

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björk och Plaza

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 2018 och 2043.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sonfjällets samfällighetsförening. Föreningens andel är 46,6 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar innergård och garagefoajé enligt avtal.

Styrelsen

Elvy Maria Löfvenberg	Ordförande
Mats Olof Eskilson	Vice ordförande
Johan Fredrik Linde	Sekreterare
Julia Elise Holmsäter	Kassör
Carl Henrik Torbjörn Andersson	Ledamot
Kjell Rune Levin	Suppleant
Marcus Logander	Suppleant
Nathalie M E M Sabel	Suppleant
Daniel Wetter	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Henrik Torbjörn Andersson, Mats Olof Eskilson, Julia Elise Holmsäter, Kjell Rune Levin, Johan Fredrik Linde, Marcus Logander, Elvy Maria Löfvenberg, Nathalie M E M Sabel och Daniel Wetter.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tobias Andersson

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Victoria Blennborn

Håkan Winström

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sonfjället 2	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus.

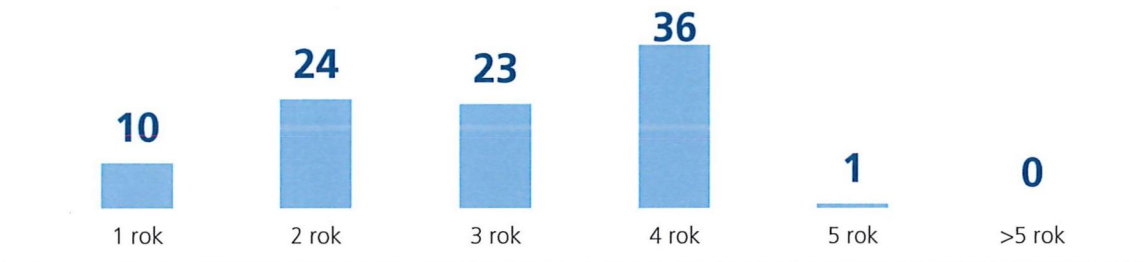
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 009 m², varav 7 531 m² utgör lägenhetsyta och 478 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Puls & Träning Sweden AB	282 m ²	2017-06-20 - 2022-06-19
Barnsjukhuset Martina i Stockholm AB	197 m ²	2020-06-22 - 2030-06-21

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Y

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Två gemensamma terrasser	Terrasserna är möblerade och alla odlingslådor har utnyttjats Entréerna är färdigställda. Lokalerna har iordningställts för fester och möten. Lokalen i Plaza kan även användas som övernattningslägenhet.
Två gemensamma entréer	
Två gemensamhetslokaler	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Behandling av trädäcken	2021
Behandling av träfasad	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

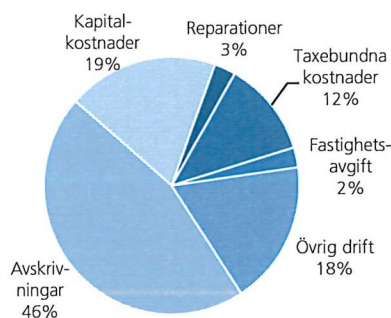
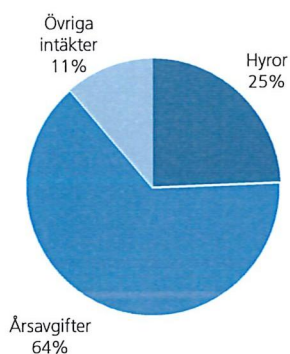
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Österåkers bostadsrättsförvaltning AB
Teknisk Fastighetsförvaltning	Etcon Fastighetsteknik AB
Bredband, TV, Telefoni	Ownit Broadband AB
Miljörum	Veolia
Hissar	Kone
Snöröjning	Etcon Fastighetsteknik AB
Sopsug, tillsyn och service i fastigheten	Envac Optibag AB
Städning	JC Miljöstäd AB
Hissar, besiktning	Dekra Sweden AB
Avloppspump, tillsyn och service	Xylem
Portar, besiktning	Dekra
Debiteringsunderlag, felrapportering, MeView	KTC
SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)	Etcon Fastighetsteknik AB
Drift av central sopsugsanläggning	Stockholm stad genom BoDab
Elnät	Ellevio
Elenergi	Energiförsäljning Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall AB

