

Årsredovisning

för

Brf Gårdsbjörken

(769605-3060)

Räkenskapsåret

200101-201231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Gårdsbjörken (org nr 769605-3060), med säte i Stockholm får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under perioden 200101 - 201231.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Huvudsaklig verksamhet 2020.

Under det gångna året har styrelsen huvudsakligen ägnat sig åt följande ärenden:

- Löpande översyn och uppföljning av föreningens räkenskaper.
- Löpande översyn och uppföljning av ingångna avtal rörande drift och förvaltning.
- Löpande fastighetsunderhåll som t.ex. entrévärd, hiss, gården, fasad samt snöskottning.
- Genomfört höjning av månadsavgiften med 5% från Januari 2020 enligt tidigare styrelsebeslut (p.g.a. det nya tomträttsavtalet).
- Genomfört hyresförhandlingar med vår hyresgäst avseende 2020 års hyra.
- Under året anordnat städdagar samt vårdat blommor/buskar samt träd på gården.
- Löpande översyn och uppföljning av aktiviteter utifrån vår rullande 3-årsplan.
- Beslut om att uppta ett nytt investeringsstöd (nytt banklån på 2 miljoner kr) för finansiering av en del större fastighetsunderhållsaktiviteter utifrån vår rullande 3-årsplan samt beslutat hissbyte som skall utföras under nästkommande räkenskapsår.

Föreningens ändamål

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades våren 2000. Föreningens nuvarande ekonomiska plan som upprättades under 2007/2008 har godkänds och registrerats hos bolagsverket 2008-11-07.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet förvärvades enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Viggen 2	29 maj 2002	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, Föreningen har kabel-TV, telefon samt bredband via ComHem eller Telenor (fd Bredbandsbolaget).

Byggår och ytor

Fastigheten byggdes 1892 och består av 1 flerbostadshus i 4 våningar, källare samt vindsvåning. Fastighetens lägenhetsyta är totalt ca 1054kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt (inkluderat två vindslägenheter). Utöver det upplåter föreningen 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter*

4 rok	3 rok	2 rok	1 rok
3	5	2	5

*Hyresrätten består av 1st 1:a.

I fastigheten finns även tvättstuga och cykelförråd. Alla lägenheter har ett tillhörande förråd i källaren.

Nyupplåtelser/medlemmar

Av föreningens kvarvarande hyresrätter (1 st) har under räkenskapsåret inga nyupplåtelser fullgjorts.

Överlåtelse/medlemmar

Av föreningens 14 medlemslägenheter har under räkenskapsåret följande överlåtelser gjorts.

Läg nr	Säljare	Köpare
1102	Oscarsson	Johansson/Larsson
1201	Sundqvist	Karlsson
1303	Zane	Sundqvist

Andrahandsuthyrning

Av föreningens 14 medlemslägenheter har under räkenskapsåret följande andrahandsuthyrningar gjorts.

Läg nr	Uthyrare	Övrigt
1003(nb)	von Malmsten	

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Styrelsen medger uthyrning i andra hand med ett år taget efter särskild prövning. Eventuell förlängning sker i högst ett år. Medlem måste skriftligen styrka skälet för sin begäran, t ex studier eller arbete på annan ort.



Förvaltning och leverantörer

Föreningen har en rad avtal med leverantörer för förvaltning och skötsel av förening och fastighet. Nedan nämns de mest centrala.

Bank

Danske Bank (OER), Brf Gruppen.

Ekonomisk förvaltning

STOR AB, Svensk Totalredovisning sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Revision

Finnhammars Revisionsbyrå AB, sköter revision av föreningens ekonomiska förvaltning.

Fastighetskötare

Sten-Åke Stridbar, Stridbar Fastighetsservice AB sköter löpande mindre åtgärder och inspektion av fastigheten.

Hissar

ITK AB ansvarar för skötsel och inspektion av föreningens hiss.
Inspecta ansvarar för besiktning av hiss.

