



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Björnringen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

K A L L E L S E

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

TID: Torsdagen den 27 MAJ 2021, kl. 18.00

PLATS: Genomförs genom poströstning

D A G O R D N I N G

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. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor/er och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 18.1. Redovisning av motion till BRF Björnringens årsstämma 2019 och 2020 – Bredbandsabbonemang
 - 18.2. Styrelsens proposition till BRF Björnringens årsstämma 2021 – Flera parkeringsplatser på Ringvägens gårdar
19. Föreningsstämmans avslutning

För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen covid-19 har en tillfällig lag införts som medger att styrelsen kan besluta att medlemmarna i bostadsrättsförening ska hållas med enbart poströstning. Styrelsen i BRF Björnringen har därför beslutat att röstning vid föreningsstämma 2021 ska ske genom poströstning.

Poströsten ska lämnas i någon av förslagslådorna utanför tvättstugorna på Ringvägen 45 och Ringvägen 61 (källardörrarnas lås är "öppnade" för boende på Björnvägen). Poströsten ska vara föreningen tillhanda senast onsdagen den 26 maj 2021, kl. 23:59.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst. **Den som inte betalt aviserade avgifter äger ej 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.

Med vänliga hälsningar!

STYRELSEN



Org Nr: 769615-7887

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björningen

Org.nr: 769615-7887

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björnringen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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	174	13 685
Hysesrätter	41	2 944
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 2020-04-01 har årsavgifterna höjts med 1 %. Från och med 2021-01-01 höjdes årsavgifterna med 2 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Gårdarna efter Ringvägen försågs med flera bordsgrupper med bänkar.

Rengöring av värmesystem, inför fortsatt byte av gamla elementventiler till nya på Ringvägen 31-73.

Planering för funktionella och trevlig gårdarna på Ringvägen 31-73.

Rensning av spill- och dagvattenrör.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Tak	Åtgärda utförda arbeten vid renovering av taken på Ringvägen 31-73.
2021-2022	Gårdar	Planering/åtgärder för funktionella och trevlig gårdarna på Ringvägen 31-73.
2021-2022	Gårdar	Relining av spill- och dagvattenledningar på Ringvägen 31-73.
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	Soppantering	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.
2019	Trappuppgångar	Trappuppgångarna på Björnringen 28-32, utrustades med nya LED- armaturer.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björnringen

Övriga väsentliga händelser

HSB övertog hantering av parkeringstillstånd under 2020.

Föreningen tecknade nya avtal med HSB och genomförde tre (3) avtalsuppföljningsmöten med P-service, MG5 El & Säkerhet AB och Bevaknings Assistans.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26, vid stämman deltog 16 medlemmar varav 1 en med fullmakt.

Extra föreningsstämma 2020-12-18, vid stämman deltog 3 medlemmar och 9st hade poströstat.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 – 2020-05-26 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll	
Mikael Eketjäll	Ordförande	
Mikael Asp	Ledamot	
Jonas Evaldsson	Vice ordförande	Avgick 2020-05-26
Kerstin Sundberg	Sekreterare	
Fia Lund	Ledamot	Avgick 2020-05-26
Elsa Bexelius	Suppleant	Avgick 2020-05-26

Styrelsen har under 2020-05-26 (stämmomodatum) - 2020-12-18 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll	
Mikael Eketjäll	Ordförande	Omval 2 år
Birgitta Brander Jakobsson	Vice ordförande	Fyllnadsval 1 år
Mikael Asp	Ledamot	Omval 2 år
Emil Vardanyan	Ledamot	Fyllnadsval 1 år
Kerstin Sundberg	Sekreterare	1 år kvar
Kristoffer Ekberg	Suppleant	Nyval 1 år

Styrelsen har under 2020-12-18 (extra stämmomodatum) - 2020-12-31 haft följandesammansättning:

Styrelsemedlem	Roll	
Mikael Eketjäll	Ordförande	
Birgitta Brander Jakobsson	Vice ordförande	
Joakim Eriksson	Ledamot	Nyval 2 år
Zvezdan Vilusic	Ledamot	Fyllnadsval 1 år
Patrik Jakobsson	Sekreterare	Fyllnadsval 1 år
Mikael Asp	Suppleant	Fyllnadsval 1 år

Ingen intern revisor tillsatt nu.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Brander Jakobsson, Zvezdan Vilusic, Patrik Jakobsson och Mikael Asp.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Eketjäll och Birgitta Brander Jakobsson. Teckning sker två i förening.

02



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björnringen

Revisorer

Elsa Bexelius Föreningsvald ordinarie Avgick 2020-10-31
BoRevision AB Extern revisor

Valberedning

Patrick Jakobsson Avgick 2020-12-18
My Fyrbäck

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 2020-10-30.

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 233 (231) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 18 (15) överlåtelser skett.

07



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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	647	640	620	585	573
Totala intäkter kr/kvm*	719	762	749	736	727
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	197	167	152	145	96
Belåning, kr/kvm	5 825	5 860	6 233	6 244	6 261
Räntekänslighet	12%	12%	14%	15%	16%
Totala driftkostnader kr/kvm	458	461	473	452	460
Energikostnader kr/kvm	208	198	192	184	201

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björnringen

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	13 375	13 415	13 198	12 979	12 878
Resultat efter finansiella poster	-464	-1 173	-1 423	-493	-1 297
Soliditet	49%	49%	45%	43%	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	13 374 522
Rörelsekostnader	- 12 671 769
Finansiella poster	- 1 166 444
Årets resultat	-463 691
Planerat underhåll	+ 1 287 076
Avskrivningar	+ 2 691 414
Årets sparande	3 514 799

Årets sparande per kvm total yta 197

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	81 316 229	33 418 897	2 819 266	-14 817 754	-1 173 250
Reservering till fond 2020			1 111 000	-1 111 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 287 076	1 287 076	
Balanserat i ny räkning				-1 173 250	1 173 250
Upplåtelse lägenheter	523 734	1 301 266			
Årets resultat					-463 691
Belopp vid årets slut	81 839 963	34 720 163	2 643 190	-15 814 928	-463 691

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-15 991 004
Årets resultat	-463 691
Reservering till underhållsfond	-1 111 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 287 076
Summa till stämmans förfogande	-16 278 619

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-16 278 619
-------------------------	--------------------

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

07

**Bostadsrättsföreningen Björnringen**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 374 522	13 414 831
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 104 989	-8 401 665
Övriga externa kostnader	Not 3	-329 863	-250 081
Planerat underhåll		-1 287 076	-1 271 322
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-258 427	-257 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 691 414	-2 694 288
Summa rörelsekostnader		-12 671 769	-12 875 066
Rörelseresultat		702 753	539 765
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 561	33 734
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 174 005	-1 746 750
Summa finansiella poster		-1 166 444	-1 713 016
Årets resultat		-463 691	-1 173 250

02

**Bostadsrättsföreningen Björnringen**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	196 325 740	198 996 150
Inventarier och maskiner	Not 8	50 183	71 188
		<u>196 375 923</u>	<u>199 067 337</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>196 375 923</u>	<u>199 067 337</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		144 427	136 985
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 438 550	3 956 010
Placeringskonto HSB Stockholm		4 572 598	4 568 018
Övriga fordringar	Not 9	1 035	5 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	684 554	724 057
		<u>12 841 164</u>	<u>9 390 104</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>12 841 164</u>	<u>9 390 104</u>
Summa tillgångar		<u>209 217 087</u>	<u>208 457 442</u>

02

**Bostadsrättsföreningen Björnringen**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		81 839 963	81 316 229
Upplåtelseavgifter		34 720 163	33 418 897
Yttre underhållsfond		2 643 190	2 819 266
		<u>119 203 316</u>	<u>117 554 392</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-15 814 928	-14 817 754
Årets resultat		-463 691	-1 173 250
		<u>-16 278 619</u>	<u>-15 991 004</u>
Summa eget kapital		<u>102 924 697</u>	<u>101 563 388</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	42 615 301	103 729 213
		<u>42 615 301</u>	<u>103 729 213</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	60 764 362	267 534
Leverantörsskulder		712 388	810 541
Skatteskulder		41 359	31 096
Fond för inre underhåll		30 000	30 000
Övriga skulder	Not 13	0	4 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 128 980	2 021 054
		<u>63 677 089</u>	<u>3 164 841</u>
Summa skulder		<u>106 292 390</u>	<u>106 894 054</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>209 217 087</u>	<u>208 457 442</u>

