



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Björken 70

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björken 70

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 1999-08-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Inga Maj Birgitta Carlén	Ledamot
Inger Margareta Louise Leckström	Ledamot
Anna-Kirsti Löfgren	Ledamot
Sofia Anna Maria Wiklund	Ledamot

Viktor Jack Olof Håkansson	Suppleant
----------------------------	-----------

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulrika Dahnell	Ordinarie Intern
Anders Ekegren	Ordinarie Intern
Hans Erik Näsberg	Suppleant Intern

Valberedning

Carolina Freiholz	
Magnus Johansson	Sammanställande
Hanna Wikström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Björken 4	1944	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.

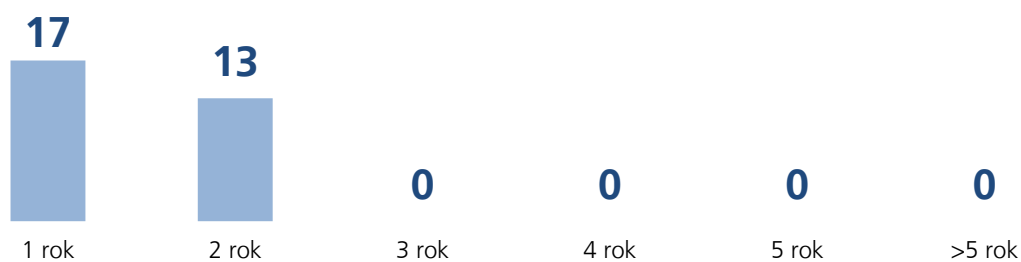
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 283 m², varav 1 283 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av fönsterfoder och balkongdörrar	2017
Belysningsarbete på vinden samt omfördelning av grupper i elcentral	2017
Montering av snörasskydd	2015
Renovering av föreningslokal efter vattenskada vid skyfall	2014
Justering av värmeslingor på tak och i stuprör	2014
OVK besiktning	2013
Installation av ny fjärrvärmearläggning	2011
Ombildande av hyresrätt till bostadsrätt	2009
Renovering i entréplan	2009
ordningsställande av föreningslokal	2009
Fönsterrenovering	2006
Fasad- och takrenovering	2004
Stambyte	2002 - 2003
Planerat underhåll	År
Byte av entrédörr	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

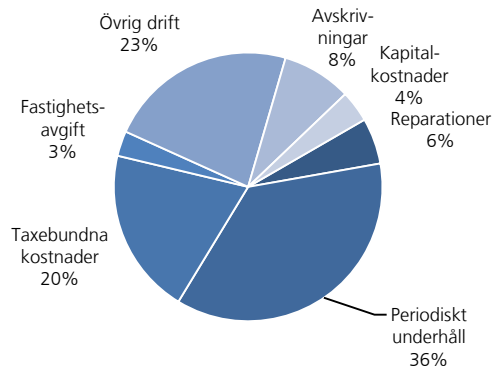
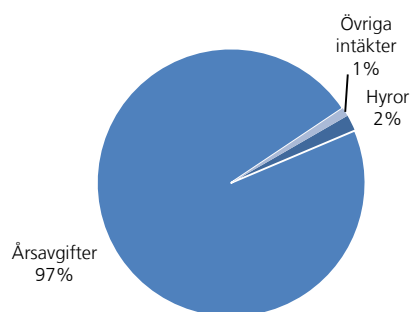
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning, trädgårdsskötsel etc	Firma Kennet Jansson
Besiktning av personhiss	Inspecta Sweden AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 644 141	1 317 572
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	974 670	976 369
Finansiella intäkter	84	765
Minskning kortfristiga fordringar	0	49
Ökning av kortfristiga skulder	0	47 527
	974 754	1 024 709
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 158 540	656 617
Finansiella kostnader	49 984	41 524
Ökning av kortfristiga fordringar	923	0
Minskning av kortfristiga skulder	43 054	0
	1 252 500	698 141
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 366 395	1 644 141
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-277 746	326 569

*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 1 315 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

Ett par medlemmar ville installera säkerhetsdörr och skickade ut en förfrågan om det fanns flera som var intresserade, vilket ledde till att majoriteten av medlemmarna valde att installera säkerhets dörr på egen bekostnad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	737	737	735	737
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 352	3 352	3 352	3 352
Elkostnad/m ² totalyta	29	26	24	21
Värmekostnad/m ² totalyta	131	117	119	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	30	27	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	32	62	79
Soliditet (%)	31	34	33	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-344	169	109	29
Nettoomsättning (tkr)	975	976	974	971

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 283 m² bostäder.

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	29 322	0	0	29 322
Upplåtelseavgifter	1 415 775	0	0	1 415 775
Fond för yttre underhåll	1 255 582	72 000	0	1 183 582
S:a bundet eget kapital	2 700 679	72 000	0	2 628 679
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-402 312	-72 000	169 124	-499 436
Årets resultat	-343 638	-343 638	-169 124	169 124
S:a ansamlad förlust	-745 950	-415 638	0	-330 312
S:a eget kapital	1 954 729	-343 638	0	2 298 367

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-343 638
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-330 312
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 000
summa balanserat resultat	-745 950

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

481 261

-264 689

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	974 670	975 969
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	400
Summa rörelseintäkter		974 670	976 369
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 014 311	-505 106
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 211	-78 908
Personalkostnader	Not 6	-69 017	-72 603
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-109 869	-109 869
Summa rörelsekostnader		-1 268 408	-766 485
RÖRELSERESULTAT		-293 738	209 883
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	765
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 984	-41 524
Summa finansiella poster		-49 900	-40 759
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-343 638	169 124
ÅRETS RESULTAT		-343 638	169 124

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	4 900 935
Maskiner och inventarier	Not 9	5 007 583
Summa materiella anläggningstillgångar	4 911 403	13 688
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 914 203	5 024 072
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 330	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 443 400
Summa kortfristiga fordringar	1 445 730	1 722 553
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	13 540	13 540
Summa kassa och bank	13 540	13 540
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 459 270	1 736 093
SUMMA TILLGÅNGAR	6 373 473	6 760 165

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 445 097	1 445 097
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 255 582	1 183 582
Summa bundet eget kapital		2 700 679	2 628 679
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-402 312	-499 436
Årets resultat		-343 638	169 124
Summa fritt eget kapital		-745 950	-330 312
SUMMA EGET KAPITAL		1 954 729	2 298 367
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 300 000	4 300 000
Summa långfristiga skulder		4 300 000	4 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		29 797	73 561
Övriga skulder		6 360	6 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	82 587	81 946
Summa kortfristiga skulder		118 744	161 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 373 473	6 760 165

Noter

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 årsbokslutet. 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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 År	67 År
Fastighetsförbättringar	20-67 År	20-67 År
Inventarier	10 År	10 År

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	945 243	945 243
Hyror parkering	19 200	19 200
Gemensamhetslokal	9 400	6 200
Avgift andrahandsuthyrning	746	1 845
Gästlägenhet	0	3 400
Öresutjämning	81	81
	974 670	975 969

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	400
	0	400

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel/entreprenad	54 125	52 058
	Mattvätt/Hyrmattor	7 620	7 490
	Hissbesiktning	1 806	0
	Serviceavtal	14 894	15 686
	Förbrukningsmateriel	140	3 255
	Teleport/hissanläggning	1 357	0
	Brandskydd	0	698
		79 942	79 187
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	4 357	0
	Tvättstuga	625	3 750
	Lås	564	0
	VVS	9 558	6 000
	Elinstallationer	21 164	41 100
	Hiss	32 219	3 731
	Skador/klotter/skadegörelse	5 000	0
	Vattenskada	0	2 508
		73 487	57 089
	Periodiskt underhåll		
	VVS	10 036	0
	Fönster	471 225	0
		481 261	0
	Taxebundna kostnader		
	El	36 912	33 056
	Värme	168 271	150 307
	Vatten	38 231	38 359
	Sophämtning/renhållning	20 496	35 890
		263 910	257 612
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 138	34 727
	Kabel-TV	39 124	38 451
		76 262	73 178
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 450	38 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 014 311	505 106
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Föreningskostnader	0	917
	Fritids- och trivselkostnader	897	0
	Förvaltningsarvode	68 322	66 498
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	1 332	3 145
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 660
		75 211	78 908

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	53 514	56 239
	Kostnadsersättningar	300	300
	Sociala kostnader	15 203	16 065
		69 017	72 603
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	94 688	94 688
	Förbättringar	11 960	11 960
	Inventarier	3 221	3 221
		109 869	109 869
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 695 900	6 695 900
	Utgående anskaffningsvärde	6 695 900	6 695 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 688 316	-1 581 669
	Årets avskrivningar enligt plan	-106 648	-106 648
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 794 964	-1 688 316
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 900 935	5 007 583
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	60 000	60 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
		24 000 000	24 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 000 000	24 000 000
		24 000 000	24 000 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 208	32 208
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 208	32 208
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 520	-15 299
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 220	-3 220
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 740	-18 519
	Redovisat restvärde vid årets slut	10 468	13 689

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	7 323	7 320
	Skattefordran	83 222	84 632
	Klientmedel hos SBC	1 038 427	1 316 236
	Placeringskonto hos SBC	314 428	314 365
		1 443 400	1 722 553

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 183 582	1 206 082
	Reservering enligt stadgar	72 000	72 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-94 500
	Vid årets slut	1 255 582	1 183 582

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,200 %	2 000 000	2 000 000	2021-12-30
	Nordea	1,050 %	2 300 000	2 300 000	2018-11-21
	Summa skulder till kreditinstitut		4 300 000	4 300 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			4 300 000	4 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 300 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 302 000	4 302 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	3 018	512
	Avgifter och hyror	79 569	81 434
		82 587	81 946

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

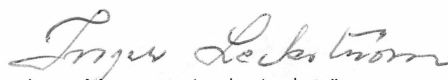
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter


SOLNA den 4/4 2018



Inga Maj Birgitta Carlén
Ledamot



Inger Margareta Louise Leckström
Ledamot



Anna-Kirsti Löfgren
Ledamot



Sofia Anna Maria Wiklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

13/5 2018



Ulrika Dahnell
Intern revisor



Anders Ekegren
Intern revisor

BRF Björken 70
Revisorerna

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och ger härmed en rättvisande bild av föreningens resultat och i enlighet med god redovisningssed.

Vi tillstyrker därför

Att resultat- och balansräkningen fastställs

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2017

Solna den 2018-05-09


Anders Ekegren


Ulrika Dahnell