Städning

Figo Städ AB sköter städning av trapphus och tvättstuga.

Sophämtning

Liselotte Löf AB, sköter sophämtning med tömning 2 dagar per vecka.

Övrigt

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna (f.d SBC) som stöttar med bl.a fastighetsrådgivning och juridisk hjälp.

Organisation

Beskrivning över föreningens styrelsesammansättning/organisation.

Vid ordinarie föreningsstämman den 16 Juni 2020 valdes följande styrelse. Tidigare styrelseledamöterna Jorma Bergabo, Kenny Arnberg, Tore Stridh, Tobias Hägglund samt Jan Sjölund omvaldes. Efter föreningens konstituerande möte kom styrelsen att ha följande sammansättning:

Jorma Bergabo	Ordförande	f.d. / <i>JS</i>
Kenny Arnberg	Kassör	
Tore Stridh	Sekreterare	
Tobias Hägglund	Ledamot	
Jan Sjölund	Ledamot	Ordförande ny / <i>JS</i>

I november avgick Jorma Bergabo som ordförande och ledamot p.g.a. flytt och Jan Sjölund valdes som ny ordförande

Firmatecknare av Brf Gårdsbjörken är ordföranden Jan Sjölund samt kassören Kenny Arnberg var för sig. *JS*

Revisorer

Vid föreningsstämman den 16 Juni 2020 valdes till extern revisor auktoriserade revisorn Peter Olofson, Finnhammars Revisionsbyrå AB.

Valberedning.

Vid föreningsstämman den 16 Juni 2020, då vityvärr inte hade några utsedda kandidater till uppdraget för valberedning fick styrelsen i uppdrag att under året utse ny valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 Juni 2020

Protokollförda styrelsesammanträden

Styrelsen har under året hållit 10st protokollförda sammanträden

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi samt likviditet är mycket god.

Föreningens lån

Föreningens lån och krediter hos Danske Bank är sedan tidigare lösta i sin helhet 2012, föreningens samtliga lån och krediter per 31 december 2020 uppgår till 0 kr.

Föreningens redovisning

Från och med räkenskapsåret 2014 har styrelsen fattat beslut om att följa de nya direktiven/bokföringsprinciperna och avskrivningstider som gäller för Brf (och redovisa enligt K3 modellen dvs komponentbaserad redovisning (även rekommenderat av föreningens revisor).

Övrigt

Under året har föreningen som vanligt under våren respektive hösten arrangerat gemensam städdag för städning av gemensamhetsutrymmen såsom tvättstuga, entré/trapphus samt innergården. Under sommaren har det planterats blommor i föreningens rabatter samt under hösten har även föreningens träd och buskar beskurets.

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning, med noter.



Flerårsöversikt, kkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	701	655	633	636	622
Resultat efter finansiella poster	-401	-190	-162	-196	-215
Soliditet %	98	98	98	98	98
Årsavgift/kvm bostadrättsyta	581	547	527	527	527
Avskrivning kr/kvm bostadsrätt	236	216	216	213	211

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balkongfond	Yttre reparationsfond	Underhållsfond balkonger	Upplåtelseavgifter	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	15 370 472	1 091 667	1 019 160	6 820	2 939 767	-4 125 432
Disposition enligt beslut av årsstämma						
Avsättning fond för yttre underhåll, 0,3% av taxvärdet			107 400			-107 400
Årets förändring		143 989		5 760		22 574
Årets resultat						-400 596
Belopp vid årets utgång	15 370 472	1 235 656	1 126 560	12 580	2 939 767	-4 610 854
Bundet eget kapital	20 685 035					
Ansamlad förlust						-4 610 854

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel balanserat resultat

-4 210 258

årets resultat

-400 596

Totalt

-4 610 854

Disponeras för

överföring till balanserat resultat

-4 718 254

avsättning till yttre fond

107 400

Totalt

-4 610 854

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

AB.

