

Årsredovisning för

Brf Björnen

714400-0119

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

1-4
5
6-7
8-10
11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Björnen nr 9 U.P.A. äger och förvaltar fastigheten Norrtälje Björnen 9 på Kungsgatan, Norrtälje kommun. Den senaste ordinarie föreningsstämman för verksamhetsåret 2017 hölls den 24 maj 2018

Styrelsen

Styrelsen har sedan stämman den 24 maj haft följande sammansättning:

Helena Carlsson	Ledamot, ordförande
Nina Wannersten	Ledamot
Josefine Bertilsson	Ledamot
Ulrika Norrback	Ledamot
Sven-Olov Strömberg	Suppleant

Revisor

Revisor under året har varit Lennart Björkman.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 6 stycken protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande. Styrelsen har varit eniga i samtliga fattade beslut.

De nuvarande stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 14 augusti 2017.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetstaxering 2016: 9 919 000 kr fördelat på byggnader 6 445 000 kr och mark 3 474 000 kr.

För parkering finns två garageplatser.

Medlemmar

I fastigheten finns 16 stycken lägenheter varav fyra ettor, åtta tvåor och fyra treor.

Under året har en bostadsrätt överlåtit till nya medlemmar, lgh nr 9. Överlåtelsepriset var 28 899 kr/kvm, att jämföras med föregående år 25 503 kr/kvm.

Total BOA är 892 kvm.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras ny medlem 2,5 % av prisbasbeloppet i överlåtelseavgift och vid pantsättningar tas en registreringsavgift ut på 1 % av prisbasbeloppet.

Förvaltning

EBG Redovisning AB sköter på föreningens uppdrag den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsskötseln köps från PeGe:s Trädgård & Föreningservice, som föreningen tecknat avtal med till och med 2018-12-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En liten läcka uppstod i källaren under sommaren som kunde härröras till fjärrvärmesystemet. Styrelsen har därefter kontinuerligt arbetat med att få systemet utvärderat och i förlängningen utbytt.

Portkodslåsen i båda portarna fick en översyn under sommaren.

Styrelsen har efter stämmobeslut sagt upp de betalkanaler föreningen hade och den gamla utrustningen på vinden är numer bortplockad.

I december gjorde styrelsen en låneomläggning på ett av de mindre lånen.

Styrelsen har under året arbetat med många mindre frågor, som att kopiera nycklar, påbörja arbete med att sätta ihop välkomstmappar till nya boende och börja förbereda för insamling av matavfall som Norrtälje kommun ansvarar för.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med fastighetsskötaren för att det ska vara rent och snyggt i husets inre såväl som yttre miljö.

Ekonomi

Föreningens lån

De löpande amorteringarna på lånen uppgick till: 73 800 kr.
I december lades ett av lånen om.

Långivare	Skuld	Amortering /år	Räntesats	Rörligt / lösen
Roslagens Sparbank	1 176 600	7 800	1,78%	Bundet till 2019-12-15
Roslagens Sparbank	696 500	30 000	1,55	Bundet till 2020-12-15
Roslagens Sparbank	832 000	36 000	1,80%	Bundet till 2021-12-15
Roslagens Sparbank	1 800 000	0	1,84%	Bundet till 2020-12-15
Summa:	4 505 100	73 800		

Checkkredit: 100 000 kr, som aldrig har nyttjats under året.

Budget 20189

Intäkter

Årsavgifter	635 200
Summa intäkter	635 200

Kostnader

Städ material/varor	-1 300
Reparationer och underhåll	-75 000
El	-22 000
Fjärrvärme	-115 000
Vatten	-79 000
Sophämtning	-17 500
Försäkringspremier	-25 600
Kabel-TV	-5 100
Köpta fastighetsskötartjänster	-40 000
Övriga kostnader	-6 500
Arvode och arbetsgivaravgifter	-13 200
Redovisning, bokslut, revision	-27 000
Bankkostnader	-4 000
Summa rörelsekostnader	-431 200

Avskrivning byggnader	-50 400
Avskrivning fasadrenovering	-37 200
Avskrivning markanläggning	-1 100
Räntekostnader	-79 500
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	-25 000
Summa avskrivningar och finansiella kostnader	-193 200

Resultat: **10 800**

Utöver budget skall avsättning ske till yttre fond enligt föreningens stadgar. Avsättning 0,3% av taxeringsvärde om 9 919 000 kr är 29 757 kr.

Ekonomisk översikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Resultat efter finansiella poster	63 064	10 139	39 611	22 217
Eget kapital	611 999	548 938	538 796	499 186
Soliditet, %	12	11	10	9
Driftkostnader per kvm BOA				
Årsavgift (inkl garage/p-plats)	696	696	689	682
Elförbrukning	22	20	20	21
Fjärrvärmeförbrukning	129	127	134	115
Vatten	83	83	77	71
Sophämtning	19	18	17	13
Försäkring	32	31	30	28
Fastighetsskatt	24	24	24	22
Köpt fastighetsskötsel (del av året 2016)	42	44	23	0

Definition av nyckeltal

Soliditet: Eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Avsättning yttre fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	51 345	226 795	270 795
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		29 757	-29 757
Årets resultat			63 064
Vid årets slut	51 345	256 552	304 102

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	241 038
årets resultat	63 064
Totalt	304 102
disponeras för	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	-29 757
Summa	274 345

