

Bostadsrättsföreningen Björkliden i Kärna

Org.nr: 716402-7836

Årsredovisning 2019 / 2020

Räkenskapsåret 20190701 - 20200630

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

 Sg.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Björkliden i Kärna, organisationsnummer 716402-7836, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Björkliden i Kärna upplåter bostadsrätter i Malmslätt, Linköping.

Beskattning

Då föreningens verksamhet består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Linköping

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

Skadedyrsavtal finns med Nomus AB.

Styrelse

Ordförande	Mats Jägbro
Ledamot	Johan Garpendahl
Ledamot	Jesper Lind
Ledamot	Rickard Schlabach
Ledamot	Helen Johansson
Suppleant	Erik Aronsson
Suppleant	Christer Svartmo

Samtliga från styrelsen är valda fr.om 2019-12-16.

Ledamöter t.o.m 2019-12-16.

Elisabeth Carelind, ordförande

Anna Wisberg

Thomas Nilsson

Govar Arif

Helen Johansson, t o m 2019-08-13

Suppleanter t.o.m 2019-12-16:

Camilla Trygg

Tomas Johansson

Styrelsen har under året hållit 16 (10) sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-25.
Fortsatt föreningsstämma hölls 2019-12-16.
För att ta beslut om garageportarna hölls en
extra stämma 2020-04-02.

Revisorer

Sara Gredin, Grant Thornton Sweden AB är
auktoriserad revisor.
Anette Bergvall är internrevisor och Yvonne
Kåhlin är revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedning har bestått av Stephanie
Schlabach Papazian och Pierre Wistbo.

Information om fastigheten

Föreningens adresser: Björkliden 67-149
Värdeår: 1985
Fastighetsbeteckning: Vetemjölet 2

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	4
3 rok	18
4 rok	16
5 rok	4
Summa	42

Samt vår föreningslokal "puben".

Totalt antal bostadslägenheter: 42

Totalyta (m2): 4942

Ursprungsyta: 3720

Föreningsfrågor

Föreningens kamerala förvaltning, det vill säga bokföring, hyresavisering, medelsförvaltning, och bokslut med mera handhas av FRUBO AB. Avtalet med FRUBO AB löper ett år i taget. Uppsägningstiden är sex månader.

För fastighetsskötseln, såväl yttre som inre skötsel, ansvarar FF Fastighetsservice AB. Avtalet med FF förlängs automatiskt ett år i taget om det inte sägs upp. Avtalet följer kalenderår och uppsägningstiden är 7 månader.

Vi har ett serviceavtal med HaMi Plåt-Vent-Smide AB avseende årlig funktionskontroll av ventilationsaggregaten lägenheterna. Avtalet omfattar även filterbyte och eventuella uppdateringar av aggregaten. Avtalet gäller i 10 år och har en uppsägningstid på 3 månader och är en förutsättning för att få 10 års garanti på aggregaten.

Styrelsen har delat ut 10 st infoblad till medlemmarna.

Föreningens hemsida, www.bjorkliden.nu har fått en uppförskning och är på väg att sättas i drift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har hanterat ett par försäkringsärenden.

Telia har bytt fiberutrustning. Vi har fått nya routrar i lägenheterna och nya TV-boxar.

Lekplatsen på södra gården var i dåligt skick och delar av den plockades bort i samband med städdagen i maj.

Föreningen har haft kontakter med BRF Vetekärnan för att se hur vi kan samarbeta.

Digital parkering med Aimo Park (tidigare Q-park). Avgifterna fördelas 50/50 mellan föreningen och Aimo Park.

Ny hemsida från Simply Brf.

Föreningen har köpt en skrivare/kopiator.

Det har varit problem med vattentrycket i undercentralen. Trycket sjunker och styrelsen fyller på.

Det har också varit problem med vattentemperaturen i några lägenheter.

Styrelsen låtit utföra en besiktning i enlighet med stadgarna §30. Baserat på besiktningen har en underhållsplan tagits fram som ska hjälpa föreningen att beräkna underhåll och kostnader för de närmaste 30 åren.

Styrelsen har arbetat med ett förslag till nya stadgar

Vi har fått utökad källsortering i soprummen.

Under året har föreningen övergått till att attestera fakturor digitalt.

