

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Björksta
779000-0678

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björksta, 779000-0678, med säte i Fagersta får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

1. STYRELSEN MM

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Pernilla Bellman, ordförande
Lars Nises, ledamot
Margurite H Eriksson, ledamot

Jarmo Saari, suppleant
Anna Hermansson, suppleant

Revisionen har utförts av Jan Hultelid, godkänd revisor

Styrelsen har under året haft möte 1 gång/månad. Varannan månad protokollfört styrelsemöte och varannan ej protokollfört planeringsmöte osv. Expeditionen har öppet efter överenskommelse.

För den löpande skötseln av fastigheterna anlitas Granströms Fastighetservice AB. Brf Björksta förvaltas av Fastighetsmedia i Fagersta AB sedan maj 2017. Ekonomiadministrationen är utlagd på Jan Hultelid Revisionsbyrå AB.

2 FASTIGHETERNA

Föreningen äger fastigheterna

Almen 1	Svedjevägen 3a-c
Björksta 1	Svedjevägen 5a-d, 7a-d
Alen 1	Svedjevägen 6a-b
Häggen 1	Svedjevägen 8a-b
Eken 1	Svedjevägen 10a-b
Enen 1	Svedjevägen 12a-b
Lönnen 1	Svedjevägen 14a-b

Taxeringsvärdet för hela fastighetsbeståndet uppgår till 28 738 000 kr.

Sammanlagt finns 155 bostadslägenheter om totalt 10 231 kvm. En lägenhet är upplåten med hyresrätt, övriga med bostadsrätt. Tre lokaler hyrs ut för näringsverksamhet samt fem förrådsutrymmen till bostadsrättsinnehavare. Den genomsnittliga årsavgiften (hyran) är 624 kr per kvm och år. Avgiften/hyran inkluderar värme, vatten, kabelTV och bredband/telefonbas men inte hushållsel. Avgifterna för bostäderna har varit oförändrade sedan oktober 2008.

För parkeringsplatser, motorvärmarruttag och garage tas avgifter ut i särskild ordning.

3 LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Under året har 18 bostadsrätter bytt ägare (fg år 24).
Genomsnittspriset (medianvärde) var 222 500 kr under 2019 (fg år 235 000 kr).

4 INVESTERINGAR / STÖRRE UNDERHÅLLSARBETEN

Under året har trapphusmålning utförts i hus 6 - 14, belysning bytts i samtliga trapphus.

5 UNDERHÅLLSPLAN

Byte och målning av gavelspetsar i hus 6 - 12. Samtliga parkeringsplatsbelysningar kommer att bytas under året. Eventuellt målning av källare och byte av belysning.

6 LÅN

Under 2019 har föreningen löst två lån på 3,6 miljoner resp 1,8 miljoner kronor. Totalt har lån amorterats med 5 762 640 kr. Låneskulden vid årets slut var 9 586 829 kr.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	6 696 839	6 691 737	6 666 855	6 658 873
Resultat efter finansiella poster	422 372	411 114	643 965	-415 215
Soliditet, %	32	22	20	17

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre reparations- fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	224 986	3 195 853	648 725	411 114
Omföring av föreg års vinst			411 114	-411 114
Årets resultat				422 372
Vid årets slut	224 986	3 195 853	1 059 839	422 372

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 059 839
årets resultat	422 372
Totalt	1 482 211
disponeras för	
balanseras i ny räkning	1 482 211
Summa	1 482 211

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	6 696 839	6 691 737
Övriga rörelseintäkter		25 690	27 050
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 722 529	6 718 787
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 916 461	-4 818 885
Personalkostnader	4	-249 551	-240 725
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-848 494	-848 494
Summa rörelsekostnader		-6 014 506	-5 908 104
Rörelseresultat		708 023	810 683
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		835	811
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 486	-400 380
Summa finansiella poster		-285 651	-399 569
Resultat efter finansiella poster		422 372	411 114
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		422 372	411 114
Skatter			
Årets resultat		422 372	411 114

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 335 437	15 145 529
Inventarier, verktyg och installationer	6	69 696	108 098
Summa materiella anläggningstillgångar		14 405 133	15 253 627
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		14 410 133	15 258 627
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		130	11 811
Övriga fordringar		10	27 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 336	125 465
Summa kortfristiga fordringar		140 476	164 281
Kassa och bank			
Kassa och bank		935 800	5 381 352
Summa kassa och bank		935 800	5 381 352
Summa omsättningstillgångar		1 076 276	5 545 633
SUMMA TILLGÅNGAR		15 486 409	20 804 260

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		224 986	224 986
Yttre reparationsfond		3 195 853	3 195 853
Summa bundet eget kapital		3 420 839	3 420 839
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 059 839	648 725
Årets resultat		422 372	411 114
Summa fritt eget kapital		1 482 211	1 059 839
Summa eget kapital		4 903 050	4 480 678
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 293 585	11 386 829
Summa långfristiga skulder		9 293 585	11 386 829
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-	290
Leverantörsskulder		233 036	72 018
Skatteskulder		6 859	2 194
Övriga skulder	8	439 205	4 105 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		610 674	756 382
Summa kortfristiga skulder		1 289 774	4 936 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 486 409	20 804 260

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	36
-Markanläggningar	25
-Inventarier, verktyg och installationer	5-15

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Månadsavgifter och hyror	6 393 579	6 394 071
Garage, motorvärmare och parkeringsplatser	223 210	223 715
Lokaler	70 250	61 500
Övriga intäkter	9 800	12 451
Summa	6 696 839	6 691 737

Not 3 Övriga externa kostnader

<i>Fördelning</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Vatten och avlopp	502 277	501 202
Uppvärmning	1 528 611	1 542 512
Ei	219 874	221 487
Renhållning	194 288	193 935
Sotning och ventilationskontroll		-
Snöröjning och halkbekämpning	73 488	94 854
Reparation mm motorvärmare		-
Yttre underhållsarbeten	96 077	31 887
Dagvattenserviser		-
Övrigt fastighetsunderhåll	892 619	837 444
Vaktmästarjänster	420 674	411 637
Tjänster fastighet och boende	319 900	309 885
Försäkringspremier	114 796	103 712
IT-tjänster (Kabel TV)	307 304	305 570
Bevakning, larm	12 212	11 890
Fastighetsskatt	87 957	84 269
Markarrende	3 420	3 420
Revisionsuppdrag	20 000	20 000
Redovisningstjänster och program	91 363	105 285
Medlemskap SBC	8 810	8 640
Telefon internet porto	-	300
Bankkostnader	3 353	5 776
Övriga kostnader	19 438	25 180
Summa	4 916 461	4 818 885

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt	-	-

Bostadsrättsföreningen har ingen fast anställd personal.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Styrelse	188 561	181 822
Summa	188 561	181 822
Sociala kostnader	59 244	57 126
(varav pensionskostnader)		-

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	44 495 332	44 495 332
	<u>44 495 332</u>	<u>44 495 332</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 349 803	-28 539 711
-Årets avskrivning enligt plan	-810 092	-810 092
	<u>-30 159 895</u>	<u>-29 349 803</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 335 437	15 145 529

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 994 658	3 994 658
-Nyanskaffningar	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
	<u>3 994 658</u>	<u>3 994 658</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 886 560	-3 848 158
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-38 402	-38 402
	<u>-3 924 962</u>	<u>-3 886 560</u>
Redovisat värde vid årets slut	69 696	108 098

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, SBC insats	5 000	5 000
	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 000	5 000

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	293 244	3 962 640
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 172 976	1 412 976
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	8 120 609	9 973 853
	9 586 829	15 349 469

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	26 323 000	26 323 000

Eventalförpliktelser

Summa eventalförpliktelser

Underskrifter

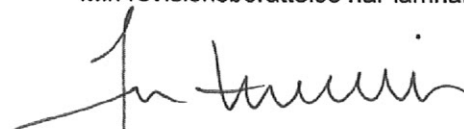
Fagersta den 9 mars 2020


Pernilla Bellman


Lars Nises


Margurite Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2020


Jan Hultelid
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björksta, org.nr 779000-0678

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björksta för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Björkstas finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Björksta enligt god revisorsred 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 ett bolag 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björksta för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Björksta 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

försvärlig 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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.

Fagersta den 30 mars 2020



Jan Hultelid

Godkänd revisor