

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Björkhagen i Skanör
Org nr: 769616-7886



Styrelsens ord

Väsentliga händelser under året samt planerade insatser för nästa år

Vi har haft 9 styrelsemöten under året.
6 lägenheter har sålts.

Under året har vi:

Gjort årlig revidering av underhållsplanen.
Påbörjat arbetet med brandsäkring och renovering av gästlägenheten.
Bytt samtliga stolpar vid entréer samt de av behov i carportar.
Bytt nitt över entréer samt monterat luftventiler i husgrunden.
Bytt samtliga dropplåtar över elskåp.

P.g.a. pandemin har vissa insatser fått skjutas upp. Bl.a. OVK samt översyn av samtliga takfönster.

Under 2021 planerar vi att:

Byta taknockstättningar.
Tvätta och impregnera tak.
Tvätta samtliga vindskivor samt hänggrännor och stuprör.
Ta bort vissa träd som hänger över p-platser på boendeparkeringarna.
Färdigställa brandsäkring och renovering av gästlägenheten.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Björkhamnen i Skanör
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-21.

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre kostnad för underhållsarbeten.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta och löpande amortering

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 145% till 116%.

I resultatet ingår avskrivningar med 509 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 451 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger 10 fastigheter med beteckningarna Skanör 9:256, 9:258, 9:259, 9:260, 9:264, 9:265, 9:266, 9:270, 9:271 och 9:272 i Vellinge Kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 40 lägenheter samt 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1992.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar Skåne

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.


O.P. 41 ES

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	40

Dessutom tillkommer

Antal lokaler	2
---------------	---

Total tomtarea	9 887 m ²
Total bostadsarea	3 560 m ²
Total lokalarea	82 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 82 m²

Årets taxeringsvärde	59 865 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	59 865 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplan
Com Hem	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 10 tkr och planerat underhåll för 452 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 861 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 242 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 523 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 614 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 861 tkr.

Handwritten signatures and initials:
 J.B.
 J.H.
 CH
 ES

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning av takkupor, fönster och balkonger	2012
Fiberanslutning	2016
Balkonger	2018
Underhållsspolning avloppsstammar	2018
Målning takkupor och elarbeten	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ombyggnad skyddsrum	13 225
Huskropp utvändigt inkl. byte och tätning av taknock	438 827

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Bonnevier	Ordförande	2021
Ing-Mari Ljungquist	Sekreterare	2022
Eva Sundholm	Ledamot	2022
Camilla Holm	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Berlin	Suppleant	2021
Leif Edling	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Paulsson	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Handwritten signatures and initials:
 RB
 CH ES
 JP.L.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens årsavgift behölls oförändrad under 2020.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 565 kr/m²/år.

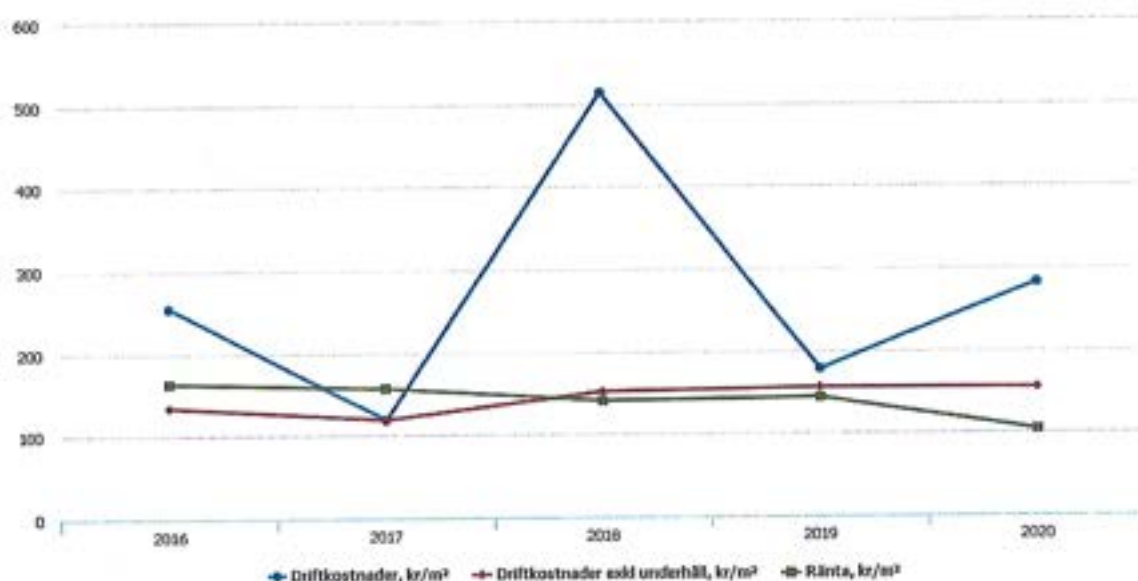
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

ES
J.E.L. CH
RD

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 002	2 002	2 002	2 011	2 008
Resultat efter finansiella poster	-57	210	-981	401	-153
Resultat exkl. avskrivningar	451	723	-468	913	359
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	242	247	258	0	0
Balansomslutning	65 754	66 312	66 981	67 628	67 539
Likviditet %	116	145	177	195	123
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	565	560	562	562	561
Driftkostnader, kr/m ²	282	178	514	119	254
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	155	156	152	119	134
Ränta, kr/m ²	104	144	141	157	163
Lån, kr/m ²	7 816	7 969	8 229	8 125	8 216



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Handwritten signatures and initials:
 J. L. (with a large blue checkmark)
 ED
 CH
 AS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplätesavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 703 665	1 721 139	803 375	-1 818 662	209 938
Disposition enl. årsstämoebeslut				209 938	-209 938
Reservering underhållsfond			861 000	-861 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-452 052	452 052	
Årets resultat					-57 413
Vid årets slut	36 703 665	1 721 139	1 212 323	-2 017 672	-57 413

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 608 724
Årets resultat	-57 413
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-861 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	452 052
Summa	-2 075 085

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 075 085**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signatures and initials:
 ES, FM, Jr. 2, CH, and a blue ink mark.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 001 852	2 001 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 511	26 431
Summa rörelseintäkter		2 016 363	2 028 283
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 004 688	-633 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 083	-81 901
Personalkostnader	Not 6	-61 896	-76 820
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	Not 7	-508 671	-513 115
Summa rörelsekostnader		-1 680 338	-1 305 023
Rörelseresultat		336 025	723 260
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	56	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-393 494	-513 359
Summa finansiella poster		-393 438	-513 322
Resultat efter finansiella poster		-57 413	209 938
Årets resultat		-57 413	209 938


 ES ED
 J.T. CH

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	64 720 904	65 229 575
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		64 720 904	65 229 575
Summa anläggningstillgångar		64 720 904	65 229 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	0
Övriga fordringar	Not 12	7 026	9 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	65 566	56 590
Summa kortfristiga fordringar		72 595	65 696
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	960 858	1 016 458
Summa kassa och bank		960 858	1 016 458
Summa omsättningstillgångar		1 033 453	1 082 154
Summa tillgångar		65 754 357	66 311 729




Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 424 804	38 424 804
Fond för yttre underhåll		1 212 323	803 375
Summa bundet eget kapital		39 637 127	39 228 179
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 017 672	-1 818 662
Årets resultat		-57 413	209 938
Summa fritt eget kapital		-2 075 085	-1 608 724
Summa eget kapital		37 562 042	37 619 455
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 298 750	27 945 000
Summa långfristiga skulder		27 298 750	27 945 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	525 000	425 000
Leverantörsskulder	Not 16	196 417	45 587
Övriga skulder		-80	3 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	172 228	272 883
Summa kortfristiga skulder		893 565	747 274
Summa eget kapital och skulder		65 754 357	66 311 729

KE
 JES RD
 J.P. CH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-57 413	209 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	508 671	513 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	451 258	723 053
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 899	2 400
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	46 291	46 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	490 650	771 624
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-546 250	-925 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-546 250	-925 000
Årets kassaflöde	-55 600	-153 376
Likvidamedel vid årets början	1 016 458	1 169 834
Likvidamedel vid årets slut	960 858	1 016 458
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Handwritten signatures and initials: AS, J.L., RB, CH.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Inventarier, verktyg och maskiner	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Handwritten signatures and initials:
 - A large '91'
 - 'L.H.'
 - 'ED'
 - 'ES'
 - A signature at the top right.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 010 188	1 994 652
Hyror, lokaler	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-15 536	0
Summa nettoomsättning	2 001 852	2 001 852

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	13 491	24 753
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter	660	1 140
Summa övriga rörelseintäkter	14 511	26 431

