

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Björlin i Mölndal

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-08-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndals.

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

Styrelsen

Ronny Carlansson	Ledamot
Gustaf Eriksson	Ledamot
Helena Svensson	Ledamot
Johan Hagström	Ledamot
Maria Hedenström	Ledamot
Christer Johansson	Ledamot
Anna Kvarnered	Ledamot
Emmelie Sjögren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Malin Johannesson	Ordinarie Extern	BoRevision
Christoffer Nilsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Annelie Cords
Christoffer Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björnin 2	1949	Mölndal kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Uppvärmning sker via fjärrvärme med vattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor

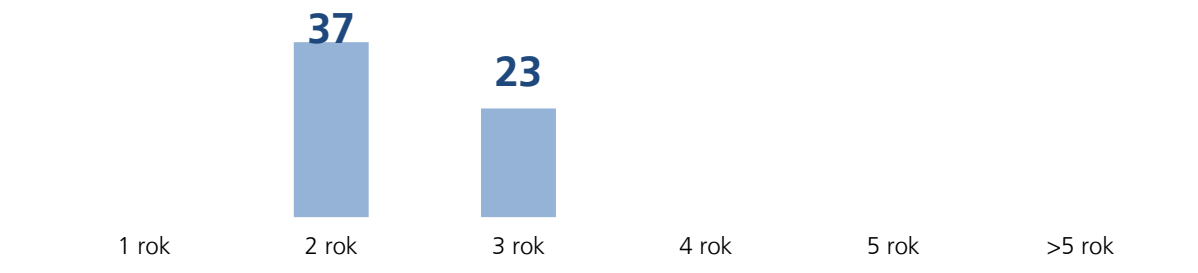
Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 228 m², varav 3 780 m² utgör lägenhetsyta och 448 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kroatienexperten Sol & Sämt AB	40 m ²	2020-05-31
Sholehs Royal Beauty Clinique	80 m ²	2020-12-31
Anders Fors Kiropraktiska Enhet	108 m ²	2020-09-30
Stig Lennart El & Bygg AB	34 m ²	2020-04-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Balkong och fasadrenovering hus 6	2019
Utredning ventilationsåtgärder hus 2	2019
Installation av FTX ventilation hus 6	2018 - 2019
Planerat underhåll	År
Filmning, analys och spolning avloppsstammar	2020
Balkong- och fasadrenovering Gårdsfasad hus 4	2020
Uppgradera belysning utomhus	2020
Ventilationsåtgärder hus 2	2020
Fasadrenovering sockel östra fasaden hus 4	2021
Byte termostater och termostatventiler radiatorer samt injustering värme	2021
Fasadrenovering Södra gaveln hus 4	2021
Byte entrépartier och källardörrar	2022
Målning trapphustak, bona golv och byt belysning till LED i trapphus	2022
Fasadrenovering Östra fasaden hus 4	2022
Byte passagesystem	2022
Målning av golv i källare hus 2, 4 och 6	2023
Byte maskiner i tvättstugan hus 2	2023
Byte av golv i tvättstugorna samt bastu	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	Göteborgs Stubbfräsning
Brandskydd	Anticimex
Försäkring	Länsförsäkringar
Bredband/Telefoni	Telenor
Elhandel	Luleå energi
Elnät	Mölnads energi
Vatten och avlopp	Mölnads stad
Sophämtning	Mölnads stad
Kabeltv	Comhem
Underhållsplanering	Sustend
Revision	Borevision

Övrig information

Nyhets-/informationsbrev. Skriftlig information: "BjörlinNytt" delas vid behov ut till samtliga medlemmar som innehåller information om aktiviteter, gemensamma träffar etc.

Annan viktig information sätts upp i varje trappuppgång. Föreningen har även en hemsida: - www.hsb.se/molndal/bjorlin

Styrelsen kan kontaktas genom att lämna en lapp i brevlådan till styrelselokalen, mejla till brfbjorlin@bredband.net. eller kontakta någon av styrelsemedlemmarna direkt.

Föreningens ekonomi

Förväntad kostnad för underhåll de närmaste 3 åren är ungefär 9 miljoner kr.

Därefter så kommer underhållskostnaderna vara låga fram till år 2029, uppskattningsvis ca 5 miljon kr.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 36 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Vår förhoppning är att våra driftskostnader kommer kunna sänkas tack vare vissa av förbättringarna.

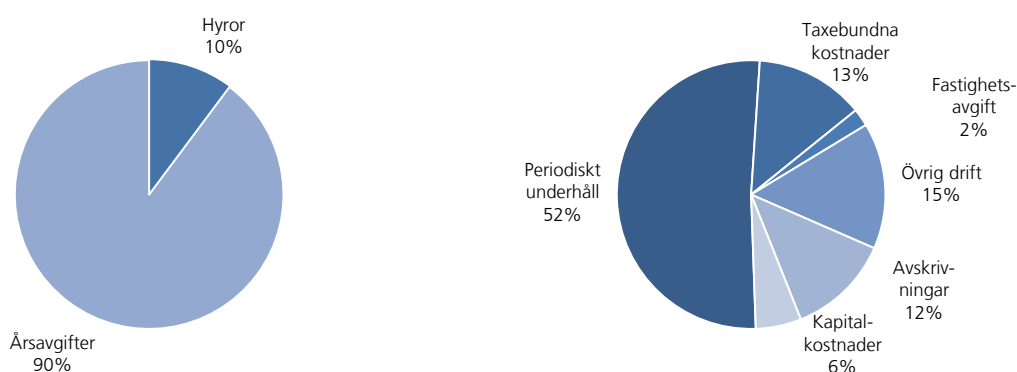
Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder som finns med i underhållsplanen ska täckas av fonderade medel.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4308564
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	3 669 767
Finansiella intäkter	6 351
Minskning kortfristiga fordringar	34 881
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	3 710 999
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 291 593
Finansiella kostnader	284 849
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	28 380
Minskning av kortfristiga skulder	320 179
	4 925 001
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 094 562
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 214 002

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utredning om ventilationsåtgärder i hus 2.

Installation av FTX ventilation i hus 6.

Balkong och fasadrenovering av hus 6.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	868	858	858	858
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 289	5 295	5 318	5 449
Soliditet (%)	28	31	32	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 542	-636	763	1 105
Nettoomsättning (tkr)	3 655	3 665	3 631	3 618

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 780 m² bostäder och 448 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	86 545	0	0	86 545
Upplåtelseavgifter	644 500	0	0	644 500
Fond för yttre underhåll	6 626 220	1 176 239	0	5 449 981
S:a bundet eget kapital	7 357 265	1 176 239	0	6 181 026
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 225 652	-1 176 239	-636 138	4 038 029
Årets resultat	-1 541 864	-1 541 864	636 138	-636 138
S:a fritt eget kapital	683 788	-2 718 103	0	3 401 891
S:a eget kapital	8 041 053	-1 541 864	0	9 582 917

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 541 864
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 401 891
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 176 239
summa balanserat resultat	683 788

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

2 667 651
3 351 439

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 655 043	3 665 237
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 724	8 477
Summa rörelseintäkter		3 669 767	3 673 714
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 965 376	-2 987 679
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 877	-282 064
Personalkostnader	Not 6	-119 340	-129 972
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-641 539	-652 430
Summa rörelsekostnader		-4 933 133	-4 052 145
RÖRELSERESULTAT		-1 263 366	-378 431
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 351	11 642
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 849	-269 349
Summa finansiella poster		-278 498	-257 707
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 541 864	-636 138
ÅRETS RESULTAT		-1 541 864	-636 138

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 435 349	26 022 737
Inventarier	Not 9	111 587	165 738
Summa materiella anläggningstillgångar		25 546 936	26 188 475
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 546 936	26 188 475
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	22 948
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 575 312	1 596 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	79 214	71 330
Summa kortfristiga fordringar		1 654 526	1 691 035
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 519 363	2 513 532
SBC klientmedel i SHB		0	218 205
Summa kassa och bank		1 519 363	2 731 737
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 173 889	4 422 773
SUMMA TILLGÅNGAR		28 720 824	30 611 248

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		731 045	731 045
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 626 220	5 449 981
Summa bundet eget kapital		7 357 265	6 181 026
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 225 652	4 038 029
Årets resultat		-1 541 864	-636 138
Summa fritt eget kapital		683 788	3 401 891
SUMMA EGET KAPITAL		8 041 053	9 582 917
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	19 903 429	19 931 809
Summa långfristiga skulder		19 903 429	19 931 809
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	88 380	88 380
Leverantörsskulder		199 575	170 898
Skatteskulder		11 156	5 972
Övriga skulder		47 359	79 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	429 873	752 069
Summa kortfristiga skulder		776 343	1 096 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 720 824	30 611 248

