen**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		81 316 229	80 424 848
Upplåtelseavgifter		33 418 897	30 950 278
Yttre underhållsfond		2 819 266	2 722 588
		<u>117 554 392</u>	<u>114 097 714</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-14 817 754	-13 298 326
Årets resultat		-1 173 250	-1 422 750
		<u>-15 991 004</u>	<u>-14 721 076</u>
Summa eget kapital		<u>101 563 388</u>	<u>99 376 638</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	103 729 213	119 000 556
		<u>103 729 213</u>	<u>119 000 556</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	267 534	221 268
Leverantörsskulder		810 541	1 155 567
Skatteskulder		31 096	26 111
Fond för inre underhåll		30 000	30 000
Övriga skulder	Not 14	4 616	68 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 021 054	1 626 171
		<u>3 164 841</u>	<u>3 127 919</u>
Summa skulder		<u>106 894 054</u>	<u>122 128 475</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>208 457 442</u>	<u>221 505 113</u>

02

**Bostadsrättsföreningen Björnringen**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 173 250	-1 422 750
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 694 288	2 644 199
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 521 037	1 221 450
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 475	-32 435
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-9 344	193 799
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 446 218	1 382 813
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 631 340
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-60 450
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 691 790
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-15 225 077	-207 901
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 360 000	8 985 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-11 865 077	8 777 099
Årets kassaflöde	-10 418 859	8 468 122
Likvida medel vid årets början	18 942 886	10 474 764
Likvida medel vid årets slut	8 524 028	18 942 886

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

02



Bostadsrättsföreningen Björningen

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,61 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 14,4 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

02

**Bostadsrättsföreningen Björningen**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 697 301	8 348 265
Årsavgifter el	720 839	724 604
Hyror	4 210 408	3 995 785
Övriga intäkter	72 647	79 925
Bruttoomsättning	13 701 194	13 148 579
Avgifts- och hyresbortfall	-286 363	56 209
Hyresförluster	0	-7 153
	13 414 831	13 197 635
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 385 029	1 496 009
Reparationer	1 254 816	1 304 375
El	1 248 850	1 148 618
Uppvärmning	1 913 908	2 062 676
Vatten	867 948	729 595
Sophämtning	247 092	255 280
Fastighetsförsäkring	325 848	294 157
Kabel-TV och bredband	150 562	141 924
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	347 342	318 555
Förvaltningsarvoden	621 145	618 853
Övriga driftkostnader	39 126	56 153
	8 401 665	8 426 195
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	44 109	45 417
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 286	52 141
Administrationskostnader	94 186	107 478
Extern revision	25 000	23 125
Konsultkostnader	62 500	162 331
	250 081	390 492
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	182 000	182 000
Revisionsarvode	2 000	8 000
Övriga arvoden	12 489	4 000
Löner och övriga ersättningar	0	45 800
Sociala avgifter	61 221	60 203
	257 710	300 003
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 265	1 004
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 526	2 416
Ränteintäkter HSB bunden placering	23 700	42 439
Övriga ränteintäkter	3 243	502
	33 734	46 362
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 745 464	1 589 990
Övriga räntekostnader	1 286	2 224
	1 746 750	1 592 214

07

**Bostadsrättsföreningen Björningen**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	165 608 621	160 846 769
Anskaffningsvärde mark	49 157 601	49 157 601
Årets investeringar	0	4 761 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 766 222	214 766 222
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 099 663	-10 477 327
Årets avskrivningar	-2 670 409	-2 622 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 770 073	-13 099 663
Utgående bokfört värde	198 996 150	201 666 559
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 600 000	93 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 451 000	1 281 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 200 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 258 000	1 829 000
Summa taxeringsvärde	172 509 000	131 910 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	165 361	104 911
Årets investeringar	0	60 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 361	165 361
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-70 295	-48 432
Årets avskrivningar	-23 878	-21 863
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 173	-70 295
Bokfört värde	71 188	95 066
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 035	5 128
	5 035	5 128
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	545 976	531 738
Upplupna intäkter	178 081	172 178
	724 057	703 916
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	13 000 000
	0	13 000 000

**Bostadsrättsföreningen Björningen****Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21270849	4,49%	2020-05-15	20 000 000	23 872
SBAB	21272213	0,94%	2020-02-17	4 905 058	39 992
SBAB	21272221	0,93%	2020-02-14	19 821 757	46 877
SBAB	21272248	0,94%	2020-02-17	19 821 757	46 877
SBAB	21272256	0,94%	2020-02-17	19 724 051	54 969
SBAB	21272515	0,94%	2020-02-17	19 724 124	54 947
				103 996 747	267 534

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

103 729 213

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

102 659 077

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

125 700 000

125 700 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

267 534

221 268

Not 14 Övriga skulder

Momsskuld

4 616

11 441

Källskatt

0

57 360

4 616**68 801****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter

1 018 177

916 332

Övriga upplupna kostnader

1 002 877

709 839

2 021 054**1 626 171**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

02



Org Nr: 769615-7887

Bostadsrättsföreningen Björningen

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Västerhaninge, den 24/4-20


Pia Lund

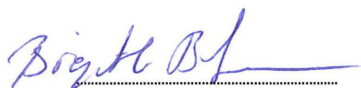

Jonas Evaldsson


Kerstin Sundberg

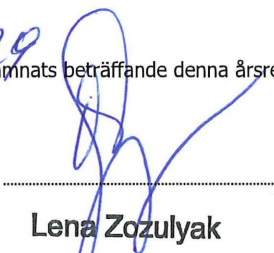

Mikael Asp


Mikael Eketjäll

Vår revisionsberättelse har 2020-04-29 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Björningen, org.nr. 769615-7887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björningen för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björningen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Stämman valde en revisor från BoRevision. Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald av stämman. Enligt föreningens stadgar ska minst en revisor vara auktoriserad eller godkänd. Revisor från BoRevision som valdes av stämman är inte auktoriserad eller godkänd.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25¹ 03 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Birgitta Brander Jacobsson
Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

