

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Björkudden 2



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.

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 boendenytt.

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 Björkudden 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2025.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1978-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Ekerö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Närlunda vägförening. Föreningens andel är 56 procent. Samfälligheten förvaltar vägbanor, gångbanor, vägbelysning samt diken.

Styrelsen

Bo Thärning	Ordförande
Karin Boberg	Sekreterare
Magnus Dahlberg	Kassör
Michael Dozzi	Fastighetsansvarig
Eva Wase	Ledamot
Jenny Bruks Saunders	Suppleant
Peter Friberg	Suppleant
Heléne Sundqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Rabia Rana

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Margareta Eriksson
Elisabeth Zeffer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKEBYHOV 1:515	1979	Ekerö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

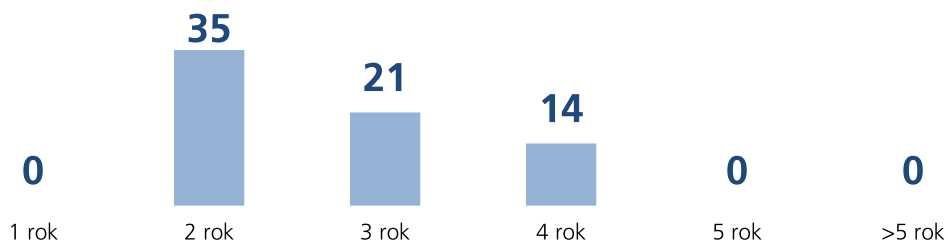
Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 70 småhus.
Värdeåret är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 467 m², varav 5 467 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Installation av hjärtstartare	2020	
Installation av fyra laddstolpar för elbil	2020	
Ommålning av dörrar och vindskivor vid förråd och entré	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Service av garageportar	2021	
Rengöring och ommålning av vindskivor runt husen	2021	
Vägbeläggning	2021	till 2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

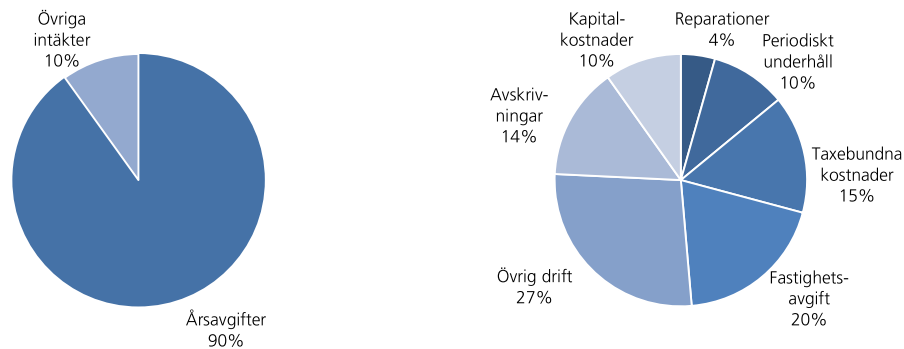
BRF Björkudden 2 har en hemsida, www.brfbjorkudden2.bostadsratterna.se. Där lägger styrelsen ut information kontinuerligt och där kan man även hitta föreningens stadgar och årsredovisning samt information om hur felanmälan går till.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	580 744	1 126 795
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 508 747	3 169 487
Finansiella intäkter	-13 225	150 648
Minskning långa fordringar	200 000	685 128
Minskning kortfristiga fordringar	0	39 362
Ökning av kortfristiga skulder	0	420 512
	3 695 522	4 465 137
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 272 412	4 331 265
Finansiella kostnader	279 579	284 922
Ökning av kortfristiga fordringar	13 400	0
Minskning av långfristiga skulder	420 000	395 000
Minskning av kortfristiga skulder	428 129	0
	3 413 520	5 011 187
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	862 747	580 744
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	282 003	-546 051

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har gått ut med minst fyra informationsblad under året, ett per kvartal, till föreningens medlemmar. Styrelsen arbetar också kontinuerligt med dokumentet "Välkommen till BRf Björkudden 2" där styrelsen samlar information som kan vara bra att känna till för medlemmarna i föreningen. "Välkommen till BRf Björkudden 2" finns tillgänglig på föreningens hemsida, www.brfbjorkudden2.bostadsraterna.se.

Installation av fyra laddstolpar för elbil. Två av stolparna finns vid parkeringen i anslutning till garagen vid Åkerstigen och två stolpar finns vid parkeringen i anslutning till garagen vid Björkuddsvägen.

Installation av hjärtstartare i föreningslokalens bastudel.

Detaljplanen över området har ändrats av Ekerö kommun. Syftet med en ändring av gällande detaljplan är att justera plankartan så att den överensstämmer med det bebyggda området, samt underlätta hanteringen av bygglov. Planändringen omfattar fastigheterna Ekebyhov 1:509 och 1:515. Beslut tas under 2021

Tre ordinarie ledamöter är nu certifierade för styrelsearbete i bostadsrättsföreningar. Webbaserad utbildning i SBC:s regi.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	577	550	550	550
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 992	4 068	4 140	4 213
Elkostnad/m ² totalyta	10	11	10	11
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	42	50	49
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	52	47	73
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	514	-1 726	518	34
Nettoomsättning (tkr)	3 416	3 159	3 155	3 183

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 467 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	808 500	0	0	808 500
Fond för yttre underhåll	175 898	69 091	-300 000	406 807
S:a bundet eget kapital	984 398	69 091	-300 000	1 215 307
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 677 866	-69 091	-1 425 992	-2 182 783
Årets resultat	513 591	513 591	1 725 992	-1 725 992
S:a ansamlad förlust	-3 164 274	444 500	300 000	-3 908 775
S:a eget kapital	-2 179 876	513 591	0	-2 693 468

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	513 591
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 608 775
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-69 091
summa balanserat resultat	-3 164 275

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

175 898
-2 988 377

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 416 373	3 159 439
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 374	10 048
Summa rörelseintäkter		3 508 747	3 169 487
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 898 354	-4 009 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 727	-155 416
Personalkostnader	Not 6	-171 331	-165 905
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-429 940	-429 940
Summa rörelsekostnader		-2 702 352	-4 761 205
RÖLSERESULTAT		806 395	-1 591 718
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-13 225	150 648
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 579	-284 922
Summa finansiella poster		-292 804	-134 274
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		513 591	-1 725 992
ÅRETS RESULTAT		513 591	-1 725 992

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	19 045 596	19 468 755
Inventarier	Not 9	5 650	12 430
Summa materiella anläggningstillgångar		19 051 246	19 481 185
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	51 770	251 770
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 270	255 270
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 106 516	19 736 455
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	888 056	533 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	57 909	26 525
Summa kortfristiga fordringar		945 965	559 890
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 000	2 000
SBC klientmedel i SHB		0	90 672
Summa kassa och bank		2 000	92 672
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		947 965	652 562
SUMMA TILLGÅNGAR		20 054 480	20 389 017

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		808 500	808 500
Fond för yttre underhåll	Not 14	175 898	406 807
Summa bundet eget kapital		984 398	1 215 307
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 677 866	-2 182 783
Årets resultat		513 591	-1 725 992
Summa fritt eget kapital		-3 164 274	-3 908 775
SUMMA EGET KAPITAL		-2 179 876	-2 693 468
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	21 404 333	21 824 333
Summa långfristiga skulder		21 404 333	21 824 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	420 000	420 000
Leverantörsskulder		51 889	126 389
Skatteskulder		33 033	47 592
Övriga skulder		36 309	317 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	288 793	347 116
Summa kortfristiga skulder		830 024	1 258 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 054 480	20 389 017

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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	66 år	66 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år	10-40 år
Tak	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 157 153	3 006 999
Hyror lokaler	900	2 700
Hyror parkering	3 600	1 200
Kabel-TV intäkter	130 200	121 810
Gemensamhetslokal	57 909	26 525
Avgift andrahandsuthyrning	66 850	0
Öresutjämning	-239	206
	3 416 373	3 159 439

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	92 374	0
Övriga intäkter	0	10 048
	92 374	10 048

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	94 314	0
	Snöröjning/sandning	33 411	80 358
	Sotning	0	62 563
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 825
	Myndighetstillsyn	7 512	22 131
	Sophantering	6 244	6 101
	Gård	4 729	28 086
	Serviceavtal	16 660	0
	Förbrukningsmateriel	5 101	1 800
	Fordon	693	8 835
		168 663	216 699
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	5 460
	Gemensamma utrymmen	0	15 977
	Lås	0	11 013
	VVS	5 710	11 348
	Värmeanläggning/undercentral	0	64 735
	Ventilation	0	9 894
	Elinstallationer	1 662	4 008
	Tak	0	1 794
	Fasad	0	2 428
	Mark/gård/utemiljö	29 854	0
	Garage/parkering	3 363	0
	Vattenskada	89 069	57 745
		129 658	184 402
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	151 000	0
	Elinstallationer	114 435	0
	Tak	0	326 075
	Fasad	0	6 480
	Mark/gård/utemiljö	22 598	212 144
	Garage/parkering	0	1 717 647
		288 033	2 262 346
	Taxebundna kostnader		
	El	53 434	60 002
	Vatten	271 254	231 187
	Sophämtning/renhållning	102 009	102 564
	Grovsopor	28 221	0
		454 918	393 753
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	127 297	107 169
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	134 400
	Kabel-TV	145 317	144 630
	Bredband	0	3 116
		272 614	389 315
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	584 468	563 430
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 898 354	4 009 944

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 765	1 154
	Medlemsinformation	625	0
	Tele- och datakommunikation	5 231	3 074
	Juridiska åtgärder	0	5 156
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 669	16 669
	Föreningskostnader	43 003	5 826
	Styrelseomkostnader	176	4 650
	Fritids- och trivselkostnader	3 254	2 910
	Studieverksamhet	5 000	875
	Förvaltningsarvode	102 252	100 688
	Administration	11 123	5 567
	Korttidsinventarier	4 479	1 330
	Tidningar facklitteratur	2 500	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 650	6 510
		202 727	155 416
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	129 250	119 000
	Löner	13 800	17 800
	Sociala kostnader	28 281	29 105
		171 331	165 905
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	172 728	172 728
	Förbättringar	250 432	250 432
	Inventarier	6 780	6 780
		429 940	429 940

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 421 693	30 421 693
	Utgående anskaffningsvärde	30 421 693	30 421 693
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 952 938	-10 529 778
	Årets avskrivningar enligt plan	-423 160	-423 160
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 376 097	-10 952 938
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 045 596	19 468 755
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 125 232	8 125 232
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 050 000	71 050 000
	Taxeringsvärde mark	52 080 000	52 080 000
		123 130 000	123 130 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	123 130 000	123 130 000
		123 130 000	123 130 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 900	33 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 900	33 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 470	-14 690
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 780	-6 780
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 250	-21 470
	Redovisat restvärde vid årets slut	5 650	12 430
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
		Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	SEB AK A, 2 171 st	0	51 770	183 450	51 770
	Carneigie Corp. Bond A	0	0	0	200 000
			51 770	183 450	251 770
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto		27 309	29 413	
	Klientmedel hos SBC		860 747	488 072	
	Fordringar		0	15 880	
			888 056	533 365	
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31	
	Upplupna intäkter		57 909	26 525	
			57 909	26 525	
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början		406 807	337 716	
	Reservering enligt stadgar		69 091	69 091	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-300 000	0	
	Vid årets slut		175 898	406 807	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
	Handelsbanken	1,250 %	5 535 000	5 635 000	2023-01-30
	Handelsbanken	1,020 %	3 171 568	3 271 568	2020-12-01
	Handelsbanken	1,120 %	4 104 421	4 224 421	2022-01-30
	Handelsbanken	1,440 %	9 013 344	9 113 344	2023-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		21 824 333	22 244 333	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-420 000	-420 000	
			21 404 333	21 824 333	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 724 333 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 026 000	26 026 000
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	43 150	44 279
	Avgifter och hyror	245 643	302 837
		288 793	347 116
Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Detaljplanen över området har ändrats. Syftet med en ändring av gällande detaljplan är att justera plankartan så att den överensstämmer med det bebyggda området, samt underlätta hanteringen av bygglov. Planändringen omfattar fastigheterna Ekebyhov 1:509 och 1:515. Planändringen innebär ett ianspråktagande av delar av parkmarken i gällande plans nordöstra del. Området som tillsammans med mark som i gällande plan inte får bebyggas ges en byggrätt i enlighet med befintlig bostadsbebyggelses placering i området. När området exploaterades i slutet av 70-talet anpassades bebyggelsen till topografin. Istället för att bilda fem bostadsgrupper enligt detaljplanen, placerades bostäderna i fyra grupper. Boende i området har på senare tid önskat göra mindre tillbyggnader av sina bostäder, i samband med detta har avvikelserna från gällande detaljplan uppmärksammats. Tidigare lagstiftning medgav större avsteg mot gällande detaljplan (äldre handlingar kallas byggnadsplan eller stadsplan). Nyare lagstiftning medger inte stora avsteg från detaljplaner. För att kunna hantera inkomna bygglov från föreningen har man från kommunens sida sett ett behov att uppdatera detaljplanen utifrån faktiska förhållanden. Detta kommer att innebära extra kostnader för föreningen under 2021, bland annat till Lantmäteriet och Närlunda vägförening.

