

Årsredovisning för
Brf Björken i Gnesta
719000-0211

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Björken i Gnesta, 719000-0211 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har från och med 2013-10-01, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Löpande underhåll och skötsel har utförts av medlemmarna.

Vid årets utgång var medlemsantalet 29 stycken fördelade på 24 stycken lägenheter och två lokaler.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningens säte är i Gnesta.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Emil Olsson
Sekreterare	Sofie Nilsson
Ledamot	Linnéa Norén
Ledamot	Jonas Gustafsson

Suppleant

Petra Lindström
Kerstin Löfgren

Revisor

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB, Jens Forneng

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat två stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har beviljat tre andrahandsuthyrningar under året.

Under året har styrelsen hållit fyra stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2019.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen haft städdag och informationsmöte, köpt in ny tvättmaskin och lagt till mer grus på gårdsplanen. Vidare har föreningen tagit över trädgårdsarbeten och trapphusstädningen. Lån har lagts om och extra amortering har genomförts.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Gnesta 24:17
Adress:	Nygatan A-C
Byggår:	1948
Taxeringsvärde:	7 529 000 kr varav byggnadsvärde 5 392 000kr
Lägenhetsfördelning:	24 lägenheter fördelade i tre huskroppar
Total boyta:	1 140 m ²
Fastighetens areal:	4 002 m ²
Lägenhetsfördelning	
Vindslägenhet 1 rum och kokvrå	6 st
1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	12 st
Garage	4 st
P-platser	29 st (varav 20 st med motorvärmare och 5 st besöksplatser)

Två lokaler som hyrs tills vidare

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	19 330	42 000	-376 174	104 214
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			104 214	-104 214
Fondavsättning enligt stämmobeslut		21 000	-21 000	
Årets resultat				60 905
Vid årets slut	19 330	63 000	-292 960	60 905

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	<i>Belopp i kr 2015</i>
Nettoomsättning	969 424	962 330	960 221	961 328	961 531
Resultat efter finansiella poster	60 905	104 214	97 755	-522 175	53 780
Resultat i % av nettoomsättningen	6,3	10,8	10,2	-54,3	5,6
Soliditet, %	-2,8	-3,7	-5,3	-6,9	1,6
Balansomslutning	5 257 333	5 749 859	5 981 009	6 011 027	7 015 130

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	799	799	799	799	799
Lån	4 623	5 079	5 190	5 314	5 437
Gemensam elkostnad	35	37	34	30	29
Värmekostnad	176	179	175	176	180
Vattenkostnad	84	62	44	50	43
Renhållning	11	19	35	37	37

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	-292 961
årets resultat	60 907
	<hr/>
	-232 054

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde	23 000
balanseras i ny räkning	<hr/>
	-255 055
Summa	-232 055

Föreningens 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			
Nettoomsättning	2	969 424	962 330
Övriga rörelseintäkter		624	24 798
Summa rörelseintäkter		<u>970 048</u>	<u>987 128</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-572 671	-512 957
Personalkostnader	4	-68 338	-99 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-182 337	-182 337
Summa rörelsekostnader		<u>-823 346</u>	<u>-794 468</u>
Rörelseresultat		<u>146 702</u>	<u>192 660</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120	720
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 917	-89 166
Summa finansiella poster		<u>-85 797</u>	<u>-88 446</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>60 905</u>	<u>104 214</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>60 905</u>	<u>104 214</u>
Skatter		-	-
Årets resultat		<u>60 905</u>	<u>104 214</u>

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	5	4 848 436	5 030 773
Summa materiella anläggningstillgångar		4 848 436	5 030 773
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapper		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 851 236	5 033 573
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 436	12 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 709	11 381
Summa kortfristiga fordringar		21 145	23 570
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		384 952	692 716
Summa kassa och bank		384 952	692 716
Summa omsättningstillgångar		406 097	716 286
SUMMA TILLGÅNGAR		5 257 333	5 749 859

JF

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>			
Insatser		19 330	19 330
Fond fastighetsunderhåll		63 000	42 000
Summa bundet eget kapital		82 330	61 330
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-292 961	-376 174
Årets resultat		60 905	104 214
Summa fritt eget kapital		-232 056	-271 960
Summa eget kapital		-149 726	-210 630
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 751 217	5 649 529
Summa långfristiga skulder		4 751 217	5 649 529
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	519 468	140 624
Leverantörsskulder		5 517	43 139
Övriga skulder		-	2 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	130 857	124 986
Summa kortfristiga skulder		655 842	310 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 257 333	5 749 859

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Markarbeten	20

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Månadsavgifter	910 678	910 678
Lokalhyror	44 400	44 400
Garagehyror	13 500	6 300
Bilplatshyror med el	800	900
Öresutjämning	46	52
	969 424	962 330

Not 3 Driftskostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
El	39 500	42 259
Värme	200 816	204 387
Vatten och avlopp	96 271	70 347
Renhållning, sophantering	12 253	22 153
Snöröjning	13 031	14 622
Reparation och underhåll	17 670	13 785
Underhåll gård & park	454	805
Övriga driftskostnader	5 139	1 263
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	25 331	22 578
Fastighetsförsäkringar	20 731	15 012
Gemensam tv-anläggning	24 247	25 242
Förbrukningsinventarier	27 894	4 953
Övriga föreningskostnader	14 781	14 529
Administrationskostnader	48 450	46 517
Extern revisionskostnad	11 125	10 500
Bankkostnader	3 288	4 005
Övriga främmande tjänster	11 690	
Summa	572 671	512 957

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Övriga anställda	27 000	50 720
Sociala kostnader	16 338	23 454
	68 338	99 174

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 188 786	8 188 786
	<u>8 188 786</u>	<u>8 188 786</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 158 013	-2 975 676
-Årets avskrivning enligt plan	-182 337	-182 337
	<u>-3 340 350</u>	<u>-3 158 013</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 848 436	5 030 773
Bokfört värde byggnader	3 684 371	3 810 923
Bokfört värde mark	745 472	745 472
Bokfört värde markanläggningar	418 593	474 378
	<u>4 848 436</u>	<u>5 030 773</u>

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank hypotek	2021-09-24	1,56%	991 300	991 300
Swedbank hypotek	2026-10-23	1,39%	1 652 112	2 115 580
Swedbank hypotek	2021-11-25	1,66%	2 627 273	2 683 273
			5 270 685	5 790 153
Varav kortfristig del 1 år			-519 468	-140 624
Kvarstående långfristig del			4 751 217	5 649 529
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-3 522 225	-562 496
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			1 228 992	5 087 033

JH

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 292 000	6 292 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

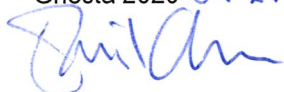
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	15 149	16 859
Förutbetalda intäkter	76 017	75 314
Övriga upplupna kostnader	39 691	32 813
	<u>130 857</u>	<u>124 986</u>

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen planerar att byta ut samtliga vindskivor då några sitter löst, genomföra årsmöte och informationsmöte samt schemalagd tappstädning.

Underskrifter

Gnesta 2020-04-27

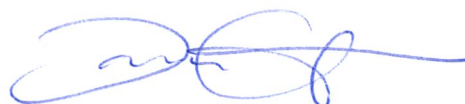


Emil Olsson
Styrelseordförande

Sofie Nilsson



Jonas Gustafsson



Linnéa Norén

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2020.



LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB, Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björken i Gnesta
Org.nr 719000-0211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björken i Gnesta för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 misstag.

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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppträda 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.

JF

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 Brf Björken i Gnesta för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

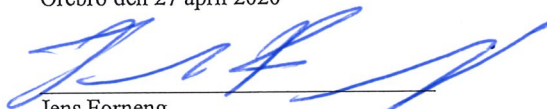
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Örebro den 27 april 2020



Jens Forneng
Auktoriserad revisor