

# ÅRSREDOVISNING 2019

**Bostadsrättsföreningen Björkhagen i Kungsbacka**  
**Org nr 769621-1353**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Björkhagen i Kungsbacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningen

Bostadsrättsföreningen Björkhagen i Kungsbacka är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-30 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-04 och nuvarande stadgar 2018-08-28 hos Bolagsverket.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kungsbacka Skårby 3:39 i Kungsbacka kommun vilken förvärvades år 2010. Fastigheten består av två flerbostadshus och har nybyggnadsår 2011 och värdeår 2011. Byggnadens totalyta är 6 215 kvm fördelade på 92 bostäder. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina försäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheterna är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
11	23	45	13

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärde 2019:

Anskaffningsvärde byggnad	131 664 826 kr
Anskaffningsvärde mark	73 797 674 kr
Taxeringsvärde byggnad	89 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	31 000 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	120 000 000 kr
Lokaler	0 kr

## Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Agneta Johansson	Ordförande	
Mattias Engblom	Vice Ordförande	
Michael Ytterholm	Kassör	
Niklas Lennerstad	Sekreterare	
Fredrik Andersson	Ledamot	
Filip Håkansson	Ledamot	
Suzanne Bukk	Ledamot	Ny styrelsemedlem 2019-05-21
Susanne Snare	Ledamot	Avgick vid årsstämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Agneta Johansson och Michael Ytterholm i förening.

## Valberedning

Finns ingen valberedning

## Revisorer

Carl-Magnus Kollberg                      Auktoriserad revisor                      Moore KLN AB

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 byttes samtliga armaturer ut i våra trappuppgångar och på vindarna. Syftet var att säkerställa och förbättra belysningen samt sänka kostnader för byte av lampor vilket har varit en betydande kostnad med det gamla systemet.

Vi har under året fått klimatsensorer installerade i vissa utvalda lägenheter. Syftet med detta är att få en god uppföljning på inomhusklimatet i våra lägenheter och fastigheter. Detta innebär ökad trivsel för de boende och ekonomiska besparingar för medlemmarna i föreningen.

Under 2019 har det genomförts underhållsarbete på vår innegård. Detta har inkluderat målning och oljning av staket, soffor och bord samt byte av sand i sandlåda och vid gungställningen.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång	132
Antal tillkommande medlemmar	21
Antal avgående medlemmar	27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	126

Under året har 17 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Finns inga inplanerade justeringar av årsavgifterna.

### Skatter

Eftersom föreningen har värdeår 2011 har föreningen de första fem åren ingen fastighetsavgift. Under åren 2017-2021 kommer föreningen att ha halv fastighetsavgift. Efter år 2022 kommer föreningen betala full fastighetsavgift. Föreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

### Kommentarer

Föreningens ekonomi är god. En större amortering av lån gjordes 2019 vilket har förbättrat lånebilderna samt sänkt räntekostnaderna.

Vårt medvetna arbete samt investering i ventilationssystemet visar sig nu genom effekt på driftskostnaderna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	4 543	4 553	4 554	4 543
Resultat efter finansiella poster	254	189	35	-391
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	700	700	700	700
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 323	10 902	10 922	10 941
Elkostnader/kvm totalyta	42	45	37	27
Vattenkostnader/kvm totalyta	34	47	45	48
Värmekostnad/kvm totalyta	26	36	39	49
Soliditet (%)	67,9	66,7	66,6	66,6

## Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	137 850 000			137 850 000
Fond för yttre underhåll	3 062 000	600 000		3 662 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>140 912 000</b>	<b>600 000</b>		<b>141 512 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 576 224	-600 000	189 248	-3 986 977
Årets resultat	189 248	254 034	-189 248	254 034
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 386 976</b>	<b>-345 966</b>	<b>0</b>	<b>-3 732 943</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>137 525 024</b>	<b>254 034</b>	<b>0</b>	<b>137 779 057</b>

<b>Fond för yttre underhåll</b>	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	3 062 000	2 462 000
Årets avsättning enligt stadgar	600 000	600 000
<b>Summa vid årets slut</b>	<b>3 662 000</b>	<b>3 062 000</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-3 386 976
Årets resultat före förändring av yttre fond	254 034
Årets avsättning till yttre fond	-600 000
Summa	-3 732 943

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-3 732 943
Summa	-3 732 943

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 543 249	4 552 749
Övriga rörelseintäkter		75	75
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 543 324</b>	<b>4 552 824</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 032 515	-1 879 550
Underhållskostnader	4	0	-138 438
Övriga externa kostnader	5	-94 498	-93 041
Personalkostnader	6	-183 323	-179 388
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 112 856	-1 112 856
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 423 192</b>	<b>-3 403 273</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 120 132</b>	<b>1 149 551</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 044	2 219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-868 142	-962 522
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-866 098</b>	<b>-960 303</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>254 034</b>	<b>189 248</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>254 034</b>	<b>189 248</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>254 034</b>	<b>189 248</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	198 437 599	199 550 455
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>198 437 599</b>	<b>199 550 455</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>198 437 599</b>	<b>199 550 455</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	9	62 086	1 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	163 192	161 175
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>225 278</b>	<b>162 452</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	4 295 795	6 517 553
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 295 795</b>	<b>6 517 553</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 521 073</b>	<b>6 680 005</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>202 958 672</b>	<b>206 230 460</b>



## Balansräkning

Not                      2019-12-31                      2018-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		137 850 000	137 850 000
Fond för yttre underhåll		3 662 000	3 062 000

**Summa bundet eget kapital**    **141 512 000**                      **140 912 000**

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 986 977	-3 576 224
Årets resultat		254 034	189 248

**Summa fritt eget kapital**    **-3 732 943**                      **-3 386 976**

**Summa eget kapital**    **137 779 057**                      **137 525 024**

##### Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	46 160 000	67 640 000
--	----	------------	------------

**Summa långfristiga skulder**    **46 160 000**                      **67 640 000**

##### Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 000 000	120 000
Leverantörsskulder		375 154	261 355
Skatteskulder		124 752	121 900
Övriga skulder	13	48 900	47 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	470 809	514 638

**Summa kortfristiga skulder**    **19 019 615**                      **1 065 436**

**Summa eget kapital och skulder**    **202 958 672**                      **206 230 460**

## Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	254 034	189 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 112 856	1 112 856
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 366 890</b>	<b>1 302 104</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-62 826	4 708
Förändring av leverantörsskulder	113 799	-112 369
Förändring av kortfristiga skulder	-39 621	47 155
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 378 242</b>	<b>1 241 598</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-3 600 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 600 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 221 758</b>	<b>1 121 598</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	6 517 553	5 395 955
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 295 795</b>	<b>6 517 553</b>

## 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:

Byggnader                      120 år

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 353 010	4 353 010
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	158 700	168 900
Hysesintäkter övriga	31 539	30 839
<b>Summa</b>	<b>4 543 249</b>	<b>4 552 749</b>

#### Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	519 161	461 137
Reparationer	245 230	24 630
El	259 493	277 297
Uppvärmning	160 707	224 479
Vatten	206 750	289 695
Sophämtning	118 757	112 365
Fastighetsförsäkringar	65 235	61 567
Övriga avgälder	90 000	90 000
Kabel-TV	158 684	158 104
Övriga driftskostnader	208 498	180 276
<b>Summa</b>	<b>2 032 515</b>	<b>1 879 550</b>

#### Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll maskiner/installationer	0	98 813
Underhåll utvändigt	0	39 625
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>138 438</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsavgift	63 296	61 456
Konsultarvoden	210	21 568
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 120	6 980
Bankkostnader	5 903	3 037
Juridiska åtgärder	6 469	0
Övriga externa kostnader	11 500	0
<b>Summa</b>	<b>94 498</b>	<b>93 041</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	139 500	136 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	43 823	42 888
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>183 323</b>	<b>179 388</b>

Föreningen har ingen anställd personal

### Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
Byggander och ombyggnader	1 112 856	1 112 856
<b>Summa</b>	<b>1 112 856</b>	<b>1 112 856</b>

### Upplysninger till balansräkningen

#### Not 8 Byggnader och mark

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	205 462 500	205 462 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>205 462 500</b>	<b>205 462 500</b>
Ingående avskrivningar	-5 912 045	-4 799 189
Årets avskrivningar	-1 112 856	-1 112 856
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 024 901</b>	<b>-5 912 045</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>198 437 599</b>	<b>199 550 455</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>73 797 674</b>	<b>73 797 674</b>

#### Not 9 Övriga fordringar

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	62 086	1 277
<b>Summa</b>	<b>62 086</b>	<b>1 277</b>

#### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	96 517	88 530
Förutbetalda försäkringspremier	27 620	26 559
Förutbetalda serviceavtal	0	7 120
Förutbetald Kabel-TV	39 055	38 966
<b>Summa</b>	<b>163 192</b>	<b>161 175</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	4 295 795	6 517 553
<b>Summa</b>	<b>4 295 795</b>	<b>6 517 553</b>

### Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,08	2022-06-02	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	1,32	2020-06-01	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2,03	2023-06-01	17 400 000	18 000 000
Stadshypotek	0,90	2021-01-30	8 760 000	11 760 000
Nästa års amortering			- 18 000 000	-120 000
<b>Summa</b>			<b>46 160 000</b>	<b>67 640 000</b>

#### Kortfristig del av långfristig skuld

**18 000 000**                      **120 000**

Föreningen har ett lån på 18 000 000 kr med en ränta på 1,32 % som förfaller 2020-06-01. Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånet inför förfalldatum.

### Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalskatt	48 900	47 543
<b>Summa</b>	<b>48 900</b>	<b>47 543</b>

#### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	355 714	366 606
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	25 030	19 140
El	46 847	61 910
Värme	20 078	37 774
Extern revisor	10 000	10 000
Räntekostnader	13 140	19 208
<b>Summa</b>	<b>470 809</b>	<b>514 638</b>

#### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2020 kommer vi, enligt stämmobeslut, att utföra förbättringsarbete och uppdatering av vår gemensamma innergård.

Våra entrédörrar är i ek och samtliga kommer att renoveras under året.

Vi kommer att påbörja ett arbete med utredning av solceller och vilken nytta föreningen eventuellt kan ha av detta.

Målningsarbete kommer att utföras på de s.k insynsskydden som boende med egen uteplats har.

## Not 16 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	68 000 000	68 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>68 000 000</b>	<b>68 000 000</b>

Kungsbacka den

Agneta Johansson  
Ordförande

Mattias Engblom  
Ledamot

Michael Ytterholm  
Ledamot

Niklas Lennerstad  
Ledamot

Fredrik Andersson  
Ledamot

Filip Håkansson  
Ledamot

Suzanne Bukk  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Carl Magnus Kollberg  
Auktoriserad revisor