

Årsredovisning för

Brf Björnen

714400-0119

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

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 2018 hölls den 28 maj 2019

Styrelsen

Styrelsen har sedan stämman den 28 maj haft följande sammansättning:

Helena Carlsson	Ledamot, ordförande
Josephine Sjöholm	Ledamot
Josefine Bertilsson	Ledamot
Ulrika Norrback	Ledamot
Lars Oscarsson	Suppleant
Nina Wannersten	Suppleant

Revisor

Revisor under året har varit Lennart Björkman.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 5 stycken protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande. Styrelsen har varit eniga i samtliga fattade beslut.

De nuvarande stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 14 augusti 2017.

Medlemmar

I fastigheten finns 16 stycken lägenheter varav fyra ettor, åtta tvåor och fyra treor. Under året har en bostadsrätt överlåtits till nya medlemmar, lgh nr 15. Överlåtelsepriset var 20 408 kr/kvm, att jämföras med föregående år 28 899 kr/kvm. Total BOA är 892 kvm.

Vid lägenhetsöverlåtelse 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.

Om fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Nytt taxeringsbeslut från Skatteverket 2019.

Fastighetstaxering 2019: 10 952 000 kr fördelat på byggnader 7 247 000 kr och mark 3 705 000 kr.

För parkering finns två garageplatser.

Fastighetsunderhåll:

1996 - Stambyte

2000 - Nya balkonger

2000 ca - Dränering runt huset

2005 - Säkerhetsdörrar

2009 - Nya fönster

2015 - OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

2015 - Fasadenovering och tilläggsisolering

2019 - Utbyte av fjärrvärmecentral

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny fjärrvärmecentral installerades den 14 augusti 2019 av Norrtälje Värme- och Sanitet AB.

Klotter på fastighetens vägg mot Sveagatan togs bort under september.

Från och med den 1 oktober 2019 är källarlokalen uthyrd till hyresgäst som kommer att använda lokalen för eget hobbybruk.

I oktober 2019 började vi sortering av matavfall. Information, påsar och påshållare delades ut till varje lägenhet. Två matavfallskärl ställdes upp bredvid sopkärnen.

I december 2019 gjorde styrelsen en låneomläggning på ett av lånen.

Skylt till skyddsrum har under hösten 2019 uppmonterats på fastigheten och sitter vid väggen till ytterdörr på framsidan.

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

Styrelsen har påbörjat arbetet med att uppdatera föreningens stadgar. Beslut tas på föreningsstämman

Styrelsen har under året även arbetat med många andra frågor, som till exempel ansökningar om andrahandsuthyrning, ansökan om hjälpmedel till ytterdörr, planering inför radonmätning och inför installation av expansionskärl som ska ske under 2020, mm.

Ekonomi

Föreningens lån

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

Långgivare	Skuld	Amortering /år	Räntesats	Rörligt / lösen
Roslagens Sparbank	1 168 800	7 800	1,55	Bundet till 2024-12-15
Roslagens Sparbank	666 500	30 000	1,55	Bundet till 2020-12-15
Roslagens Sparbank	796 000	36 000	1,80%	Bundet till 2021-12-15
Roslagens Sparbank	1 800 000	0	1,84%	Bundet till 2020-12-15
Summa:	4 431 300	73 800		

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

Budget 2020

Intäkter

Årsavgifter	622 700
Hyror garage och lokal	24 000
Summa intäkter	646 700

Kostnader

Städ material/varor	-1 300
Reparationer och underhåll	-70 000
Ei	-22 000
Fjärrvärme	-116 000
Vatten	-85 000
Sophämtning	-18 000
Försäkringspremier	-27 200
Köpta fastighetsskötartjänster	-50 000
Övriga kostnader	-6 500
Arvode och arbetsgivaravgifter	-13 200
Redovisning, bokslut, revision	-24 000
Bankkostnader	-4 000
Summa rörelsekostnader	-437 200

Avskrivning byggnader	-52 600
Avskrivning fasadrenovering	-41 300
Avskrivning markanläggning	-1 100
Räntekostnader	-75 400
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	-24 000
Summa avskrivningar och finansiella kostnader	-194 400

Resultat: 15 100

Utöver budget skall avsättning ske till yttre fond enligt föreningens stadgar. Avsättning 0,3% av taxeringsvärde om 10 952 000 kr är 32 856 kr.