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Avgifter		620 856	620 857
Övriga rörelseintäkter		5 144	2 794
		<u>626 000</u>	<u>623 651</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-327 751	-377 994
Övriga externa kostnader	3,4	-48 362	-55 311
Personalkostnader	4	-12 536	-13 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-94 373	-94 373
		<u>142 978</u>	<u>81 991</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-79 914	-71 857
		<u>63 064</u>	<u>10 139</u>
Resultat efter finansiella poster			
Resultat före skatt		<u>63 064</u>	<u>10 139</u>
Årets resultat		<u>63 064</u>	<u>10 139</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 663 259	4 757 632
		<u>4 663 259</u>	<u>4 757 632</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 663 259</u>	<u>4 757 632</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		11 914	12 266
Övriga fordringar		6 142	4 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 545	27 138
		<u>43 601</u>	<u>43 544</u>
<i>Kassa och bank</i>		507 660	425 881
Summa omsättningstillgångar		<u>551 261</u>	<u>469 425</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 214 520</u>	<u>5 227 057</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	9		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		51 345	51 345
Fond för yttre underhåll		256 552	226 795
		<u>307 897</u>	<u>278 140</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		241 038	260 656
Årets resultat		63 064	10 139
		<u>304 102</u>	<u>270 795</u>
Summa eget kapital		<u>611 999</u>	<u>548 935</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 431 300	4 505 100
		<u>4 431 300</u>	<u>4 505 100</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	73 800	73 800
Leverantörsskulder		26 130	32 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	71 291	67 069
		<u>171 221</u>	<u>173 022</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 214 520</u>	<u>5 227 057</u>

Noter

Belopp i kronor om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen samt de redovisningsprinciper som följer av BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre aktiebolag och ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader, ursprungsbyggnad	1
-Ombyggnader	2
-Markanläggningar	1,5

Intäktsredovisning

Intäkter för avgifter redovisas för den avgiftsmånad som avgiften avser. I årsbokslutet redovisas övriga intäkter då intäkten uppstår, löpande under året då intäkten inkommit (kontantmetoden).

Not 2 Fastighetskostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Reparationer och underhåll	24 372	77 665
El	19 774	17 629
Fjärrvärme	115 208	113 555
VA	74 395	74 290
Sophämtning	16 740	16 231
Försäkringspremier	28 798	27 315
Kabel-TV	7 736	11 609
Köpta tjänster fastighetsförvaltning	37 875	39 000
Övrigt	2 853	700
Summa	327 751	377 994

Not 3 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetskatt/fastighetsavgift	21 842	21 490
Styrelsearvode	10 000	9 999
Arbetsgivaravgifter mm	2 536	3 982
Revisionsarvode	3 750	3 750
Redovisningstjänster	19 861	24 932
Bankkostnader	2 909	4 088
Medlemsavgifter	0	1 052
Summa:	60 898	69 293

Not 4 Personal och andra ersättningar

Finns ingen personal anställd i föreningen.

Styrelsearvode

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelse , 4 st kvinnor och 1 man	10 000	9 999
Summa	10 000	9 999
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	3 142 0	3 142 0

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader	79 914	71 857
Summa	79 914	71 857

Not 6 Byggnader och markanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 961 961	5 961 961
-Nyanskaffningar	0	0
	5 961 961	5 961 961
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 204 329	-1 109 956
-Årets avskrivning enligt plan	-94 373	-94 373
	-1 298 702	-1 204 329
Redovisat värde vid årets slut	4 663 259	4 757 632
Taxeringsvärde byggnader:	6 445 000	6 445 000
Taxeringsvärde mark:	3 474 000	3 474 000
	9 919 000	9 919 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	73 800	73 800
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	295 200	295 200
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	4 136 100	4 209 900
	<u>4 505 100</u>	<u>4 578 900</u>

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Revision	3 750	3 750
Bokföring ej fakturerat 2018, Bokslut, årsredovisning, inkomstdekl.	14 250	11 250
Pe-Ge:s Trädgård & Föreningservice	8 625	0
Förutbetalda avgiftsintäkter	44 095	51 738
Upplupna räntor	571	331
	<u>71 291</u>	<u>67 069</u>

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar, pantförskrivningar	4 875 700	4 875 700
Eventalförpliktelser	inga	inga

Not 10 Händelser efter balansdagen

Styrelsen tog, med ökade kostnader i form av bl.a räntor som grund, beslutet att höja avgiften med 3% med start april.

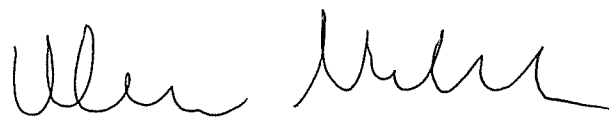
Styrelsen har informerat de boende om åtgärder som gjorts i huset under 2018 och passat på att uppmana föreningens medlemmar att det är viktigt att närvara under årsstämorna.

Underskrifter

Norrtälje 2019-05-10



Helena Carlsson



Ulrika Norrback

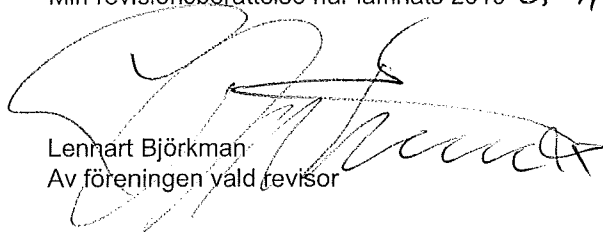


Josefine Bertilsson



Nina Wannersten

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-11



Lennart Björkman
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsföreningen Björnen
Org. nr.: 714400-0119

Undertecknad, av föreningen vald revisor, får härmed avge revisionsberättelse för verksamhetsåret 2018 01-01 – 2018-12-31

Jag har granskat räkenskaper, och andra handlingar rörande styrelsens förvaltning för verksamhetsåret. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att räkenskaperna inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i verksamhetsberättelsen och räkenskapsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Styrelsens medlemmar har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag föreslår därför att:

resultaträkning och balansräkning fastställs

resultatet hanteras i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

Norrälje den 11 / 5 2019


Lennart Björkman