02

**Bostadsrättsföreningen Björningen**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-463 691	-1 173 250
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 691 414	2 694 288
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 227 723	1 521 037
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	36 061	-65 475
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	15 420	-9 344
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 279 204	1 446 218
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-617 084	-15 225 077
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 825 000	3 360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 207 916	-11 865 077
Årets kassaflöde	3 487 120	-10 418 859
Likvida medel vid årets början	8 524 028	18 942 886
Likvida medel vid årets slut	12 011 148	8 524 028

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



Bostadsrättsföreningen Björnringen

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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 10-20 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. 02

**Bostadsrättsföreningen Björningen**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 853 226	8 697 301
	Individuell mätning el	563 891	720 839
	Hyror	3 997 913	4 210 408
	Övriga intäkter	186 806	72 647
	Bruttoomsättning	13 601 836	13 701 194
	Avgifts- och hyresbortfall	-227 023	-286 363
	Hyresförluster	-291	0
		13 374 522	13 414 831
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 199 985	1 385 029
	Reparationer	880 934	1 254 816
	El	1 125 558	1 248 850
	Uppvärmning	2 123 666	1 913 908
	Vatten	1 016 970	867 948
	Sophämtning	256 533	247 092
	Fastighetsförsäkring	353 431	325 848
	Kabel-TV och bredband	155 494	150 562
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	344 325	347 342
	Förvaltningsarvoden	604 753	621 145
	Övriga driftkostnader	43 340	39 126
		8 104 989	8 401 665
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	44 028	44 109
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 293	24 286
	Administrationskostnader	176 792	94 186
	Extern revision	25 500	25 000
	Konsultkostnader	65 250	62 500
		329 863	250 081
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	185 000	182 000
	Revisionsarvode	8 000	2 000
	Övriga arvoden	4 000	12 489
	Sociala avgifter	61 427	61 221
		258 427	257 710
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 298	3 265
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 581	3 526
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	23 700
	Övriga ränteintäkter	682	3 243
		7 561	33 734
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 171 091	1 745 464
	Övriga räntekostnader	2 914	1 286
		1 174 005	1 746 750

**Bostadsrättsföreningen Björningen**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	165 608 621	165 608 621
Anskaffningsvärde mark	49 157 601	49 157 601
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 766 222	214 766 222
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 770 073	-13 099 663
Årets avskrivningar	-2 670 409	-2 670 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 440 482	-15 770 073
Utgående bokfört värde	196 325 740	198 996 150
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 600 000	127 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 451 000	1 451 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 200 000	41 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 258 000	2 258 000
Summa taxeringsvärde	172 509 000	172 509 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	165 361	165 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 361	165 361
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-94 173	-70 295
Årets avskrivningar	-21 004	-23 878
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 178	-94 173
Bokfört värde	50 183	71 188
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 035	5 035
	1 035	5 035
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	546 868	545 976
Upplupna intäkter	137 686	178 081
	684 554	724 057

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

07

**Bostadsrättsföreningen Björningen****Noter****2020-12-31 2019-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21270849	0,47%	2022-11-14	19 984 244	0
SBAB	21272213	0,47%	2022-11-14	4 469 108	1 625 000
SBAB	21272221	0,47%	2022-11-14	19 786 949	0
SBAB	21272248	0,44%	2021-11-18	19 786 949	0
SBAB	21272256	0,44%	2021-11-18	19 683 236	0
SBAB	21272515	0,44%	2021-11-18	19 669 177	59 479
				103 379 663	1 684 479

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 94 957 268

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 42 615 301

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 145 350 000 145 350 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	60 764 362	267 534
	60 764 362	267 534

Not 13 Övriga skulder

Momsskuld	0	4 616
	0	4 616

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 004 110	1 018 177
Övriga upplupna kostnader	1 124 870	1 002 877
	2 128 980	2 021 054

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

02



Bostadsrättsföreningen Björningen

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Västerhaninge, den 5 maj 2021