RESULTATRÄKNING	Not	200101-201231	190101-191231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter		701 198	654 718
Övriga verksamhetsintäkter		27 761	3 961
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1	728 959	658 679
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-821 369	-530 759
Övriga externa kostnader	3	-67 447	-75 392
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3,4	-240 522	-242 076
Summa rörelsekostnader		-1 129 338	-848 227
Rörelseresultat		-400 379	-189 548
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217	-212
Summa finansiella poster		-217	-212
Resultat efter finansiella poster		-400 596	-189 760
Resultat före skatt		-400 596	-189 760
Årets resultat		-400 596	-189 760

40.

BALANSRÄKNING	Not	201231	191231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	15 910 170	15 984 129
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 910 170	15 984 129
Summa anläggningstillgångar		15 910 170	15 984 129
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		116 559	120 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 775	52 797
Summa kortfristiga fordringar		197 334	172 820
Kassa och bank			
Kassa och bank		325 525	505 429
Summa kassa och bank		325 525	505 429
Summa omsättningstillgångar		522 859	678 249
SUMMA TILLGÅNGAR		16 433 029	16 662 378



BALANSRÄKNING	Not	201231	191231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 370 472	15 370 472
Underhållsfond balkonger		12 580	6 820
Yttre reparationsfond		1 126 560	1 019 160
Balkongfond		1 235 656	1 091 667
Upplåtelseavgifter		2 939 767	2 939 767
Summa bundet eget kapital		20 685 035	20 427 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 102 858	-3 854 072
Avsättning yttre rep. fond		-107 400	-81 600
Årets resultat		-400 596	-189 760
Summa fritt eget kapital		-4 610 854	-4 125 432
Summa eget kapital		16 074 181	16 302 454
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		118 288	127 493
Skatteskulder		42 090	40 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		198 470	191 721
Summa kortfristiga skulder		358 848	359 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 433 029	16 662 378

40.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänna upplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter tas upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att tillfalla föreningen och inte innan inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella och immateriella anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärde minskat med planliga avskrivningar samt korrigerat för eventuella upp- eller nedskrivningar. Avskrivningar påbörjas då tillgången tas i bruk. Materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde enligt inkomstskattelagen (1999:1229) redovisas som kostnad vid första redovisningstillfället. Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar är fördelat på komponenter om det består av betydande komponenter med en väsentlig skillnad i nyttjandeperiod.

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Stomme	120 år
Stammar	45 år
Tak	30 år
Fasad	40 år
Fönster	30 år
Hiss	35 år
Installationer (fjärrvärme mm)	40 år
Inre ytskikt	25 år
Gård-/markanläggningar	30 år
Tvättstuga	25 år
Balkonger	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

6.

NOTER	200101-201231	190101-191231
1 Föreningens intäkter		
Hysesint bostäder	56 328	55 764
Årsavg bostäder	591 828	556 932
Bredband	37 968	37 968
Överlåtelse/pantsättnavg	3 312	3 954
Indrivningskostn/inkasso	50	100
Andrahandsuthyrning	11 712	0
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	701 198	654 718
Brandkontoret-utdelning	4 496	3 961
Div övr rörelseinkomster	23 265	0
Intäkter löpande verksamhet	728 959	658 679
Föreningens intäkter totalt	728 959	658 679
2 Driftskostnader		
Förbrukningsmaterial	-6 967	-1 236
Förbrukningsinventarier	0	-3 141
Fastighetskötsel	-31 832	-31 436
Städning	-32 637	-33 197
Klottersanering	-6 964	-900
Sotning	0	-4 482
Städ o köpta tjänster	-78 400	-74 392
Bostäder r/u	-513	0
Gemensamma utrymmen r/u	-2 936	-8 233
Tvättstugor r/u	-4 815	-900
Källare r/u	-9 250	0
Hissar r/u	-76 120	-12 913
VVS r/u	-76 930	-8 551
El r/u	-8 947	0
Tak r/u	-90 695	0
Fasader r/u	-4 548	0
Portar r/u	-46 401	-3 242
Gård/markanläggning r/u	-1 990	0
Reparationer/löpande underhåll	-323 145	-33 839
El	-19 954	-25 910
Värme	-119 313	-125 293
Vatten	-24 968	-23 782
Sophämtning	-30 054	-26 626
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-194 289	-201 611
Fastighetsförsäkring	-17 063	-9 925
Tomträttsavgälder	-144 200	-130 300
Kabel-TV	-3 117	-5 129
Bredband/fiber	-39 720	-39 720
Konsultarvoden teknisk	0	-15 188
Risikostnader/avgälder/övrigt	-204 100	-200 262
Fastighetsskatt	-21 435	-20 655
Fastighetsskatt	-21 435	-20 655
Fastighetsförvaltningen	-821 369	-530 759

Handwritten signature

3 Övriga kostnader

Frakter/transporter	-56	-84
Möteskostnader	0	-7 057
Kontorsmtrl/trycksaker	-308	-244
Telefon	-165	0
Porto	-805	-760
Revisionsarvoden	-18 750	-22 500
Redovisningstjänster	-36 600	-35 736
Bankkostnader	-4 136	-3 853
Tidning/tidskr/facklitt	-451	-451
Föreningsavg avdragsgilla	-4 050	-3 980
Övriga kostn avdragsgilla	-2 127	-728
Övriga externa kostnader	-67 447	-75 392
Avskrivning byggnader	-240 522	-242 076
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-240 522	-242 076
Föreningens kostnader totalt	-1 129 338	-848 227

4 Byggnader och mark

	201231	191231
Ingående anskaffningsvärden	18 640 787	18 640 787
Inköp	166 563	0
Utgående anskaffningsvärden	18 807 350	18 640 787
Ingående avskrivningar	-2 656 658	-2 414 582
Årets avskrivningar	-240 522	-242 076
Utgående avskrivningar	-2 897 180	-2 656 658
Utgående redovisat värde	15 910 170	15 984 129
Anskaffningsvärde för mark	0	0
Taxeringsvärde byggnad	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark	22 400 000	22 400 000

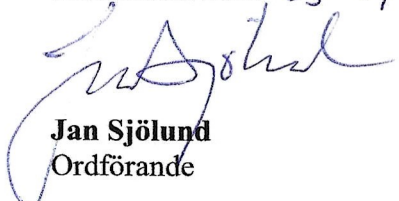
Upplysningar enligt BFNAR 2012:1 p 16.4 b-d (bestämmelser om värdering av förvaltningsfastigheter m.m.) utelämnas på grund av oskälig kostnad.

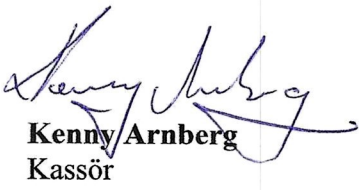


5 Inventarier, verktyg och installationer	201231	191231
Ingående anskaffningsvärden	112 606	112 606
Utgående anskaffningsvärden	112 606	112 606
Ingående avskrivningar	-112 606	-112 606
Utgående avskrivningar	-112 606	-112 606
Utgående redovisat värde	0	0
6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	201231	191231
För checkräkningskredit och skulder till kreditinstitut har pantförskrivits:		
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2021-03-11


Jan Sjölund
Ordförande

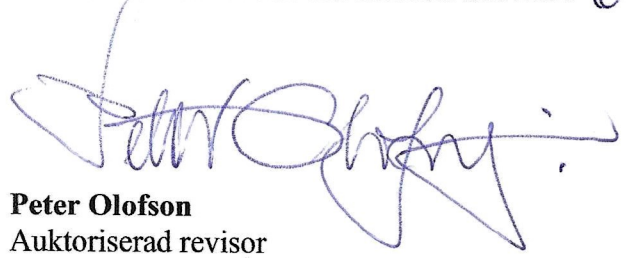

Kenny Arnberg
Kassör


Tore Stridh


Tobias Hägglund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-17.


Peter Olofson
Auktoriserad revisor