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-452 052	-76 625
Reparationer	-9 883	-20 579
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 810	-57 730
Försäkringspremier	-32 422	-30 047
Kabel- och digital-TV	-47 500	-47 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-33 600	0
Serviceavtal	0	-69 481
Obligatoriska besiktningar	-49 275	-30 000
Förbrukningsinventarier	-6 748	-247
Vatten	-179 702	-175 591
Fastighetsel	-16 949	-23 326
Sophantering och återvinning	-75 708	-74 623
Förvaltningsarvode drift	-41 039	-27 438
Summa driftskostnader	-1 004 688	-633 187

Handwritten signatures and initials:
 B8, FD, CH, J.L.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-69 173	-50 036
IT-kostnader	0	-4 527
Arvode, yrkesrevisorer	-6 563	-13 734
Övriga förvaltningskostnader	-4 234	0
Kreditupplysningar	-450	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 592	-6 253
Kontorsmateriel	-4 329	-2 261
Telefon och porto	-57	0
Bankkostnader	-8 685	-3 275
Övriga externa kostnader	0	-1 140
Summa övriga externa kostnader	-105 083	-81 901

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-50 100	-45 498
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 850	-19 036
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 900
Sociala kostnader	-3 946	-9 386
Summa personalkostnader	-61 896	-76 820

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-508 671	-508 671
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-4 444
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-508 671	-513 115

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	56	37
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	56	37

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 J.L.
 ES
 RB
 CH

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-370 244	-513 359
Övriga finansiella kostnader	-23 250	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-393 494	-513 359

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	48 069 410	48 069 410
Mark	20 553 550	20 553 550
	68 622 960	68 622 960
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 622 960	68 622 960

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 393 385	-2 884 714
	-3 393 385	-2 884 714

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-508 671	-508 671
	-508 671	-508 671

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 902 056	-3 393 385
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	44 167 354	44 676 025
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	59 600 000	59 600 000
Lokaler	265 000	265 000

Totalt taxeringsvärde

	59 865 000	59 865 000
varav byggnader	35 865 000	35 865 000
varav mark	24 000 000	24 000 000






Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	22 228	22 228
	22 228	22 228
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 228	22 228
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-17 784	-17 784
	-17 784	-17 784
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 444	-4 446
	-4 444	-4 446
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-22 228	-22 228
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 228	-22 228
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	7 004	9 084
Skattekonto	22	22
Summa övriga fordringar	7 026	9 106

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 044	32 422
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 647	12 293
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 875	11 875
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 566	56 590

Handwritten signatures and initials:

- Top right: A blue checkmark.
- Bottom right: A blue signature.
- Bottom right: A blue signature.
- Bottom right: A blue signature.
- Bottom right: A blue signature.

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	960 858	1 016 458
Summa kassa och bank	960 858	1 016 458

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	27 823 750	28 370 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-525 000	-425 000
Långfristig skuld vid årets slut	27 298 750	27 945 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,02%	2020-02-27	7 635 000	-7 635 000	0	0
SWEDBANK		2020-04-28	5 960 000	-5 960 000	0	0
SWEDBANK	1,02%	2020-10-28	6 960 000	-6 926 250	33 750	0
SWEDBANK	1,54%	2022-02-25	7 815 000	0	175 000	7 640 000
SBAB	0,97%	2025-02-14	0	5 960 000	240 000	5 720 000
SBAB	1,02%	2027-02-15	0	7 635 000	75 000	7 560 000
SBAB	1,08%	2028-07-17	0	6 926 250	22 500	6 903 750
Summa			28 370 000	0	546 250	27 823 750

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 525 000 kr till betalning varför denna delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 560 000 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 738 750 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	196 417	45 587
Summa leverantörsskulder	196 417	45 587

Handwritten signatures and initials: ES, KD, CH, and other illegible marks.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	11 867	114 844
Upplupna elkostnader	2 395	5 198
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	157 966	152 841
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172 228	272 883

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	37 250 000	37 250 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

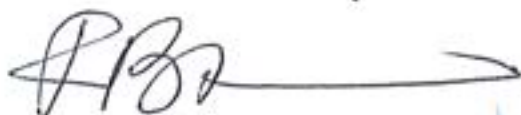
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Skauö 2021-04-15

Ort och datum



Eva Bonnevier



Ing-Mari Ljungquist



Eva Sundholm



Camilla Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-28
Yrev AB



Håkan Elström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björkhagen i
Skanör

Org.nr 769616-7886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkhagen i Skanör för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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.

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, förfälskning, 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 Björkhagen i Skanör för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Ystad den 28 april 2021



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsintekningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Björkhagen i Skanör

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Björkhagen i Skanör i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

