

Bostadsrättsföreningen Björklövet

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Björklövet
769619-5812
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10-16 |
| Underskrifter | 16 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Björklövet, 769619-5812, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|-------------------------|------------|-------------------------------------|
| Karl-Anders Björk | Ordförande | 2021 |
| Cecilia Granat | Ledamot | 2021 |
| Julia Björkman | Ledamot | 2021 |
| Kjell Wilhelmsen | Ledamot | 2021 |
| Magnus Claréus Wästlund | Ledamot | 2021 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|-----------------|-----------|------|
| Clara Sjöman | Suppleant | 2021 |
| Håkan Niklasson | Suppleant | 2021 |

Ordinarie revisorer

| | | |
|---------------|-----------------------|------|
| Moa Jakobsson | Föreningsvald revisor | 2021 |
|---------------|-----------------------|------|

Valberedning

| | | |
|--------------------|-----------------|------|
| Lena Bernestål | Sammanställande | 2021 |
| Annelie Pettersson | | 2021 |

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Kålltorp 96:4 i Göteborg kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper till och med 2026-11-04. Byggnaden består av ett flerbostadshus med 18 lägenheter, 1 lokal och 2 garage. Byggnaden är uppförd 1947. Fastigheten är belägen på Ernst Torulfsgatan 6 A-C i Göteborg.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 1 lokal, 2 garage samt 4 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

| | | |
|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok |
| 6 | 11 | 1 |

| | |
|---------------------------|-----------|
| Total tomtarea: | 2 196 kvm |
| Total bostadsarea: | 910 kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 853 kvm |
| - varav hyresrättsarea: | 57 kvm |
| Total lokalarea: | 38 kvm |
| Total garagearea: | 30 kvm |

Lokalförteckning

| | |
|-----------|--------|
| Hyresgäst | Yta |
| Outhyrd* | 38 kvm |

* Styrelsen ser över eventuell framtida uthyrning av lokalen.

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2021-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

| | |
|-----------------|------------------------|
| Com Hem | Kabel-tv |
| E.ON | Elavtal avseende volym |
| Göteborg Energi | Fjärrvärme |
| Renova Miljö | Källsortering |
| Nomor * | Skadedjursbekämpning |

* Från och med 2021-01-01 hanteras skadedjursbekämpning via Anticimex.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 49 817 kr och planerat underhåll för 410 093 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2020 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen byte av dörr till cykelförråd, målning av trapphus, byte av fastighetsel, isolering av vatten- och värmerör i källare samt underhåll av gård.

Under året har styrelsen även arbetat med ett altanprojekt och bygglovsansökan kommer att skickas in under 2021. Då altanprojektet ses som en tillkommande funktion för fastigheten kommer projektet att aktiveras på balansräkningen efter färdigställande och belasta resultatet genom årliga avskrivningar.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018 av GotOn Bygg.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar, 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. 2020 uppgår avsättningen till 67 434 kr, vilket motsvarar 71 kr per kvm.

Planerat underhåll de kommande fem åren

Byggnation av ny uteplats
Målning och putsning av husgrund och fasad
Byte av hängrännor och stuprör
Översyn av tak
Målning av källarutrymmen
Altanprojekt

Sammanställning utförda åtgärder

| | År |
|---|------|
| Byte av dörr till cykelförråd | 2020 |
| Målning av trapphus | 2020 |
| Byte av fastighetsel | 2020 |
| Isolering av vatten- och värmerör i källare | 2020 |
| Underhåll av gård | 2020 |
| Energideklaration | 2019 |
| OVK-åtgärder | 2019 |
| Elbesiktning | 2019 |
| Fasadtvätt | 2019 |
| Fönsterbyte | 2019 |
| Målning av sophus | 2019 |
| Målning av garageportar | 2019 |
| Underhåll av trädgård | 2019 |
| Intagning av offerter för fönsterbyte | 2018 |
| Plantering av buskar och iordningställande vid cykelställ | 2018 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-03-25. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st (beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 26 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2020-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %.
Avseende 2021 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter | 782 | 750 | 707 | 691 |
| Resultat efter finansiella poster | -531 | -672 | -202 | -133 |
| Förändring av underhållsfond | -45 | -414 | 48 | 48 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -265 | -38 | -29 | 40 |
| Soliditet % | 62 | 66 | 69 | 69 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 786 | 742 | 687 | 687 |
| Bostadshyra, kr / kvm | 1 153 | 1 133 | 1 133 | 1 133 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 429 | 417 | 425 | 414 |
| Ränta, kr / kvm | 91 | 106 | 116 | 116 |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 71 | 71 | 50 | 50 |
| Lån, kr / kvm | 6 876 | 6 134 | 5 653 | 5 700 |
| Snittränta (%) | 1,33 | 1,73 | 2,06 | 2,04 |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Bostadshyra kr/kvm har hyresrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Medlems- insatser</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
| Vid årets början | 12 794 888 | 45 465 | -629 275 | -672 400 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -672 400 | 672 400 |
| Avsättning till underhållsfond | | 67 434 | -67 434 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -112 899 | 112 899 | |
| Årets resultat | | | | -531 004 |
| Vid årets slut | 12 794 888 | - | -1 256 210 | -531 004 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|------------|
| Balanserat resultat | -1 301 675 |
| Årets resultat före fondförändring | -531 004 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar | -67 434 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 112 899 |
| Summa över/underskott | -1 787 214 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 787 214**

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 766 075 | 726 527 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 15 559 | 23 062 |
| Summa rörelseintäkter | | 781 634 | 749 589 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4,5,6 | -866 932 | -982 451 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -97 967 | -77 567 |
| Personalkostnader | 8 | -40 425 | -40 425 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -220 696 | -220 695 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 226 020 | -1 321 138 |
| Rörelseresultat | | -444 386 | -571 549 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 44 | 23 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -86 662 | -100 874 |
| Summa finansiella poster | | -86 618 | -100 851 |
| Resultat efter finansiella poster | | -531 004 | -672 400 |
| Årets resultat | | -531 004 | -672 400 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10,17 | 16 951 885 | 17 157 116 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 11 | 77 322 | 92 787 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10 | 33 277 | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 062 484 | 17 249 903 |
| Summa anläggningstillgångar | | 17 062 484 | 17 249 903 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 575 | 253 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 33 578 | 42 747 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 34 153 | 43 000 |
| Kassa och bank | 13 | 611 959 | 228 368 |
| Summa omsättningstillgångar | | 646 112 | 271 368 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 17 708 596 | 17 521 271 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 12 794 888 | 12 794 888 |
| Underhållsfond | | - | 45 465 |
| Summa bundet eget kapital | | 12 794 888 | 12 840 353 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 256 210 | -629 276 |
| Årets resultat | | -531 004 | -672 400 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 787 214 | -1 301 676 |
| Summa eget kapital | | 11 007 674 | 11 538 677 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 14,15 | 6 480 632 | 4 044 484 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 480 632 | 4 044 484 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14,15 | 37 984 | 1 770 090 |
| Leverantörsskulder | | 53 005 | 35 529 |
| Skatteskulder | | 2 379 | 1 836 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 126 922 | 130 655 |
| Summa kortfristiga skulder | | 220 290 | 1 938 110 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 17 708 596 | 17 521 271 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -444 386 | -571 549 |
| Avskrivningar | 220 696 | 220 695 |
| | -223 690 | -350 854 |
| Erhållen ränta | 44 | 23 |
| Erlagd ränta | -86 662 | -100 874 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | -310 308 | -451 705 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | 8 847 | -7 860 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | 14 287 | -57 916 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -287 174 | -517 481 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggningar | -33 277 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -33 277 | - |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Upptagna lån | 750 000 | 500 000 |
| Amortering av låneskulder | -45 958 | -44 400 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 704 042 | 455 600 |
| Årets kassaflöde | 383 591 | -61 881 |
| Likvida medel vid årets början | 228 368 | 290 249 |
| Likvida medel vid årets slut | 611 959 | 228 368 |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

- Byggnad 150 år

Inventarier, maskiner och installationer

- Värmepump 10 år

- Tvättmaskin 10 år

- Tvättmaskin 10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 670 359 | 632 555 |
| Hyror bostäder | 65 154 | 64 572 |
| Hyror p-platser/garage | 30 562 | 29 400 |
| Summa | 766 075 | 726 527 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter | 4 111 | 2 857 |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 8 838 | 13 968 |
| Övriga intäkter | 2 610 | 6 237 |
| Summa | 15 559 | 23 062 |

Not 4 Reparationer

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder | - | 6 966 |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 7 178 | - |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 1 813 | 894 |
| VA & sanitet, installationer | 11 554 | - |
| Ventilation, installationer | - | 77 000 |
| El, installationer | - | 9 816 |
| Huskropp * | 949 | - |
| Markytor | - | 7 141 |
| P-platser/garage | 9 963 | - |
| Vattenskador | 18 360 | 4 000 |
| Summa | 49 817 | 105 817 |

* Kostnad 2020 avser montering av ränngravel på sophus.

Not 5 Planerat underhåll

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 23 519 | - |
| Målning, gemensamma utrymmen | 125 225 | - |
| El, installationer | 117 824 | - |
| Övriga installationer * | 17 525 | - |
| Huskropp, fasader | - | 20 420 |
| Huskropp, fönster | - | 458 388 |
| Markytor | 126 000 | - |
| P-platser/garage | - | 2 298 |
| Summa | 410 093 | 481 106 |

* Kostnad 2020 avser isolering av vatten- och värmerör i källare.

Not 6 Driftskostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift | 26 502 | 25 566 |
| Teknisk förvaltning | 66 812 | 61 285 |
| Energideklaration | - | 13 625 |
| Övriga besiktningkostnader * | 25 988 | - |
| Snöröjning | 7 500 | 6 681 |
| Förbrukningsmaterial | 354 | 8 887 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | - | 2 207 |
| El | 12 544 | 14 288 |
| Uppvärmning | 96 733 | 99 730 |
| Vatten och avlopp | 36 728 | 32 554 |
| Avfallshantering | 34 747 | 32 760 |
| Försäkringar | 8 423 | 8 099 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 555 | - |
| Tomträttsavgälder | 78 000 | 78 000 |
| Kabel-tv | 12 136 | 11 846 |
| Summa | 407 022 | 395 528 |

* Kostnad 2020 avser elbesiktning i lägenheter och gemensamma utrymmen.

Not 7 Övriga kostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Frakter och transporter | 434 | - |
| Kontorsmateriel och trycksaker | 587 | - |
| Tele och post | 770 | 578 |
| Förvaltningskostnader | 74 149 | 64 067 |
| Jurist- och advokatkostnader | 1 188 | - |
| Bankkostnader | 2 689 | 3 332 |
| Stämpelskatt | 13 860 | 3 980 |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 4 290 | 4 210 |
| Övriga externa kostnader | - | 1 400 |
| Summa | 97 967 | 77 567 |

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 30 000 | 30 000 |
| Föreningsvald revisor | 999 | 999 |
| Summa | 30 999 | 30 999 |
| Sociala avgifter | 9 426 | 9 426 |
| Summa | 40 425 | 40 425 |

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 205 231 | 205 231 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 15 465 | 15 464 |
| Summa | 220 696 | 220 695 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 18 311 287 | 18 311 287 |
| | 18 311 287 | 18 311 287 |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| -Ökning/minskning av pågående nyanläggningar | 33 277 | - |
| | 33 277 | - |
| Utgående anskaffningsvärden | 18 344 564 | 18 311 287 |
| Ingående avskrivningar | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -1 154 171 | -948 940 |
| | -1 154 171 | -948 940 |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -205 231 | -205 231 |
| | -205 231 | -205 231 |
| Utgående avskrivningar | -1 359 402 | -1 154 171 |
| Redovisat värde | 16 985 162 | 17 157 116 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 16 951 885 | 17 157 116 |
| Pågående nyanläggningar | 33 277 | - |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 22 400 000 | 22 400 000 |
| Lokaler | 78 000 | 78 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 22 478 000 | 22 478 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | <i>9 678 000</i> | <i>9 678 000</i> |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 154 646 | 154 646 |
| | <u>154 646</u> | <u>154 646</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 154 646 | 154 646 |
| Ingående avskrivningar | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -61 859 | -46 395 |
| | <u>-61 859</u> | <u>-46 395</u> |
| <i>Årets avskrivningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -15 465 | -15 464 |
| | <u>-15 465</u> | <u>-15 464</u> |
| Utgående avskrivningar | -77 324 | -61 859 |
| Redovisat värde | 77 322 | 92 787 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 9 817 | 8 423 |
| Förutbetalda kostnader | 23 761 | 34 324 |
| Summa | 33 578 | 42 747 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 611 959 | 228 368 |
| Summa | 611 959 | 228 368 |

Not 14 Förfall fastighetslån

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 37 984 | 1 770 090 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 6 480 632 | 4 044 484 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | - | - |
| Summa | 6 518 616 | 5 814 574 |

Not 15 Fastighetslån

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------|------------------|
| Fastighetslån | 6 518 616 | 5 814 574 |
| Summa | 6 518 616 | 5 814 574 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|-------------|------------------|----------------|---------------|------------------|
| Stadshypotek | 1,35 % | 2024-06-30 | 1 755 180 | - | 17 640 | 1 737 540 |
| Stadshypotek | 1,26 % | 2025-03-01 | 142 500 | - | 1 068 | 141 432 |
| Stadshypotek | 1,29 % | 2025-06-30 | 1 591 030 | - | 8 330 | 1 582 700 |
| Stadshypotek | 1,26 % | 2022-06-01 | 1 825 864 | - | 18 920 | 1 806 944 |
| Stadshypotek | 1,24 % | 2022-03-30 | 500 000 | - | - | 500 000 |
| Stadshypotek | 1,23 % | 2023-06-30 | - | 750 000 | - | 750 000 |
| Summa | | | 5 814 574 | 750 000 | 45 958 | 6 518 616 |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 40 425 | 40 426 |
| Upplupna räntekostnader | 1 538 | - |
| Förutbetalda intäkter | 55 928 | 60 092 |
| Upplupna driftskostnader | 29 031 | 30 137 |
| Summa | 126 922 | 130 655 |

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 6 552 000 | 5 859 000 |
| Summa ställda säkerheter | 6 552 000 | 5 859 000 |

Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Karl-Anders Björk
Styrelseordförande

Cecilia Granat

Julia Björkman

Kjell Wilhelmsen

Magnus Claréus Wästlund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Moa Jakobsson
Föreningsvald revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 17 pages before this page
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Georg Björk Karl-Anders

e7bb3adb-d32b-4ada-b0cb-c0d2f231c47a - 2021-04-23 19:12:04 UTC +03:00
BankID - 6f3b0971-c9f4-4227-96f4-dec35457e9db - SE

GRANAT CECILIA

3eaff343-7600-4dbb-b726-ea6077c6ae0e - 2021-04-28 10:54:55 UTC +03:00
BankID - a319cf1e-1165-40d1-8c4b-9b1e1f5ef289 - SE

BJÖRKMAN JULIA

39a9839f-afbe-47e5-b9b4-9206b7d1bde7 - 2021-04-28 10:56:53 UTC +03:00
BankID - b44f16cb-559a-48dd-931f-79a6db60078c - SE

WILHELMOSEN KJELL

513ddeb8-2a20-4623-8abd-44e8e11c0650 - 2021-04-28 11:10:22 UTC +03:00
BankID - 2905054e-8f52-4e87-81ff-d02e3358d1b2 - SE

CLARÉUS WÄSTLUND MAGNUS

f92d07d1-b6cb-45fb-a83b-d9489734c700 - 2021-04-28 11:28:49 UTC +03:00
BankID - c8d74240-c366-4556-9249-c77036841089 - SE

Charlotta Jakobsson Moa

ad702016-15c7-4978-9c11-994785fb3cbe - 2021-04-29 09:34:15 UTC +03:00
BankID - 3f2c8cc2-deba-4140-a243-36ecd82533b9 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Internrevisionsrapport – 2020

Brf Björklövet

Inledning

Som internrevisor för Brf Björklövet har jag översiktligt gått igenom att styrelseprotokoll under 2020 samt vilka beslut som verkställt av styrelsen. Vidare har jag, utefter bästa förmåga, gått igenom årsredovisning samt resultaträkning och jämfört dessa med de utgifter, verifikationer och inköp som gjorts. Utifrån min granskning finner jag inga bevis på avvikelser, misskötsel eller försumlighet från styrelsen sida. Styrelsen har på ett anmärkningsvärt positivt sätt utfört och dokumenterat de avslutande samt pågående projekt som föreningen har utfört/ska utföra. I min granskning noterades endast några mindre uppdateringar som kan behövas ses över och kan utläsas nedan.

Protokoll

Som grund för revisionen återfanns tio styrelseprotokoll samt ett protokoll för årsstämma under 2020. Alla protokoll är daterade och korrekt signerade. Dock saknas information gällande vilka styrelsemedlemmar som varit närvarande på nio av de tio styrelseprotokollen. Det är en mindre företeelse men bör noteras då transparensen ska vara tydlig mellan styrelsemedlemmar och deras beslut samt att en enkel återkoppling kan göras vid behov.

Återkoppling till föregående mötespunkter tydliggörs och det noteras att styrelsen genomfört gedigna förbättringar på byggnadens struktur.

Det noteras även att styrelsen börjat skicka ut nyhetsbrev enligt önskan från medlemmar. En diskussion kan föras om dessa nyhetsbrev även bör finnas i elektronisk form antingen via mejl eller laddas upp på föreningens Facebook sida.

Uppgifter i behov av uppdatering

Medlemsförteckning

Vid förra årets internredovisning noterades att företeckningen över antal rum som lägenheterna består av inte överensstämmer med ombyggnationer gjorda i vissa lägenheter. Detta är ännu inte uppdaterat, detta är en mindre uppdatering som behöver göras men kan ändå vara värt att se över.

Rekommendationer

Efter dessa medskick till den avgående och den nya styrelsen rekommenderar jag:

- Att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning.
- Att föreningsstämman behandlar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.
- Att föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

Moa Jakobsson, internrevisor Brf Björklövet

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Charlotta Jakobsson Moa

e3094c8b-35aa-4d83-aa72-48b6e0b2eb00 - 2021-04-22 12:15:09 UTC +03:00

BankID - b98393b4-0b55-46af-9f7b-3e2cd9d41a75 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