Ekonomisk översikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Resultat efter finansiella poster	7 345	63 064	10 139	39 611
Eget kapital	619 344	611 999	548 938	538 796
Soliditet, %	12	12	11	10
Driftkostnader per kvm BOA				
Årsavgift (inkl garage/p-plats)	711	696	696	689
Elförbrukning	19	22	20	20
Fjärrvärmeförbrukning	127	129	127	134
Vatten	88	83	83	77
Sophämtning	18	19	18	17
Försäkring	31	31	31	30
Fastighetsskatt	25	24	24	24
Köpt fastighetsskötsel (del av året 2016)	44	42	44	23

Definition av nyckeltal

Soliditet: Eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Avsättning yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	51 345	256 552	304 102
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond		29 757	-29 757
Årets resultat			7 345
Vid årets slut	51 345	286 309	281 690

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	274 345
årets resultat	7 345
Totalt	281 690
disponeras för	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	-32 856
Summa	248 834

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Avgifter		634 638	620 856
Övriga rörelseintäkter		3 221	5 144
		<u>637 859</u>	<u>626 000</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-387 942	-327 751
Övriga externa kostnader	3,4	-47 122	-48 362
Personalkostnader	4	-13 142	-12 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-102 045	-94 373
		<u>87 608</u>	<u>142 978</u>
Rörelseresultat		87 608	142 978
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-80 263	-79 914
Resultat efter finansiella poster		7 345	63 064
Resultat före skatt		7 345	63 064
Årets resultat		7 345	63 064

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 663 714	4 663 259
		<u>4 663 714</u>	<u>4 663 259</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 663 714</u>	<u>4 663 259</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		11 254	11 914
Övriga fordringar		6 142	6 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>28 024</u>	<u>25 545</u>
		45 420	43 601
Kassa och bank		<u>443 253</u>	<u>507 660</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>488 673</u>	<u>551 261</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 152 387</u>	<u>5 214 520</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		286 309	256 552
		<u>337 654</u>	<u>307 897</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		274 345	241 038
Årets resultat		7 345	63 064
		<u>281 690</u>	<u>304 102</u>
Summa eget kapital		<u>619 344</u>	<u>611 999</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 357 500	4 431 300
		<u>4 357 500</u>	<u>4 431 300</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	73 800	73 800
Leverantörsskulder		13 360	26 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	88 383	71 291
		<u>175 543</u>	<u>171 221</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 152 387</u>	<u>5 214 520</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 beräknande 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	5
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Reparationer och underhåll	92 076	24 372
El	17 197	19 774
Fjärrvärme	113 342	115 208
VA	78 279	74 395
Sophämtning	15 796	16 740
Försäkringspremier	27 205	27 452
Kabel-TV	3 280	7 736
Köpta tjänster fastighetsförvaltning	39 000	37 875
Övrigt	1 768	2 853
Summa	387 943	326 405

Not 3 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	22 502	21 842
Styrelsearvode	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter mm	3 142	2 536
Revisionsarvode	3 750	3 750
Redovisningstjänster	17 960	19 861
Bankkostnader	2 910	2 909
Summa:	60 264	60 898

Not 4 Arvoden och andra ersättningar

Finns ingen personal anställd i föreningen.

Styrelsearvode

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelse , 5 st kvinnor och 1 man	10 000	9 999
Summa	10 000	9 999
Sociala kostnader	3 142	3 142
(varav pensionskostnader)	0	0

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader	80 263	79 914
Summa	80 263	79 914

Not 6 Byggnader och markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 961 961	5 961 961
-Nyanskaffningar	102 500	0
	6 064 461	5 961 961
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 298 702	-1 204 329
-Årets avskrivning enligt plan	-102 045	-94 373
	-1 400 747	-1 298 702
Redovisat värde vid årets slut	4 663 714	4 663 259
Taxeringsvärde byggnader:	7 247 000	6 445 000
Taxeringsvärde mark:	3 705 000	3 474 000
	10 952 000	9 919 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
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	4 062 300	4 136 100
	4 431 300	4 505 100

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Norrtälje Energi, fjärrvärme	12 873	0
Norrtälje Energi, el	1 220	0
Norrtälje kommun, sopor	3 457	0
Revision	3 750	3 750
Bokslut, årsredovisning, inkomstdekl.	3 125	14 250
Pe-Ge:s Trädgård & Föreningsservice	9 750	8 625
Förutbetalda avgiftsintäkter	47 748	44 095
Upplupna räntor	1 377	571
Radonkonsult	5 083	0
	88 383	71 291

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar, pantförskrivningar	4 875 700	4 875 700
Eventalförpliktelser	inga	inga

Not 10 Händelser efter balansdagen

Under våren 2020 har radonmätningar utförts. Inga övriga väsentliga händelser efter balansdagen.

Underskrifter

Norrtälje 2020-05-27


Helena Carlsson


Josephine Sjöholm


Josefine Bertilsson


Ulrika Norrback

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-02


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 2019 01-01 – 2019-12-31

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 revisionssed 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.

Norrtälje den 2/6 2020


Lennart Björkman