Birgitta Brander Jakobsson

Joakim Eriksson

Mikael Eketjäll

Patrik Jakobsson

Zvezdan Vilusic

Min revisionsberättelse har

2021-05-06

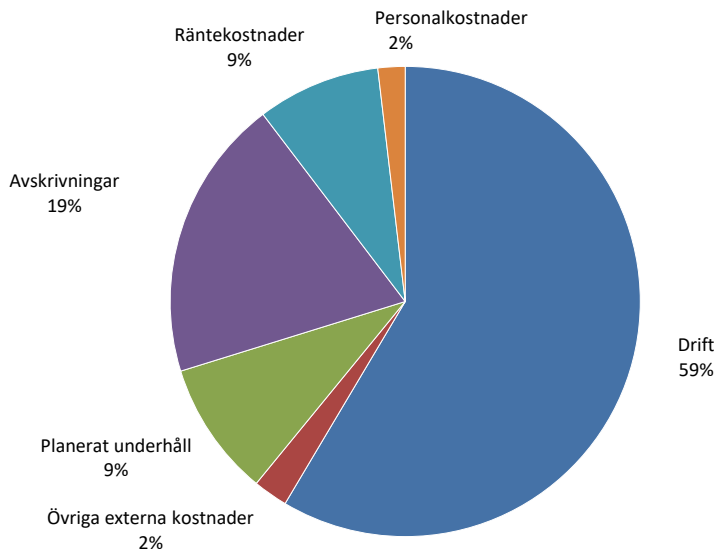
lämnats beträffande denna årsredovisning

Lena Zozulyak

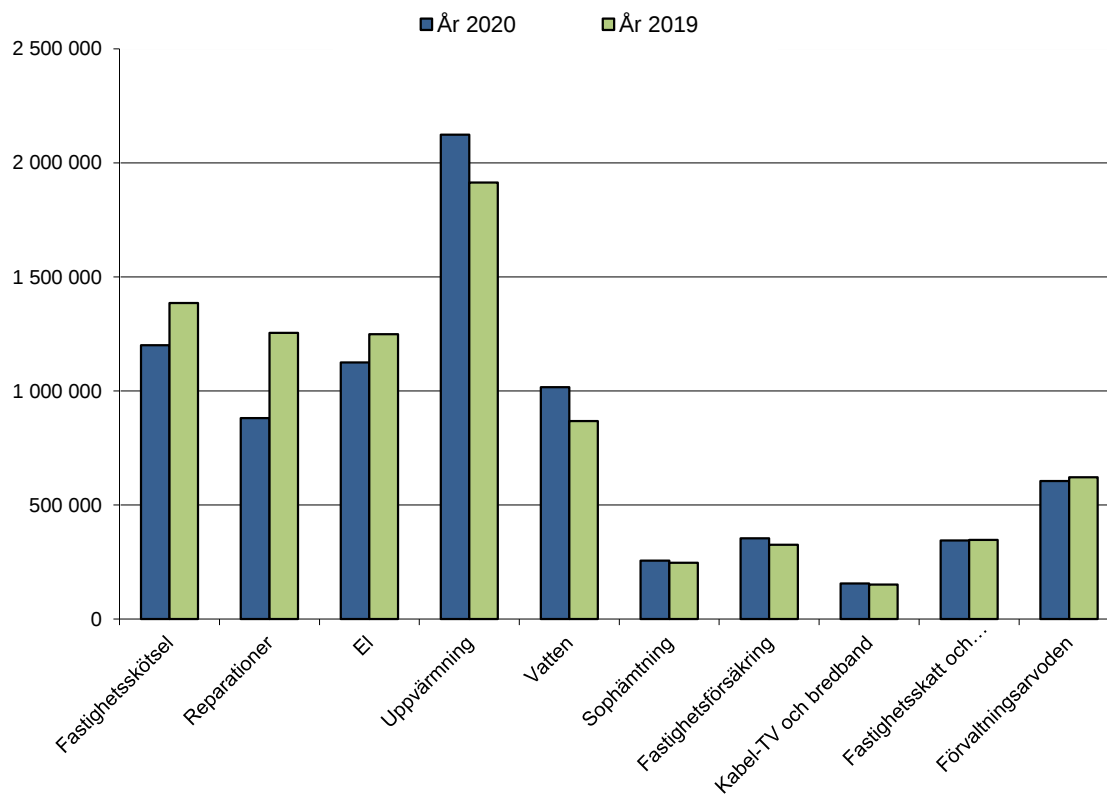
BoRevision AB

Bostadsrättsföreningen Björningen

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björningen 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Stämman 2020-05-26 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman. Enligt föreningens stadgar ska en av föreningens revisorer vara auktoriserad. Undertecknad revisor uppfyller inte detta krav.

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.

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, förfälskning, 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.

02

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björningen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 / 05 2021

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