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	1,33 %	1,33 %
Pålning byggnad	1,8 %	1,8 %
Om- och tillbyggnad	30 år	30 år
Markanläggning	15 år	15 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 279 333	3 242 748
Hysesbortfall	0	-11 259
Hyror lokaler	271 065	312 986
Hyror parkering	101 785	101 444
Överlåtelse/pantsättning	2 790	19 315
Öresutjämning	70	3
	3 655 043	3 665 237

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	349	0
Försäkringsersättning	5 078	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 262
Övriga intäkter	9 297	1 215
	14 724	8 477

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	193 420	172 400
	Fastighetsskötsel beställning	38 379	86 618
	Fastighetsskötsel gård beställning	58 801	0
	Snöröjning/sandning	12 750	20 325
	Gård	10 338	0
	Serviceavtal	8 925	0
	Förbrukningsmateriel	2 914	1 608
	Brandskydd	13 811	0
		339 338	280 951
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	775	373
	Tvättstuga	6 459	0
	Lås	1 073	16 180
	VVS	2 643	0
	Ventilation	12 374	0
	Elinstallationer	4 488	0
	Fönster	0	3 319
	Mark/gård/utemiljö	9 051	0
	Garage/parkering	0	929
	Vattenskada	11 888	0
	Övrigt	0	2 020
		48 751	22 821
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	0	8 976
	Ventilation	2 186 401	1 076 330
	Huskropp utvändigt	0	612 182
	Fasad	481 250	0
	Fönster	0	79 338
		2 667 651	1 776 826
	Taxebundna kostnader		
	El	93 137	105 306
	Värme	356 448	382 115
	Vatten	121 127	121 176
	Sophämtning/renhållning	108 181	86 990
		678 893	695 587
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 228	50 780
	Kabel-TV	60 416	59 128
	Bredband	4 048	4 456
		120 692	114 364
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 052	97 130
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 965 376	2 987 679

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	1 524	6 280
	Juridiska åtgärder	0	11 313
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	11 941
	Föreningskostnader	10 793	0
	Styrelseomkostnader	813	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 627	0
	Förvaltningsarvode	75 000	110 116
	Förvaltningsarvodena övriga	10 063	31 632
	Administration	19 558	3 440
	Korttidsinventarier	17 775	0
	Konsultarvode	29 173	47 231
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	24 000
	Övriga driftskostnader	22 948	36 110
		206 877	282 064
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 000	95 500
	Sociala kostnader	26 340	34 472
		119 340	129 972
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	537 472	537 472
	Markanläggning	49 916	49 915
	Inventarier	54 151	65 043
		641 539	652 430

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 314 556	36 314 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 314 556	36 314 556
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 291 819	-9 704 432
	Årets avskrivningar enligt plan	-587 388	-587 387
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 879 207	-10 291 819
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 435 349	26 022 737
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	124 600	124 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 713 000	30 053 000
	Taxeringsvärde mark	29 775 000	18 438 000
		68 488 000	48 491 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 000 000	46 800 000
	Lokaler	2 488 000	1 691 000
		68 488 000	48 491 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	382 477	382 477
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	382 477	382 477
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-216 739	-151 696
	Årets avskrivningar enligt plan	-54 151	-65 043
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-270 890	-216 739
	Redovisat restvärde vid årets slut	111 587	165 738
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	113	19 930
	Klientmedel hos SBC	1 575 199	0
	Avräkning förvaltare	0	1 576 827
		1 575 312	1 596 757

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring		63 739	56 228
	Kabel-TV		15 475	15 102
			79 214	71 330

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		5 449 981	6 050 568
	Reservering enligt stadgar		1 176 239	1 176 239
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-1 776 826
	Vid årets slut		6 626 220	5 449 981

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	2019-12-31	2019-12-31			
	Handelsbanken	2,320 %	2 717 217	2 745 597	2020-07-30
	SBAB	1,170 %	493 507	493 507	2020-06-29
	SBAB	2,600 %	3 393 345	3 393 345	2027-09-16
	SBAB	0,940 %	1 998 240	1 998 240	2020-07-01
	SBAB	1,110 %	4 696 000	4 696 000	2020-03-05
	SEB	0,760 %	2 462 500	2 462 500	2021-06-28
	SEB	0,760 %	2 631 000	2 631 000	2021-06-28
	SEB	0,760 %	1 600 000	1 600 000	2021-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		19 991 809	20 020 189	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-88 380	-88 380	
			19 903 429	19 931 809	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 549 909 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar		26 513 000	26 513 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	8 150	14 000
	Värme	44 982	53 000
	Extern revisor	12 000	12 000
	Arvoden	46 500	4 500
	Sociala avgifter	13 312	1 350
	Ränta	45 725	9 287
	Avgifter och hyror	259 204	224 057
	Ventilationseffekt	0	433 875
		429 873	752 069

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ventilationsåtgärder i hus 2.

Filmning, analys och spolning avloppstammar.

Balkong- och fasadrenovering av Gårdsfasad på hus 4.

Uppgradering av belysning utomhus.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 8 / 6 2020

Ronny Carlansson
Ledamot



Helena Svensson
Ledamot



Maria Hedenström
Ledamot



Anna Kvarnered
Ledamot



Gustaf Eriksson
Ledamot



Johan Hagström
Ledamot



Emmelie Sjögren
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 6 2020

Malin Johannesson
Extern revisor



Christoffer Nilsson
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björlin i Mölndal, org.nr. 752000-0634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björlin i Mölndal för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 den 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. Den 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björnin i Mölndal för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 7/6 2020



Malin Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christoffer Nilsson
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 275 000	3 279 333	3 275 175
Hyror bostäder	0	0	-2 400
Hyror lokaler	275 000	271 065	240 000
Hyror parkering	103 000	101 785	102 000
Överlåtelse/pantsättning	0	2 790	0
Överlåtelse	0	0	12 000
Pantsättning	0	0	5 500
Öresutjämning	0	70	0
Fakturerade kostnader	0	349	0
Försäkringsersättning	0	5 078	0
Övriga intäkter	1 000	9 297	500
	3 654 000	3 669 767	3 632 775
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-196 000	-193 420	-176 000
Fastighetskötsel beställning	-75 000	-38 379	-77 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-58 801	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-12 750	-30 000
Gård	-10 000	-10 338	0
Serviceavtal	0	-8 925	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 914	-2 500
Brandskydd	0	-13 811	0
	-314 000	-339 338	-285 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	0
Lokaler	0	0	-2 500
Gemensamma utrymmen	0	-775	0
Tvättstuga	0	-6 459	0
Lås	0	-1 073	0
Installationer	0	0	-2 500
VVS	0	-2 643	-2 500
Ventilation	0	-12 374	0
Elinstallationer	0	-4 488	0
Fönster	0	0	-2 500
Mark/gård/utemiljö	0	-9 051	0
Vattenskada	0	-11 888	0
Övrigt	0	0	-2 500
	-35 000	-48 751	-12 500
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-140 000	0	0
Ventilation	-2 200 000	-2 186 401	-1 793 859
Huskropp utvändigt	-360 000	0	-2 080 822
Fasad	-620 000	-481 250	0
	-3 320 000	-2 667 651	-3 874 681
Taxebundna kostnader			
El	-120 000	-93 137	-120 000
Värme	-350 000	-356 448	-400 000
Vatten	-127 000	-121 127	-125 000
Sophämtning/renhållning	-105 000	-108 181	-90 000
	-702 000	-678 893	-735 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-64 000	-56 228	-53 000
Kabel-TV	-61 000	-60 416	-60 000
Bredband	-5 000	-4 048	-4 500
Övriga fastighetskostnader	-30 000	0	-50 000
	-160 000	-120 692	-167 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-102 000	-107 500	-101 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-2 552	0
	-102 000	-110 052	-101 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 524	-1 500
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 750	-16 100
Föreningskostnader	-5 000	-10 793	0
Styrelseomkostnader	-5 000	-813	0
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-4 627	0
Förvaltningsarvode	-76 000	-75 000	-75 000
Förvaltningsarvoden övriga	-4 000	-10 063	-3 300
Administration	-1 000	-19 558	-17 900
Korttidsinventarier	0	-17 775	0
Konsultarvode	0	-29 173	-696 522
Medlemsavgifter ej avdragsgill	-24 000	0	0
Övriga driftskostnader	-5 000	-22 948	-15 000
	-140 000	-206 877	-825 322
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-95 000	-88 500	-93 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-4 500	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-26 340	-29 221
Övriga personalkostnader	-2 000	0	-8 000
	-130 000	-119 340	-130 221
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-538 000	-537 472	-553 375
Markanläggning	-50 000	-49 916	-50 000
Inventarier	-55 000	-54 151	-52 000
	-643 000	-641 539	-655 375
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 546 000	-4 933 133	-6 787 099
RÖRELSERESULTAT	-1 892 000	-1 263 366	-3 154 324
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 000	5 831	5 500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	304	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	216	0
Låneräntor	-394 000	-284 849	-448 000
	-389 000	-278 498	-442 500
RESULTAT	-2 281 000	-1 541 864	-3 596 824

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE