

Årsredovisning
för
Brf Björnskölden

769615-5014

Räkenskapsåret

2019



Styrelsen för Brf Björnskölden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet består i förvaltning av fastigheten Sköldenborg 7. I fastigheten finns 55 stycken lägenheter samt fem lokaler med en total yta av 4.769 kvm. Av bostäderna upplåts tre med hyresrätt, de övriga 52 är bostadsrätter.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen under verksamhetsåret

Ledamot, ordförande	Pål Olsson
Ledamot	Per Ragnar
Ledamot	Mats Sjöberg
Suppleant/sekreterare	Tommy Håkansson
Suppleant	Helene Sjöström

Styrelsen har haft tre protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019.

Valberedning

Ola Nilsson och Vladimir Cekanovic.

Revisorer

Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema AB.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan 2013-01-01 av Rexellent AB.

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Yttre underhållsfond

Avsättning görs, i enlighet med stadgarna, med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året vi varit mycket aktiva avseende förbättringar för de boende. När balkongerna monterades 2018 blev vår trädgård hårt ansatt. Under sommaren anlades ny trädgård med ny layout och mycket växter planterades. För detta fakturerades vi 1 025 000:-

För att minska värmekostnaderna installerades fyra värmepumpar till systemet för fjärrvärme. I detta ingick även utbyte av de gamla värmeväxlarna. Enligt kalkylen är investeringen om 834 000 återbetalad efter fyra år.

Samtliga balkonger fick jordade eluttag till en kostnad av 193 000.

I samband med att kommunen asfalterade Sköldenborgsgatan asfalterades även den del som tillhör vår förening. Även P-platserna på Munthegatan fick en uppfräschning. Kostnad 185 000.

För att finansiera dessa investeringar tog vi upp ett lån på 1 mkr hos SBAB.

Avgifterna för bostadsrätterna höjdes med 2% under andra halvan av året.

Medlemsantal och antalet lägenhetsöverlåtelse

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 76 (75). Under året har 7 (4) överlåtelse skett samt 0 (0) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 209	3 339	2 950	2 844
Resultat efter finansiella poster	171	95	296	133
Kassalikviditet (%)	73,8	172,4	212,6	125,7
Soliditet (%)	76,6	77,0	84,1	79,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper under noter.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 568 400	5 432 669	1 461 347	-1 267 111	95 312	57 290 617
Disposition av föregående års resultat:				95 312	-95 312	0
Avsättning yttre fond			250 545	-250 545		0
Årets resultat					170 997	170 997
Belopp vid årets utgång	51 568 400	5 432 669	1 711 892	-1 422 344	170 997	57 461 614

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 422 344
årets vinst	170 997
	-1 251 347
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 251 347
	-1 251 347

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 208 895	3 338 850
Övriga rörelseintäkter		0	2 862
Summa nettoomsättning		3 208 895	3 341 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 511 633	-1 566 407
Fastighetsförsäkring		-51 411	-462 338
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-110 885	-105 669
Fastighetsadministration	4	-229 841	-223 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-917 929	-747 638
Summa rörelsekostnader		-2 821 699	-3 105 764
Rörelseresultat		387 196	235 948
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 377	5 652
Räntekostnader		-217 576	-146 288
Summa finansiella poster		-216 199	-140 636
Resultat efter finansiella poster		170 997	95 312
Resultat före skatt		170 997	95 312
Årets resultat		170 997	95 312

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	74 158 723	72 780 573
Inventarier, verktyg och installationer	6	468 298	526 418
Summa materiella anläggningstillgångar		74 627 021	73 306 991
Summa anläggningstillgångar		74 627 021	73 306 991
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		43 449	41 098
Övriga fordringar		3 189	388 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	54 461	51 708
Summa kortfristiga fordringar		101 099	481 266
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		269 774	625 815
Summa kassa och bank		269 774	625 815
Summa omsättningstillgångar		370 873	1 107 080
SUMMA TILLGÅNGAR		74 997 894	74 414 071

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

57 001 069

57 001 069

Yttre fond

1 711 892

1 461 347

Summa bundet eget kapital

58 712 961

58 462 416

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 422 344

-1 267 111

Årets resultat

170 997

95 312

Summa fritt eget kapital

-1 251 346

-1 171 799

Summa eget kapital

57 461 615

57 290 617

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

17 033 570

16 481 430

Summa långfristiga skulder

17 033 570

16 481 430

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

129 914

260 100

Övriga skulder

32 327

24 839

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

340 468

357 085

Summa kortfristiga skulder

502 709

642 024

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

74 997 894

74 414 071

Noter

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:

Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	2 - 10%
Inventarier och installationer	5 - 10%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

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

Not 1 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	31 025 000	31 025 000
	31 025 000	31 025 000

Not 2 Rörelsens intäkter

	2019	2018
Nettoomsättning		
Månadsavgift bostad	2 198 681	2 051 695
Hysesintäkt bostad	275 494	261 489
Hysesintäkt lokal	471 403	459 639
Hysesint p-pl/garage	119 750	120 300
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	9 861	3 983
Övriga intäkter	133 706	444 607
	3 208 895	3 341 713

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, avtal	86 371	86 301
Städning	102 691	104 216
Reparationer och underhåll	430 800	814 877
El	175 490	158 578
Fjärrvärme	507 676	613 895
Vatten	117 941	113 284
Renhållning	66 523	64 382
Kabel-TV	31 945	31 255
	1 519 437	1 986 788

Not 4 Fastighetsadministration

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	130 301	128 562
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	40 696	41 090
Revisionsarvode	29 493	25 351
Övriga administrativa kostnader	31 203	30 761
	231 693	225 764

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 593 078	71 518 087
Fastighetsförbättringar, årets anskaffning	2 237 959	7 074 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 831 037	78 593 078
Ingående avskrivningar	-5 812 506	-5 124 388
Årets avskrivningar	-859 809	-688 118
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 672 315	-5 812 506
Utgående redovisat värde	74 158 722	72 780 572
Taxeringsvärden byggnader	41 497 000	35 152 000
Taxeringsvärden mark	42 018 000	29 712 000
	83 515 000	64 864 000
Bokfört värde byggnader	54 179 415	52 801 265
Bokfört värde mark	19 979 307	19 979 307
	74 158 722	72 780 572

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	976 590	976 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	976 590	976 590
Ingående avskrivningar	-450 172	-390 652
Årets avskrivningar	-58 120	-59 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-508 292	-450 172
Utgående redovisat värde	468 298	526 418

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Com Hem	8 080	7 985
TeliaSonera	0	422
Serviceavtal Bravida	2 849	1 544
Länsförsäkringar	43 532	41 756
	54 461	51 707

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB Lån 19602958	1,25	2 368 100	2 439 320
SBAB Lån 19603415	1,25	4 156 250	4 281 250
SBAB Lån 19603431	1,33	3 212 970	3 309 610
SBAB Lån 29147299	1,26	3 152 500	3 217 500
SBAB Lån 29147302	1,36	3 168 750	3 233 750
SBAB Lån 30198573	1,24	975 000	0
		17 033 570	16 481 430

Helsingborg 2020-04-09



Pål Olsson
Ordförande



Per Ragnar



Mats Sjöberg

Mitt revisionsberättelse har lämnats 2020-04-10.



Matthias Vidh
Godkänd revisor, FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björnskölden

Org.nr 769615-5014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björnskölden 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå 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.

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 Björnskölden 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 revisionssed 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:

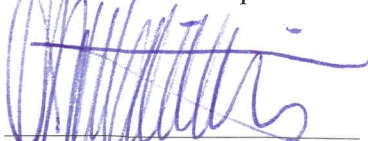
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Sollentuna den 10 april 2020



Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR