

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Gårdsbjörken
i Halmstad
Org. nr 769620-6528**

avger härmed årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

1 januari – 31 december 2019

Styrelsen för BRF Gårdsbjörken i Halmstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017, vilket är föreningens åttonde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande rätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i 4 våningar med totalt 15 bostadsrätter, 2 källarlokalerna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar inbetald premie under verksamhetsåret 2019.

I september 2018 utfördes extern marknadsvärdering utförts av fastigheten Backsippan 2, med lagfaren ägare Brf Gårdsbjörken, av Värderingsinstitutet i Halmstad. Värderingen redovisas ett marknadsvärde uppgående till 20 Mkr med ett bedömt värdeintervall mellan 19-21 Mkr.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen föreslår att vinst disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll när fria medel finns.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har egen fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Räntesatsen per 2019-12-31.

Bank	Räntesats	Bundet till	Lånebelopp 2019-12-31	Amortering År 2019
LF Bank	1,59%	Löpande	3 184 452	16 596
LF Bank	1,45%	Löpande	3 189 985	16 596
LF Bank	1,79%	2021-12-30	3 312 000	0
LF Bank	1,59%	Löpande	1 955 087	48 996
LF Bank	1,69%	Löpande	288 000	36 000
Totalt			11 929 524	118 188

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid verksamhetsåret slut (december 2019) 16 medlemmar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Den 12 juni 2019 hölls ordinarie föreningsstämma och samma dag hölls konstituerande styrelsesammanträde.

Händelser under verksamhetsåret:

- Taket byttes ut under första halvan av 2019 och är färdigställt vid årets slut.

Styrelse

Vid stämman 2019 valdes följande styrelse:

Ordförande	Dana Varga
Ledamot, kassör	Anita Benic
Ledamot	Amelie Strand
Ledamot	Antonia Eriksson
Ledamot	Alexandra Varga Karlsson
Suppleant	Veronica Brock

Revisor

Marcus Lundberg

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i kr	868 509	821 389	802 593	886 974
Resultat efter finansiella poster	15 566	-1 685 778	69 820	185 052
Soliditet (%)	40,4	45,4	49,9	50,0

Förändring av eget kapital	Inbetalda* insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 000 000	33 911	-196 455	-1 685 778
Disposition av före- gående årsresultat			-1 685 778	1 685 778
Årets resultat				15 565
Belopp vid årets utgång	10 000 000	33 911	-1 882 233	15 565

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel att behandla:

Ansamlad förlust	-1 882 233
Årets resultat	15 565
	<hr/>
	-1 866 668

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att:

Till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, reserveras	0
i ny räkning överföres	-1 866 668
	<hr/>
	-1 866 668

RESULTATRÄKNING	NOT	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning avgifter		868 509	821 389
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		868 509	821 389
Rörelsekostnader			
<i>Kostnader för fastighetsförvaltning</i>			
Taxebundna kostnader	2	-280 296	-254 152
Fastighetskostnader		-203 908	-1 923 365
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-484 204	-2 177 517
<i>Övriga externa kostnader</i>			
Övriga driftskostnader		-60 139	-41 946
Summa övriga externa kostnader		-60 139	-41 946
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-119 794	-119 794
Rörelseresultat		204 372	-1 517 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader för fastighetslån		-188 806	-167 910
Summa finansiella poster		-188 806	-167 910
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		15 566	-1 685 778
ÅRETS RESULTAT		15 566	- 1 685 778

BALANSRÄKNING

NOT

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	3	13 159 860	10 952 545
Mark	4	6 623 000	6 623 000
Inventarier, verktyg och installationer	5	51 005	55 705
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	18 750
Summa materiella anläggningstillgångar		19 833 865	17 650 000

Summa anläggningstillgångar**19 833 865****17 650 000****Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		21 380	21 380
Summa kortfristiga fordringar		21 380	21 380

Kassa och bank

Bank		377 625	281 375
Summa kassa och bank		377 625	281 375

Summa omsättningstillgångar**399 005****302 755****SUMMA TILLGÅNGAR****20 232 870****17 952 755**

BALANSRÄKNING	NOT	2019-12-31	2018-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll	33 911	33 911
Summa bundet eget kapital	10 033 911	10 033 911

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 882 233	-196 455
Årets resultat	15 565	-1 685 778
Summa fritt eget kapital	-1 866 668	-1 882 233

Summa eget kapital	8 167 243	8 151 678
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11 811 336	9 686 437
Summa långfristiga skulder	11 811 336	9 686 437

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	118 188	33 192
Skatteskulder	21 404	23 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 114 699	57 916
Summa kortfristiga skulder	254 291	114 640

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 232 870	17 952 755
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	9 952 000	9 952 000
------------------------	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Från och med 2016 har avskrivning på byggnader beräknats med en livslängd uppgående till 100 år, 1 % årligen. Tidigare år har planenliga avskrivningar gjorts med 0,5 %. Årets investeringar avskrivs kommande år.

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll. Detta görs när föreningen har fritt eget kapital att disponera.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens intäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

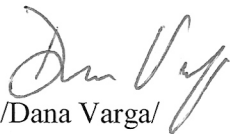
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Taxebundna kostnader

	2019	2018
El	26 097	20 514
Uppvärmning	177 796	176 752
Vatten	44 404	29 031
Sophämtning	31 999	27 855
	280 296	254 153

Not 3 Byggnader	191231	181231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	11 616 858	11 509 358
Årets anskaffningar	2 322 409	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 939 267	11 616 858
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-664 313	-549 219
Årets avskrivningar	-115 094	-115 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-779 407	-664 313
Bokfört värde byggnad	13 159 860	10 952 545
Not 4 Mark	191231	181231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	6 623 000	6 623 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 623 000	6 623 000
Utgående bokfört värde	6 623 000	6 623 000
Taxeringsvärden byggnader	6 060 000	5 260 008
Taxeringsvärden mark	5 296 000	2 441 992
	11 356 000	7 702 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	191231	181231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	94 000	94 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 000	94 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-38 295	-33 595
Årets avskrivningar	-4 700	-4 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 995	-38 295
Bokfört värde inventarier	51 005	55 705
Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	191231	181231
Upplupna kostnader	34 300	36 134
Upplupet konsultarvode	10 000	0
Förskottsbetalda månadsavgifter	70 399	21 782
	114 699	57 916

Halmstad 2020-04-27



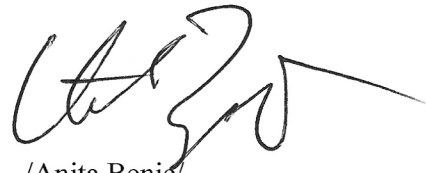
/Dana Varga/
Ordförande



/Amelie Strand/
Ledamot



/Antonia Eriksson/
Ledamot



/Anita Benic/
Ledamot

Balansrapport

	2019-01-01	Förändring	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	11 616 858,00	0,00	11 616 858,00
1119 Ackumulerade avskrivningar på byggn	-664 313,00	-115 094,00	-779 407,00
1130 Mark	6 623 000,00	0,00	6 623 000,00
1182 Pågående projekt Stambyte	18 750,00	0,00	18 750,00
1183 Pågående Takarbete mm 2019	0,00	2 303 659,25	2 303 659,25
1212 Byggnadsinventarier	94 000,00	0,00	94 000,00
1219 Ack avskrivn byggnadsinventarier	-38 295,00	-4 700,00	-42 995,00
Summa anläggningstillgångar	17 650 000,00	2 183 865,25	19 833 865,25
Omsättningstillgångar			
1630 Avräkn skatter och avgifter	11,00	0,00	11,00
1684 Fordring hos leverantör	21 369,00	0,00	21 369,00
1930 Företagskonto/checkkonto/affärskont	281 374,82	96 249,97	377 624,79
Summa omsättningstillgångar	302 754,82	96 249,97	399 004,79
SUMMA TILLGÅNGAR	17 952 754,82	2 280 115,22	20 232 870,04
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
2083 Insatser	-10 000 000,00	0,00	-10 000 000,00
2088 Fond för yttre underhåll	-33 911,00	0,00	-33 911,00
2091 Balanserad vinst/förlust	196 454,88	1 685 778,30	1 882 233,18
2099 Redovisat resultat	1 685 778,30	-1 701 343,52	-15 565,22
Summa eget kapital	-8 151 677,82	-15 565,22	-8 167 243,04
Långfristiga skulder			
2352 LF Hypotekslån 90294481178	-3 201 048,00	16 596,00	-3 184 452,00
2353 LF Hypotekslån 90294481666	-3 206 581,00	16 596,00	-3 189 985,00
2354 LF Hypotekslån 90294481690	-3 312 000,00	0,00	-3 312 000,00
2355 Kortfristig del av långfristig skuld	0,00	-1 955 087,00	-1 955 087,00
2356 Lån 2019-08-26	0,00	-288 000,00	-288 000,00
Summa långfristiga skulder	-9 719 629,00	-2 209 895,00	-11 929 524,00
Kortfristiga skulder			
2513 Beräknad fastighetsskatt/fastighetsav	-23 532,00	2 128,00	-21 404,00
2970 Förutbetalda hyresinkomster	-21 782,00	-48 617,00	-70 399,00
2990 Övr interimsskulder	-36 134,00	-8 166,00	-44 300,00
Summa kortfristiga skulder	-81 448,00	-54 655,00	-136 103,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-17 952 754,82	-2 280 115,22	-20 232 870,04

Resultatrapport

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Försäljning		
3010 Avgifter	868 507,50	821 388,00
Summa försäljning	868 507,50	821 388,00
Övriga rörelseintäkter		
3999 Övriga rörelseintäkter	0,55	1,44
Summa övriga rörelseintäkter	0,55	1,44
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	868 508,05	821 389,44
RÖRELSENS KOSTNADER		
Övriga externa rörelseutgifter/kostnader		
5120 El	-26 097,14	-20 514,95
5130 Fjärrvärme	-177 796,24	-176 752,95
5140 Vatten och avlopp	-44 403,92	-29 031,64
5141 Avfallsavgifter	-32 000,00	-27 855,00
5170 Rep och underhåll fastighet	-11 807,00	-1 792 739,25
5171 Underhållsplan 30 år	0,00	-36 250,00
5172 Rivningsarbete	-4 583,25	-33 475,00
5190 Övriga fastighetskostnader, energideklaration mm	-32 448,00	-20 313,00
5191 Fastighetsskatt	1 929,00	-21 404,00
5192 Försäkringsprem fastighet	-21 404,00	-16 358,00
5193 Fastighetskötsel och förvaltning	-3 786,00	-2 825,00
5460 Förbrukningsmaterial	-264,00	-4 188,95
6110 Kontorsmateriel	-513,00	0,00
6230 Datakommunikation	-2 471,28	-2 972,00
6250 Postbefordran	0,00	-492,00
6310 Företagsförsäkringar	-33 922,00	-16 358,00
6341 Kostnader boende medlem	-94 727,00	0,00
6490 Övr förvaltningskostnader	-4 800,00	-8 290,00
6530 Redovisningstjänster	-10 000,00	-8 750,00
6570 Bankkostnader	-44 659,00	-500,00
6991 Övr avdr gill kostn	0,00	-394,00
Summa externa rörelseutgifter/kostnader	-543 752,83	-2 219 463,74
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-543 752,83	-2 219 463,74
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	324 755,22	-1 398 074,30
Avskrivningar		
7821 Avskrivn byggnader	-115 094,00	-115 094,00
7822 Avskrivn byggnadsinv	-4 700,00	-4 700,00
Summa avskrivningar	-119 794,00	-119 794,00

Resultatrapport

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Finansiella intäkter och kostnader		
8400 Räntekostnader	-188 553,00	-167 910,00
8423 Räntekostnader för skatter och avgifter	-253,00	0,00
Summa finansiella intäkter och kostnader	-188 806,00	-167 910,00
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	16 155,22	-1 685 778,30
Bokslutsdispositioner		
8888 avstämning	-590,00	0,00
Summa bokslutsdispositioner	-590,00	0,00
RESULTAT FÖRE SKATT	15 565,22	-1 685 778,30
REDOVISAT RESULTAT	15 565,22	-1 685 778,30

REVISIONSBERÄTTELSE

2019

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Gårdsbjörken, org. nr. 769620-6528, för 2019.

Det är styrelsen som har ansvar för föreningens förvaltning och bokföring.

Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om styrelsens förvaltning och bokföring på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Detta innebär att jag genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet, försäkra oss om att redovisning och bokföring inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av styrelsens handlingar och redovisning för att kontrollera deras kvalitet.

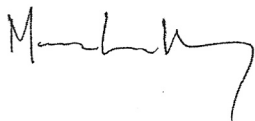
Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar eller gällande lag.

Jag anser att min granskning ger oss en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Den årsredovisning som vid granskningen fanns tillgänglig har upprättats i enlighet med de lagar och regler som gäller enligt god redovisningssed, därmed kan vi anse att de ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Styrelsen har i enlighet med min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller svensk lag. Jag tillstyrker därmed att föreningen beslutar att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2019.

Halmstad 2020-05-05



Marcus Lundberg