

Bostadsrättsföreningen Vårbjörken i Norrköping

Org.nr: 769634-5318

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	15

ST
G LH
JA

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vårbjörken i Norrköping, organisationsnummer 769634-5318, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen äger samtliga aktier i Norrköping Pjäsen 1 AB, 559098-9587, som bedriver parkeringsverksamhet.

Föreningens säte är i Norrköping

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2017

Ekonomisk plan registrerades år 2018

Föreningens stadgar registrerades år 2017

Föreningen förvärvade fastigheten år 2019

Föreningens första årsbokslut upprättades år 2019

I det första årsbokslutet hade föreningen i enlighet med ekonomisk plan upplåtit 43 bostadsrätter. Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

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

Försäkring

Länsförsäkring Östgöta Fullvärde

SF
HT
JA

Styrelse

Ordförande	Claes Göran Allmér
Ledamot	Jasna Hasanica
Ledamot	Susanne Friman
Ledamot	Rolf Jonasson
Ledamot	Inger Kristina Hurtig
Suppleant	Marie-Louise Andersson
Suppleant	Rolf Patrik Kjellander

Revisor

Extern	Svetlana Kucherenko
	Axxima Ekonomi AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carina Hultberg, sammankallande, och Kia Widström, Carl Bäckman

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14
På stämman deltog 19 medlemmar.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Susanne Friman, Rolf Jonsson, Inger Hurtig
Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit Claes Göran Allmér, Jasna Hasanica

Information om fastigheten

2 stycken Lamellhus

Fastighetsbeteckning: Pjäsen 1

Föreningens adresser:

Holmtorpsvägen 39,41,45,47,49,51,53

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2018

Värdeår: 2018

Totalyta (m²):

2 772

ST
IH
ZH

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	3	104
2 rok	16	822
3 rok	20	1 392
4 rok	2	184
5 rok	2	270
Summa	43	2 772

Totalt antal bostadslägenheter: 43

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	43	2 772
P-platser	28	
P-platser(garage)	8	
Summa	79	2 772

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	36	34	21 000

SF
J E 1H
JH

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Källsortering
Serviceavtal garageportar
Hiss besiktning
Dörrautomatik
Försäkring
El nät
El handel

Leverantör

ABRF Group, Allabrf
SBC
SUEZ
Hörmann
SLP besiktning
Norrköpings låsverkstad
Länsförsäkring Östgöta
EON
Skellefteå Kraft AB, Telinet Energi AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

20200224 Ordförande Mikael Lindström avgår på egen begäran omedelbart.
20200430 EON / Bogesunds El korrigerade inkopplingen av el.
20200417 Telinet Energi nytt elhandelsavtal fast pris 3 år.
20200519 Energideklaration utfördes.
20200516 Städdag 29 medlemmar deltog i en uppskattad sammankomst.
20200810 Luftfilter levererade till samtliga Ftx apparater.
20201001 Samordningsmöte med Hökerum, planering inför 2-årsbesiktning.
20201109 Kodlås på hissar och entrédörrar monterade. Postfack flyttades in i trapphus.
20201109 Röstning genom Boappa, ang avtalet med Telia. Gruppavtalet antogs till nytt pris 329 kr/mån
20201119 Gällande plattformshissarna. Möte med Kalea/Hökerum, värmare installerades(2kW) tätare serviceintervall. Uppföljning kommer.

Medlemsinformation

59 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 11 bostadsrätter har överlåtits.
14 medlemmar har utträtt ur föreningen.
14 medlemmar har upptagits.

43 bostadsrätter

59 medlemmar vid räkenskapsårets slut

SF
LH
RJ
G
JA

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 045	1 837		
Årsavgifter, tkr	1 891	1 705		
Resultat efter finansiella poster, tkr	-602	-24		
Soliditet ¹ , %	66	66		
<i>Föreningen, kr</i>				
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta	330	255		
Snittränta, %	1,45	1,41		
<i>Bostadsrätten, kr</i>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	682	615		
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-217	-9		
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 383	13 540		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

SF
LH
JH
6 (15)

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 380 000			-24 483	74 355 517
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		85 000		-85 000	0
Balanseras i ny räkning			-109 483	109 483	0
Årets resultat				-601 847	-601 847
Belopp vid årets utgång	74 380 000	85 000	-109 483	-601 847	73 753 670

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-109 483
Årets resultat	-601 847
Totalt	-711 330

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	83 160
Balanseras i ny räkning	-794 490
Totalt	-711 330

SF
IH
J
JA

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2020

2019

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 044 947	1 836 941
Övriga rörelseintäkter	3	136 448	106 511
Summa Rörelseintäkter		2 181 395	1 943 452

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-650 211	-473 298
Administration och förvaltning	5	-190 418	-287 353
Personalkostnader	6	-29 317	0
Avskrivningar	7	-1 370 536	-685 270
Summa Rörelsekostnader		-2 240 482	-1 445 921

RÖRELSERESULTAT

-59 087 497 531

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-542 805	-522 014
Summa Finansiella poster		-542 760	-522 014

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-601 847 -24 483

RESULTAT FÖRE SKATT

-601 847 -24 483

ÅRETS RESULTAT

-601 847 -24 483

SF
IH
PJ
LH
PA

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	110 041 891	111 412 427
Summa materiella anläggningstillgångar		110 041 891	111 412 427
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	145 837	145 837
Summa finansiella anläggningstillgångar		145 837	145 837
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		110 187 728	111 558 264
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	-7 440
Övriga fordringar		6 714	49 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 493	39 101
Summa kortfristiga fordringar		13 207	81 158
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 054 016	553 753
Summa kassa och bank		1 054 016	553 753
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 067 223	634 911
SUMMA TILLGÅNGAR		111 254 951	112 193 175

SF 1H
Gym
9 (15)

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		74 380 000	74 380 000
Fond för yttre underhåll		85 000	0
Summa bundet eget kapital		74 465 000	74 380 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-109 483	0
Årets resultat		-601 847	-24 483
Summa fritt eget kapital		-711 330	-24 483
SUMMA EGET KAPITAL		73 753 670	74 355 517
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	36 624 784	37 058 910
Summa långfristiga skulder		36 624 784	37 058 910
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	473 592	473 592
Leverantörsskulder		111 924	60 400
Skatteskulder		9 800	8 860
Övriga skulder		12 762	1 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		268 419	234 605
Summa kortfristiga skulder		876 497	778 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 254 951	112 193 175

SF
LA
J E C RA

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Stomme	100
Tak	50
Fasad	50
Fönster	50
Installationer	25

Nyckeltalsdefinitioner

Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta

Årets utgifter för reparation, underhåll och förbättringsåtgärder fördelat per kvm totalyta.

Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta

Årets utrymme för kostnader för reparation och underhåll, givet att självkostnadsprincip tillämpas.

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	1 891 430	1 705 482
Hyresintäkter		
Bostäder	0	250
Lokaler	2 500	0
Garage och p-platser	127 900	131 209
Övriga hyresintäkter	6 300	0
	136 700	131 459
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	14 878	0
Debiterade vatten- och energikostnader	5 000	0
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-3 900	0
Övriga avgifter	838	0
	16 816	0
Totalt nettoomsättning	2 044 946	1 836 941

SF 14
RJ GYM

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	136 448	106 511
Totalt övriga rörelseintäkter	136 448	106 511

Not 4. Operativ drift och underhåll	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	196 822	266 220
Vatten	113 215	118 921
Sophämtning	51 463	0
	361 499	385 141
Funktionell anläggningsservice		
Hissbesiktning	6 770	0
Energideklaration	7 774	0
	14 544	0
Köpta tjänster		
Trädgårdsskötsel	38 262	0
Snöröjning	54 958	19 400
	93 220	19 400
Övriga driftkostnader		
Försäkring	30 767	18 650
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	4 900	4 900
	35 667	23 550
Reparation		
Byggnad	59 932	0
Underhåll		
Underhåll	0	45 207
Garage och p-platser	7 925	0
Installationer	74 968	0
Material	2 456	0
	85 349	45 207
Totalt operativ drift och underhåll	650 211	473 298

SF IH
Rj Cygna

Not 5. Administration och förvaltning	2020	2019
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	51 331	52 445
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	114 978	135 642
Revision		
Revisionsarvode	10 511	5 000
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 842	66 852
Bankkostnader	6 515	1 092
Övriga omkostnader	5 241	26 322
	13 598	94 266
Totalt administration och förvaltning	190 418	287 353

Not 6. Personalkostnader	2020	2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	23 650	0
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	5 667	0
Totalt personalkostnader	29 317	0

Not 7. Avskrivningar	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	1 370 536	685 270
Totalt avskrivningar	1 370 536	685 270

2019 års avskrivningar avser årets sista 6 månader efter fastighetens färdigställande.

SE IH
J E TH

Not 8. Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	112 097 697	112 097 697
Utgående anskaffningsvärden	112 097 697	112 097 697
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 685 270	- 0
Årets avskrivningar	- 1 370 535	- 685 270
Utgående avskrivningar	-2 055 805	-685 270
Utgående redovisat värde	110 041 892	111 412 427
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	27 980 000	27 980 000
Taxeringsvärde mark	3 400 000	3 400 000
	31 380 000	31 380 000

Not 9. Långfristiga värdepappersinnehav

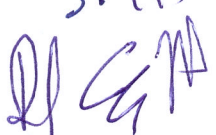
	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	145 837	145 837
Utgående anskaffningsvärden	145 837	145 837
Utgående redovisat värde	145 837	145 837

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Swedbank	2022-01-25	1,51 %	12 352 970	12 510 834
Swedbank	2024-01-25	1,76 %	12 352 970	12 510 834
Swedbank	2025-01-24	1,07 %	12 392 436	12 510 834
Summa skulder till kreditinstitut			37 098 376	37 532 502
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-473 592	-473 592
			36 624 784	37 058 910

Not 11. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	37 947 000	37 947 000
Summa:	37 947 000	37 947 000

SF LH

 14(15)

Underskrifter

den 6 / 5 2021



Claes Göran Allmér



Jasna Hasanica



Susanne Friman



Rolf Jonasson



Inger Kristina Hurtig

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-06

Axxima Ekonomi AB



Svetlana Kucherenko

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Vårbjörken i Norrköping

Org. nr 769634-5318

Jag har granskat styrelsens handlingar samt ekonomiska redovisning för verksamhetsåret 1 januari 2020 tom 31 december 2020. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisning.

Mitt ansvar som revisorer är att uttala mig om årsredovisningen baserad på de regler som följer av min revision. När jag genomför min revision gör jag det grundat på god revisionssed. Jag har genomfört stickprov i bokföringen för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer. De i årsredovisningen intagna resultat och balansräkningar överensstämmer med granskad bokföring.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat. Detta enligt god redovisningssed.

Styrelsen har i enlighet med min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller svensk lag. Jag tillstryker därmed att årsmötet beslutar att bevilja styrelsens ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2020.

Göteborg den 2021- 05-06



Svetlana Kucherenko



Srf Auktoriserad Redovisningskonsult
Certifierad Affärsrådgivare