Y

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 020 389	5 391 992
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 817 870	7 360 877
Finansiella intäkter	551	258
Minskning kortfristiga fordringar	718 851	0
	7 537 272	7 361 135
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 709 404	3 153 481
Finansiella kostnader	1 468 068	1 620 447
Ökning av kortfristiga fordringar	0	190 096
Minskning av långfristiga skulder	1 875 000	2 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	2 051 130	268 714
	8 103 602	7 732 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 454 060	5 020 389
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-566 330	-371 603

*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 1 429 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

Fastighetslånen hos SEB omsattes med en snittränta på 1.23 %, se noter i årsredovisningen.

Föreningen har tecknat ett hyresavtal med Barnsjukhuset Martina i Stockholm AB på 10 år, och har givit hyresgästen ett lån till lokalanpassning. Lånet löper med en årsränta motsvarande föreningens genomsnittliga årsräntan på befintliga lån hos föreningens bank. Räntan justeras årligen och amortering sker kvartalsvis.

Puls & Träning har fått hyresreduktion första kvartalet 2020 med anledning av Covid 19, och föreningen har beviljats statligt bidrag till reduktionen.

Garantibesiktningen hösten 2019 resulterade i ett antal anmärkningar i lägenheter och i gemensamma utrymmen. Flertalet av Besiktningsmannens anmärkningar, i huvudsak måleriarbeten, är åtgärdade under 2020. De sk A-anmärkningarna i protokollet 2019 är inte självklart att byggaren åtar sig att rätta till. Styrelsen har haft flera möten och platsbesök med byggaren under året för att hävda felen som byggfel. Styrelsens arbete med anmärkningar fortsätter 2021. De A-anmärkningar som styrelsen har arbetat med är Toalettsitsar, spottar, duschblandare, elektricitet, avloppslukt, ventilation och lufttryck, hissar, fukt under kyl- och frys, gemensamma dörrar och ytskikten i källare och miljörum.

Inbrotten i källare och garage har föranlett diverse åtgärder såsom:

Genomgång av dörrarnas funktion och status med olika låssmeder.

Kontroll av tags, fjärrkontroller och genomgång av loggar i låssystemet.

Begränsning av tiden för tillgång till källarförråden.

Ersättning av borttagna "strips" på samtliga nödhandtag två gånger och uppsättning av informationsdekaler på gemensamma dörrar.

Kvällsronderingar, medlemsmöten och kodbyten.

Offerter för bättre skalskydd och åtgärder av gemensamma dörrar är inhämtade. Medel för dörrar är avsatt i budget 2021.

Föreningen har en underhållsplan och underhållsarbetet är påbörjat med intagande av offerter. Först ut är dörrar och terrassgolv i Björk och Plaza.

Ett nytt 3-årigt avtal till oförändrad avgift är tecknat med Qwnit med 10 gånger högre bandbredd och tillgång till Ownit play.

Nytt avtal för snöröjning, sandning och sopning är tecknat gemensamt med Zenhusen och Heba fastighetsbolag AB inom Sonfjällets Samfällighet.

Följande Myndighetskrav är genomförda under 2020:

Energideklaration

Obligatorisk ventilationskontroll

Säkerhetsbesiktning av hissar där alla är godkända.

Lekplatsbesiktning

Granskning av "Fastighetsägarens egenkontroll" enligt miljölagstiftningen av Miljöförvaltningen

Balkongerna i Plaza är åtgärdade och godkända av Stadsbyggnadsnämnden.

Anticimex är anlitade för bekämpning av klädmal, getingar och råttor.

Övergivna cyklar på gården och i cykelrummet är utrensade och bortforslade.

Hemsidan förbättras kontinuerligt och mejl till Styrelsen styrelsen@brfbjorkplaza.se bevakas effektivare.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el och varmvatten innebär det att föreningen under året upprättat momsredovisning för IMD. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st

Överlåtelse under året: 17 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 171

Tillkommande medlemmar: 26

Avgående medlemmar: 27

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 170

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	582	582	582	291
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 274	1 256	1 231	401
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 201	15 450	15 782	15 848
Elkostnad/m ² totalyta	45	80	87	22
Värmekostnad/m ² totalyta	47	75	112	26
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	20	9	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	183	202	196	91
Soliditet (%)	83	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-862	-916	-824	-337
Nettoomsättning (tkr)	6 645	7 001	7 089	3 243

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 531 m² bostäder och 478 m² lokaler.