Fortsatt utveckling av styrelseledamöterna avseende certifiering för styrelsearbete i bostadsrättsföreningar och övriga aktuella utbildningar.

Ommätning och ev sanering av radon för vissa fastigheter.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

EKERÖ den 3 / 5 2021



Bo Thärning
Ordförande



Karin Boberg
Sekreterare



Magnus Dahlberg
Kassör



Michael Dozzi
Fastighetsansvarig



Eva Wase
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkudden 2, org.nr 716416-5826.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Björkudden 2 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Björkudden 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 grunder 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 bostadsrättslagen.

Stockholm 28 / 5 2021



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 157 000	3 157 153	3 157 180
Hyror lokaler	1 000	900	3 000
Hyror parkering	1 000	3 600	3 600
Kabel-TV intäkter	130 000	130 200	130 200
Gemensamhetslokal	20 000	57 909	20 000
Avgift andrahandsuthyrning	38 000	66 850	0
Öresutjämning	0	-239	0
Försäkringsersättning	0	92 374	0
	3 347 000	3 508 747	3 313 980
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-100 000	-94 314	0
Snöröjning/sandning	-90 000	-33 411	-90 000
Myndighetstillsyn	-10 000	-7 512	-7 000
Sophantering	-4 000	-6 244	-3 000
Gård	-30 000	-4 729	-30 000
Serviceavtal	0	-16 660	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-5 101	-2 000
Fordon	-1 000	-693	-5 000
	-237 000	-168 663	-137 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-123 000	0	0
VVS	0	-5 710	0
Värmeanläggning/undercentral	0	0	-70 000
Ventilation	0	0	-3 000
Einstallationer	0	-1 662	-4 000
Mark/gård/utemiljö	0	-29 854	0
Garage/parkering	0	-3 363	0
Vattenskada	0	-89 069	-50 000
	-123 000	-129 658	-127 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-151 000	0
Einstallationer	0	-114 435	0
Tak	-95 000	0	0
Fasad	-5 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	-22 598	-80 000
Garage/parkering	-50 000	0	-50 000
	-250 000	-288 033	-130 000
Taxebundna kostnader			
El	-63 000	-53 434	-55 000
Vatten	-232 000	-271 254	-280 000
Sophämtning/renhållning	-107 000	-102 009	-106 000
Grovsopor	0	-28 221	0
	-402 000	-454 918	-441 000
Övriga driftkostnader			
Försäkring	-125 000	-127 297	-120 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-140 000	0	-134 000
Kabel-TV	-130 000	-145 317	-150 000
Bredband	-4 000	0	0
	-399 000	-272 614	-404 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-544 000	-584 430	-543 777
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-38	0
	-544 000	-584 468	-543 777
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 765	-1 000
Medlemsinformation	0	-625	0
Tele- och datakommunikation	-4 000	-5 231	-3 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 669	-17 000
Föreningskostnader	-6 000	-43 003	-6 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-176	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-3 254	-3 000
Studieverksamhet	-1 000	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-106 000	-102 252	-103 000
Administration	-7 000	-11 123	-5 000
Korttidsinventarier	0	-4 479	0
Tidningar facklitteratur	-2 000	-2 500	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 650	-7 000
Övriga driftskostnader	-100 000	0	0
	-261 000	-202 727	-152 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-18 000	-13 800	-20 000
Styrelsearvode	-130 000	-124 250	-130 000
Övriga arvoden	0	-5 000	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-28 281	-30 000
	-178 000	-171 331	-180 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-173 000	-172 728	-173 000
Förbättringar	-251 000	-250 432	-251 000
Inventarier	-7 000	-6 780	-7 000
	-431 000	-429 940	-431 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 825 000	-2 702 352	-2 545 777
RÖRELSERESULTAT	522 000	806 395	768 203
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Utdelning aktier/obligationer	0	0	14 000
Förlust försäljn långa värdep	0	-13 290	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyor	0	65	50
Låneräntor	-280 000	-279 417	-250 000
Övriga räntekostnader	0	-162	0
Övriga finansiella kostnader	0	0	-1 224
	-280 000	-292 804	-237 174
RESULTAT	242 000	513 591	531 029

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 fastighetskötsel.

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