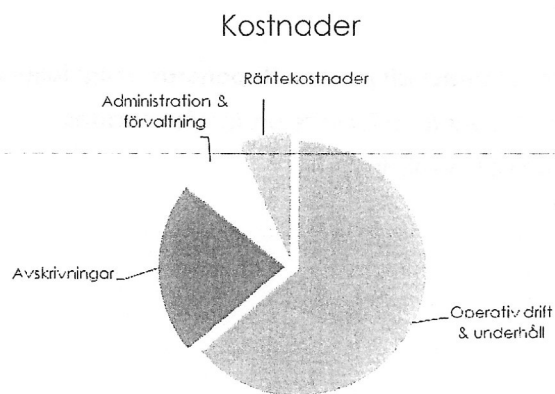
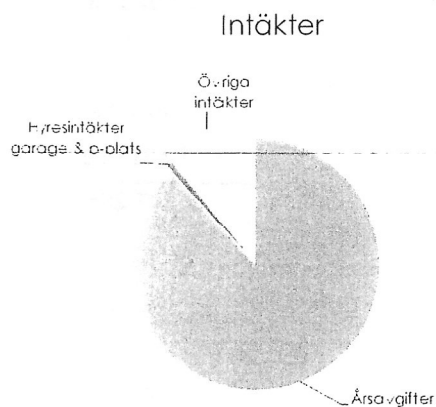
Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	72	42 bostadsrätter
Tillkommande medlemmar under året	6	
Avgående medlemmar under året	6	72 medlemmar vid räkenskapsårets slut
Under året har 3 överlåtelser skett.		

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning, tkr	2 905	2 890	2 890	2 890
Resultat efter finansiella poster, tkr	543	260	402	104
Balansomslutning	21 062	20 579	20 312	20 352
Soliditet ¹ , %	37	35	34	32
Föreningen, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	688	688	688	688

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 77 137 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	924 994	4 234 086	1 779 753	259 881
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		475 040	-475 040	
Balanseras i ny räkning			259 881	-259 881
Årets resultat				542 614
Belopp vid årets utgång	924 994	4 709 126	1 564 594	542 614

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 564 594
Årets resultat	542 614
Totalt	2 107 208

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	475 040
Balanseras i ny räkning	1 632 168
Totalt	2 107 208

Resultaträkning

	Not	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 905 093	2 890 092
Övriga rörelseintäkter		20 868	56 071
Summa Rörelseintäkter		2 925 961	2 946 163
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 527 961	-1 888 840
Administration och förvaltning	4	-176 531	-128 355
Avskrivningar		-516 816	-516 855
Summa Rörelsekostnader		-2 221 308	-2 534 050
RÖRELSERESULTAT		704 653	412 113
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 051	-152 232
Summa Finansiella poster		-162 039	-152 232
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		542 614	259 881
RESULTAT FÖRE SKATT		542 614	259 881
ÅRETS RESULTAT		542 614	259 881

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	15 797 389	16 314 205
Summa materiella anläggningstillgångar		15 797 389	16 314 205
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 797 389	16 314 205
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		11	4 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	124 691	119 876
Summa kortfristiga fordringar		124 702	124 542
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 139 854	4 139 898
Summa kassa och bank		5 139 854	4 139 898
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 264 556	4 264 440
SUMMA TILLGÅNGAR		21 061 945	20 578 645

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		924 994	924 994
Fond för yttre underhåll		4 709 126	4 234 086
Summa bundet eget kapital		5 634 120	5 159 080
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 564 594	1 779 753
Årets resultat		542 614	259 881
Summa fritt eget kapital		2 107 208	2 039 634
SUMMA EGET KAPITAL		7 741 328	7 198 714
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	12 765 748	12 842 885
Övriga skulder		-77 137	-76 300
Summa långfristiga skulder		12 688 611	12 766 585
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	77 137	76 300
Leverantörsskulder		157 635	133 785
Skatteskulder		59 255	99 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	337 979	303 733
Summa kortfristiga skulder		632 006	613 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 061 945	20 578 645

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Kostnaderna har redovisat annorlunda jämfört mot föregående år för att uppnå mer transparens.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	50	2%
Ventilation	56	1,8%

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	2 561 568	2 561 568
----------	-----------	-----------

Hysesintäkter

Garage och p-platser	24 000	9 000
----------------------	--------	-------

Övriga intäkter

Bränsletillägg	319 524	319 524
----------------	---------	---------

Totalt nettoomsättning	2 905 092	2 890 092
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

2019/2020

2018/2019

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	22 587	16 043
Uppvärmning	428 608	432 867
Vatten	125 123	121 074
Sophämtning	105 891	97 346
	682 209	667 330

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service och besiktningkostnader	3 125	6 250
---	-------	-------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	106 932	104 592
Snöröjning	19 029	40 666
	125 961	145 258

Distribuerade servicetjänster

Bredband	158 956	136 416
----------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	101 740	94 894
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	341 958	338 058
Förbrukningsmaterial	3 649	1 159
Förbrukningsinventarier	3 409	3 988
Övriga driftkostnader	1 764	7 583
	452 520	445 682

Reparation

Byggnad	35 350	206 917
Portar och lås	717	2 534
Tvättstuga	0	589
Sophantering/återvinning	1 659	0
Garage och p-platser	0	7 849
Uppvärmning	4 438	198 166
Ventilation	59 479	49 875
Markytor	0	6 565
Gård/trädgård	88	2 491
Material	3 459	12 918
	105 190	487 904

Totalt operativ drift och underhåll

1 527 961 **1 888 840**

Not 4. Administration och förvaltning	2019/2020	2018/2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	45 250	45 824
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	44 224	42 106
Revision		
Revisionsarvode	21 914	20 000
Kommunikation		
Webbsida	4 229	279
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	17 188	0
Övriga kostnader		
Bankkostnader	2 124	2 005
Föreningsomkostnader	3 189	1 739
Övriga omkostnader	38 413	16 402
	43 726	20 146
Totalt administration och förvaltning	176 531	128 355

Not 5. Byggnader och mark	2020-06-30	2019-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	27 331 050	27 331 050
Utgående anskaffningsvärden	27 331 050	27 331 050
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 11 016 845	- 10 499 990
Årets avskrivningar	- 516 816	- 516 855
Utgående avskrivningar	-11 533 661	-11 016 845
Utgående redovisat värde	15 797 389	16 314 205
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	32 300 000	32 300 000
Taxeringsvärde mark	15 204 000	15 204 000
	47 504 000	47 504 000

Varav anskaffningsvärde för mark 1 326 000 kr.

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda kostnader	97 318	108 973
Förutbetalda ränteutgifter	27 373	10 903
Summa	124 691	119 876

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-06-30	Belopp 2020-06-30	Belopp 2019-06-30
SBAB	3 månader	1,44 %	2 772 000	2 808 000
SBAB	3 månader	1,45 %	4 606 000	4 618 000
SBAB	3 månader	1,44 %	3 256 000	3 268 000
SBAB	3 månader	1,28 %	2 131 748	2 148 885
Summa skulder till kreditinstitut			12 765 748	12 842 885
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-77 137	-76 300
			12 688 611	12 766 585

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna kostnader	98 289	63 982
Förskottsbetalda årsavgifter/hyror	229 565	229 052
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 125	10 699
Summa	337 979	303 733

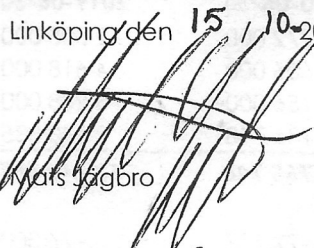
Not 9. Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	25 136 000	25 136 000
Summa:	25 136 000	25 136 000

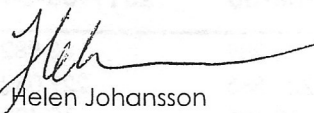
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

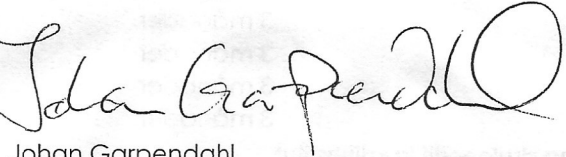
Underskrifter

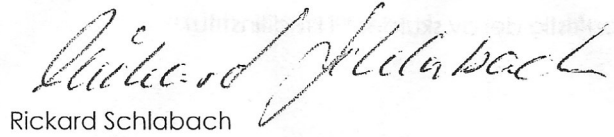
Linköping den 15 / 10-2020


Mats Jägbro

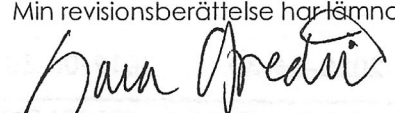

Jesper Lind


Helen Johansson


Johan Garpendahl


Rickard Schlabach

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 11-04


Sara Gredin, Auktoriserad revisor


Annette Bergvall, Internrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkliden i Kärna
Org.nr. 716402-7836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkliden i Kärna för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 30 juni 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.

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, förfalskning, 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 Bostadsrättsföreningen Björkliden i Kärna för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

- 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.

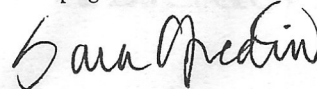
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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.

Linköping den 4 november 2020



Sara Gredin

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR