

Brf Björkpyrolan

Org nr 716458-6179

Årsredovisning 2020

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björkpyrolan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Sättra 177:1 i Gävle, bebyggdes 1993. Föreningen registrerades 1992-04-27 och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheten är belägen på Sättrahöjden 100-160, Gävle, Gävle Kommun. På fastigheten finns trettio bostadshus innehållande 72 lägenheter. På fastigheten finns även 38 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

2 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
36 st	4 rum och kök
12 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 566 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam lokal/gästlägenhet för uthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten har besiktigats av styrelsen enligt stadgarna § 15 moment 3.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för småhus är 0,75 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det löpande underhållet uppgick till 174 987 kronor och det periodiska underhållet uppgick till 316 061 kronor. Under 2020 har föreningen låtit installera fiberbroadband och övertagit kostnaden för internet och digital-TV (basutbud) från de enskilda medlemmarna. Utebelysningen vid vägar och gemensamma lokaler har uppdaterats till modern LED-belysning. Vi har börjat förnya våra lekparkar, och kommer fortsätta detta arbete 2021. Det gäller även arbetet med renovering/byte av förrådsdörrarna i gula området.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 112 stycken, vid årets slut var medlemsantalet 114 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-05-13 haft följande sammansättning:

			Mandatperiod
Ordinarie	Stefan Lindberg	Ledamot, ordförande	2020-2021
	Jenny Kallio	Ledamot, sekreterare	2020-2021
	Roland Norgren	Ledamot, kassör	2019-2021
	Katarina Liljeholm	Ledamot	2020-2022
	Rune Sandblom	Ledamot	2019-2021
Suppleant	Magnus Löfvendahl		2020-2021
	Jan-Olof Stenberg		2020-2021

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie	Annika Lind
Suppleant	Jan Vedeler

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-01-10

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	5 032	5 032	5 020	5 022	5 020
Resultat efter finansiella poster	tkr	623	627	97	-178	-1 325
Kassalikviditet	%	260	253	229	214	212
Soliditet	%	16	15	14	13	13
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	763	763	763	763	763
Elkostnad per kvm totalyta	kr	8	9	9	10	11
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	34	28	29	28	29
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	7 770	7 882	8 017	8 150	8 283
Genomsnittlig skuldränta	%	1,78	1,83	1,83	1,90	2,26

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	5 447 325	1 827 367	1 057 743	627 165	8 959 600
Avsättning till fond för yttre underhåll		198 930	-198 930		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		401 070	-401 070		
Omföring av föregående års resultat			627 165	-627 165	
Årets resultat				623 492	623 492
Belopp vid årets utgång	5 447 325	2 427 367	1 084 908	623 492	9 583 092

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 084 908
Dispositionsfond	100 000
Årets resultat	623 492
	<hr/>
kronor	1 808 400

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	198 930
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	401 070
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
	<hr/>
kronor	600 000

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 031 745	5 032 149
Summa rörelseintäkter		5 031 745	5 032 149
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 252 317	-2 214 121
Övriga externa kostnader		-96 392	-99 391
Personalkostnader	4	-102 594	-121 719
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 050 324	-1 012 824
Summa rörelsekostnader		-3 501 627	-3 448 055
Rörelseresultat		1 530 118	1 584 094
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-905 886	-956 929
Summa finansiella poster		-905 886	-956 929
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-740	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-740	0
Resultat efter finansiella poster		623 492	627 165
Årets resultat		623 492	627 165

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	57 168 607	57 093 931
Summa materiella anläggningstillgångar		57 168 607	57 093 931
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		81 869	1 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 396	111 515
Summa kortfristiga fordringar		195 265	112 870
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	7	350 000	0
Kassa och bank	8	3 590 721	4 406 746
Summa kassa och bank		3 590 721	4 406 746
Summa omsättningstillgångar		4 135 986	4 519 616
Summa tillgångar		61 304 593	61 613 547
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 347 325	5 347 325
Fond för yttre underhåll		2 427 367	1 827 367
Summa bundet eget kapital		7 774 692	7 174 692
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Dispositionsfond		100 000	100 000
Balanserat resultat		1 084 908	1 057 743
Årets resultat		623 492	627 165
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		1 808 400	1 784 908
Summa eget kapital		9 583 092	8 959 600
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	50 129 334	50 866 717
Summa långfristiga skulder		50 129 334	50 866 717
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	888 992	888 987
Leverantörsskulder		128 290	209 806
Övriga skulder	10	16 247	13 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		558 638	674 463
Summa kortfristiga skulder		1 592 167	1 787 230
Summa eget kapital och skulder		61 304 593	61 613 547

Kassaflödesanalys	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	623 492	627 165
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 050 324	1 012 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 673 816	1 639 989
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-82 395	16 629
Förändring av leverantörsskulder	-81 516	21 647
Förändring av kortfristiga skulder	-113 552	220 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 396 353	1 898 582
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 125 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 125 000	0
Finansieringsverksamheten		
Placering	-350 000	0
Amortering av lån	-737 378	-882 207
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 087 378	-882 207
Årets kassaflöde	-816 025	1 016 375
Likvida medel vid årets början	4 406 746	3 390 371
Likvida medel vid årets slut	3 590 721	4 406 746

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnaden skrivs av linjärt från och med räkenskapsåret 2014.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	80 år
Maskiner och inventarier	5 år
Fiber	30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 30 804 069 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	5 007 540	5 007 539
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 685	14 800
Övriga intäkter	7 520	9 810
Summa	5 031 745	5 032 149

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	174 987	40 778
Periodiskt underhåll	316 061	269 162
Fastighetsskötsel	19 988	18 166
Uppvärmningskostnad	657 821	665 901
Vatten- och avloppsavgifter	220 314	181 418
Elavgifter	51 386	56 481
Renhållning	122 430	129 495
Snöröjning	13 375	93 400
Förbrukningsinventarier/materiel	13 472	3 135
Fastighetsförsäkringar	83 408	76 543
Kabel-tv	85 039	47 256
Fastighetsskatt, fastighetsavgifter	494 037	632 386
Summa	2 252 318	2 214 121

Not 4 Personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelsen	69 650	92 340
Arvode till revisorn	12 000	5 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	20 944	24 379
Summa	102 594	121 719

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	65 833 721	65 833 721
Årets anskaffningar	1 125 000	0
Utgående anskaffningsvärde	66 958 721	65 833 721
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 339 790	-11 326 966
Årets avskrivning	-1 050 324	-1 012 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 390 114	-12 339 790
Mark	3 600 000	3 600 000
Summa bokfört värde	57 168 607	57 093 931
Taxeringsvärde byggnader - småhusenhet	43 894 000	43 894 000
Taxeringsvärde mark - småhusenhet	22 416 000	22 416 000
	66 310 000	66 310 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	0	67 452 000
	0	67 452 000

Not 7 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Danske Bank fonder (marknadsvärde 366 020kr)	350 000	0

Not 8 Kassa och bank

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Kassa	626	626
Nordea företagskonto	1 261 809	1 709 900
Handelsbanken sparkonto företag	3 741	3 076
Danske Bank	2 324 546	2 693 144
Summa	3 590 722	4 406 746

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	0,83%	400 000	13 486 000	2023-09-30
SBAB	1,81%	200 000	11 750 000	2021-04-16
SBAB	1,94%	88 987	11 882 326	2021-04-16
SBAB	1,82%	200 000	13 900 000	2022-03-18
Summa fastighetslån		888 987	51 018 326	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del

-888 992
50 129 334

Not 10 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Personalskatt	8 910	7 782
Sociala avgifter	7 337	6 192
Summa	16 247	13 974

Gävle 2021- 04-21


Stefan Lindberg

 
Jenny Kallio Roland Norgren


Katarina Liljeholm


Rune Sandblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 05-06


Annika Lind
Intern ordinarie revisor

Revisionsberättelse för BRF Björkpyrolan. Gävle

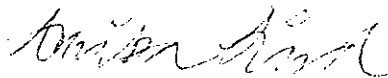
Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lag.

Jag tillstyrker

att balans- och resultaträkningen fastställs samt
att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle 2021-05-06



Annika Lind
Revisor