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	556 920 000	0	0	556 920 000
Upplåtelseavgifter	6 135 875	0	0	6 135 875
Fond för yttre underhåll	800 065	226 590	0	573 475
S:a bundet eget kapital	563 855 940	226 590	0	563 629 350
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 832 045	-226 590	-916 152	-1 689 303
Årets resultat	-862 409	-862 409	916 152	-916 152
S:a ansamlad förlust	-3 694 454	-1 088 999	0	-2 605 455
S:a eget kapital	560 161 486	-862 409	0	561 023 895

Y

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-862 409
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 605 455
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 590
summa balanserat resultat	-3 694 454

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 694 454
----------------------------------	-------------------

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

k

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 644 985	7 000 683
Övriga rörelseintäkter	Not 3	172 885	360 194
Summa rörelseintäkter		6 817 870	7 360 877

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 352 377	-2 763 676
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 541	-270 740
Personalkostnader	Not 6	-112 486	-119 065
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 503 359	-3 503 359
Summa rörelsekostnader		-6 212 763	-6 656 840

RÖRELSERESULTAT

605 108 **704 037**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	551	258
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 468 068	-1 620 447
Summa finansiella poster	-1 467 517	-1 620 189

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-862 409 **-916 152**

ÅRETS RESULTAT

-862 409 **-916 152**

✓

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	670 174 119	673 677 478
Summa materiella anläggningstillgångar	670 174 119	673 677 478
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	670 174 119	673 677 478
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	251	6 286
Övriga fordringar Not 9	1 262 262	1 975 078
Summa kortfristiga fordringar	1 262 513	1 981 364
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 454 060	5 020 389
Summa kassa och bank	4 454 060	5 020 389
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 716 572	7 001 753
SUMMA TILLGÅNGAR	675 890 692	680 679 231

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		563 055 875	563 055 875
Fond för yttre underhåll	Not 10	800 065	573 475
Summa bundet eget kapital		563 855 940	563 629 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 832 045	-1 689 303
Årets resultat		-862 409	-916 152
Summa fritt eget kapital		-3 694 454	-2 605 455
SUMMA EGET KAPITAL		560 161 486	561 023 895
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	82 630 000	83 855 000
Summa långfristiga skulder		82 630 000	83 855 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	31 850 000	32 500 000
Leverantörsskulder		273 779	409 843
Skatteskulder		384 000	372 100
Övriga skulder		0	1 804 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	591 427	713 674
Summa kortfristiga skulder		33 099 206	35 800 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		675 890 692	680 679 231

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 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 385 869	4 385 869
Hyror lokaler momspliktiga	609 040	600 313
Hyror garage	1 054 580	1 021 940
Kabel-TV intäkter	248 160	248 160
Hysesrabatt	-55 123	0
Vattenintäkter	14 100	14 100
Varmvattenintäkter	122 291	251 477
Elintäkter	14 223	366 272
Elintäkter moms	242 825	93 488
Avgift andrahandsuthyrning	9 066	19 112
Öresutjämning	-45	-48
	6 644 985	7 000 683

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	366 960
Extra statligt stöd	27 562	0
Försäkringsersättning	139 060	0
Övriga intäkter	6 263	-6 766
	172 885	360 194

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	184 529	179 421
	Fastighetsskötsel beställning	10 122	10 436
	Fastighetsskötsel gård beställning	-10 690	10 745
	Snöröjning/sandning	4 762	25 723
	Städning entreprenad	75 999	65 556
	Städning enligt beställning	17 626	4 112
	Mattvätt/Hyrmattor	16 728	22 309
	OVK Obl. Ventilationskontroll	134 651	0
	Hissbesiktning	4 333	8 455
	Myndighetstillsyn	7 800	0
	Gemensamma utrymmen	1 502	57 321
	Sophantering	110 211	118 514
	Gård	1 604	7 200
	Serviceavtal	59 284	65 049
	Förbrukningsmateriel	24 477	9 063
	Störningsjour och larm	4 953	0
	Brandskydd	5 300	0
		653 192	583 903
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	14 883
	Gemensamma utrymmen	0	8 763
	Sophantering/återvinning	29 450	13 782
	Entré/trapphus	38 731	0
	Lås	21 923	16 976
	VVS	22 588	7 662
	Värmeanläggning/undercentral	13 216	23 398
	Ventilation	2 198	12 202
	Elinstallationer	0	3 886
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 757	0
	Hiss	0	4 258
	Fönster	0	2 754
	Garage/parkering	0	26 397
	Skador/klotter/skadegörelse	76 468	69 530
		206 330	204 489
	Taxebundna kostnader		
	El	363 028	644 340
	Värme	379 651	600 989
	Vatten	134 655	159 682
	Sophämtning/renhållning	47 400	34 704
	Grovsopor	0	7 186
		924 735	1 446 900
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 597	79 590
	Samfällighetsavgift	70 500	47 000
	Bredband	223 023	221 794
		376 120	348 384
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	192 000	180 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 352 377	2 763 676

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

✓

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	1 229	4 041
	Tele- och datakommunikation	909	721
	Juridiska åtgärder	31 574	14 820
	Inkassering avgift/hyra	2 700	3 820
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	3 920	0
	Revisionsarvode extern revisor	29 020	9 805
	Föreningskostnader	905	3 376
	Styrelseomkostnader	3 115	4 041
	Fritids- och trivselkostnader	0	800
	Studieverksamhet	435	0
	Förvaltningsarvode	98 323	99 740
	Förvaltningsarvoden övriga	10 203	41 187
	Administration	18 197	13 591
	Korttidsinventarier	7 994	43 685
	Konsultarvode	28 466	23 723
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 550	7 390
		244 541	270 740
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	93 000
	Sociala kostnader	17 886	26 065
		112 486	119 065
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	3 503 359	3 503 359
		3 503 359	3 503 359

Y

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		682 435 875	682 435 875
Utgående anskaffningsvärde		682 435 875	682 435 875
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-8 758 397	-5 255 038
Årets avskrivningar enligt plan		-3 503 359	-3 503 359
Utgående avskrivning enligt plan		-12 261 756	-8 758 397
Planenligt restvärde vid årets slut		670 174 119	673 677 478
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		332 100 000	332 100 000
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		214 200 000	214 200 000
Taxeringsvärde mark		175 000 000	175 000 000
		389 200 000	389 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		370 000 000	370 000 000
Lokaler		19 200 000	19 200 000
		389 200 000	389 200 000
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto		193 328	194 236
Momsavräkning		15 834	0
Fordring - skuldebrev hyresgäst		1 000 000	3 920
Avräkning övrigt		53 100	53 100
Avräkning brf 1		0	1 723 822
		1 262 262	1 975 078
Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		573 475	384 287
Reservering enligt stadgar		226 590	225 930
Reservering enligt slutavräkning		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-36 742
Vid årets slut		800 065	573 475

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,590 %	30 000 000	30 000 000	2023-09-28
SEB	0,560 %	30 000 000	30 000 000	2021-09-28
SEB	1,420 %	28 500 000	28 875 000	2022-09-28
SEB	2,360 %	25 980 000	27 480 000	2025-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		114 480 000	116 355 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 850 000	-32 500 000	
		82 630 000	83 855 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 101 980 000 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 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	119 480 000	119 480 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	34 600	33 000
Sociala avgifter	10 871	10 369
Ränta	7 570	8 431
Avgifter och hyror	538 386	661 874
	591 427	713 674

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Översyn av Föreningens ekonomiska policy inför stämma 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

✓

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 04 / 05 2021



Elvy Maria Löfvenberg
Ordförande



Mats Olof Eskilson
Vice ordförande



Johan Fredrik Linde
Sekreterare



Julia Elise Holmsäter
Kassör



Carl Henrik Torbjörn Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2021
KPMG AB



Tobias Andersson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björk & Plaza, org. nr 769629-0134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björk & Plaza för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revisi- on som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifi- rat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björk & Plaza för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 maj 2021

KPMG AB



Tobias Andersson

Auktoriserad revisor