

Bostadsrättsföreningen Björken 3

Algatan 13

169 32 Solna

Organisationsnummer 769613-4118

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 1 JULI 2017 – 30 JUNI 2018

Föreningens 12:e verksamhetsår

Bostadsrättsföreningen Björken 3 är ett privat bostadsföretag enligt Bostadsrättslagen (1991:614).

Föreningen registrerades den 14 november 2005 och förvärvade genom avtal fastigheten den 23 mars 2006, den ekonomiska planen registrerades den 29 maj 2006 och tillträde skedde den 16 juni 2006.

Sedan tillträdet 2006 har följande större förbättringsåtgärder vidtagits. Under 2007 och 2008 har fastighetens köks- och avloppsstammar bytts ut, våtutrymmena har förnyats med bland annat nya tätskikt, hissen förnyats, nya elinstallationer genomförts. Föreningens fasader och balkonger har under 2010 och 2011 putsats om och renoverats och likaså har taket lagts om. Två kommersiella lokaler har byggts om till bostäder som upplåtits med bostadsrätt. Under 2013-2014 samtliga fönster bytts ut. Under 2018 har trapphusen målats om och belysningen moderniserats.

Ordinarie föreningsstämma hålls torsdag den 22 november 2018, klockan 19:00. Stämman hålls på Röda Korsets Lokalbutik, Råsundavägen 145 i Solna.

Kallelse har utgått enligt stadgarna.

Styrelsen hälsar föreningens medlemmar varmt välkomna!

Föreningens fastighet omfattar 1 386 kvm bostadsyta fördelade på 27 bostäder. Byggnaden uppfördes 1944. Markarealen är friköpt och omfattar 726 kvm.

Av bostäderna är 25 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Så här fördelar sig bostäderna i föreningen:

Upplåtelseform:	3 rum & kök		2 rum & kök		1 rum & kök		1 rum & kokvrå		Totalt	
	Antal	kvm	Antal	kvm	Antal	kvm	Antal	kvm	Antal	kvm
Bostadsrätt:	1	88	15	882	6	203	4	120	25	1 293
Hyresrätt:	0	0	1	62	0	0	1	31	2	93
Summa	1	88	16	944	6	203	5	151	27	1 386

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1. Föreningens styrelse och övriga förtroendevalda funktionärer.

Vid ordinarie föreningsstämman den 28 november 2017 utsågs följande funktionärer:

Ordförande:	Shaho Shamei
Styrelseledamöter:	Paulina Strömberg, Frida Elfving Wickman, Ervin Alic
Styrelsesuppleanter	Margareta Fant, Jacob Bider, Marcus Hermansson
Revisor:	Eva Rolander
Valberedning:	Inga medlemmar anmälde sig som intresserade.

Ledamoten Frida Elfving Wickman frånträdde den 15 februari 2018 sitt uppdrag på grund av avflyttning från föreningen. Paulina Strömberg frånträdde på egen begäran sitt uppdrag i förtid. Marcus Hermansson inträdde i styrelsen den 16 februari 2018.

2. Redogörelse över styrelsens förvaltning.

Förvaltningsåtgärder

Det har varit ytterligare ett år då inte några behov av större reparationer eller ombyggnader har gjort sig gällande.

Styrelsen gjort en gemensam upphandling av bredband, TV och telefoni hos Com Hem. Detta som ett beslut vid föregående årsstämma.

Under 2018 har också trapphusen målats om för få en trevligare miljö i byggnadens gemensamma utrymmen. Samtidigt moderniserades belysningen så att trapphuset blivit bättre upplyst men med mindre energiåtgång på grund av ny på- och nedsläckning av armaturerna.

Styrelsen har sammanträtt 7 gånger under året.

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal så merparten av det löpande arbetet med enklare underhåll har skötts av styrelsen. I övrigt har tjänster upphandlats vid behov.

Löner och andra ersättningar.

Arvode till styrelsens ledamöter har inte utbetalts men beslutades på föreningsstämman till 15 000 kronor att fördelas enligt styrelsens eget beslut.

Transaktioner med närstående.

Ersättningar eller andra transaktioner med till styrelsen närstående personer har inte förekommit.

3. Medlemmar och överlåtelser.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 31 (32) medlemmar. Under året har sex (fyra) lägenhetsöverlåtelser registrerats.

Föreningen har 2 lägenheter upplåtna med hyresrätt och 25 med bostadsrätt.

4. Ekonomisk ställning, resultat och likviditet.*Ekonomisk ställning.*

Anskaffningsutgiften, inklusive förbättringsåtgärder, för fastighetens byggnad och mark har uppgått till 34,3 mkr. Finansieringen har skett enligt följande:

Medlemsinsatser inklusive upplåtelseavgifter:	18,6 mkr
Bankkrediter:	15,7 mkr

Synlig soliditet om 58 % per 30 juni 2018 visar en oförändrad ställning och styrelsen anser att föreningens soliditet långsiktigt inte bör understiga 40%. Den ekonomiska ställningen är således betryggande. Föreningens egna kapital redovisas per 30 juni 2018 till 15 822 388 kronor vilket medför en minskning jämfört med 30 juni 2017 med 4 636 kronor som är lika med årets redovisade underskott.

Årets resultat

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till -4 636 (f.å. -171 872) kronor. Avskrivningar på fastigheten har belastat resultatet med 336 593 (336 593) kronor.

Föreningen tillämpar inte en s.k. progressiv avskrivningsmodell. Denna modell innebär att årets resultat belastas med stigande avskrivningar över tiden. Byggnaden skrivs i stället av enligt en linjär modell utgörande 1,4 procent på byggnadens anskaffningsutgift. Det är styrelsens bedömning att föreningen därmed uppfyller de krav på löpande avskrivningar som beslutats av statsmakterna.

Tidigare års underskott måste också ställas mot att föreningen alltid haft har ett positivt kassaflöde från den löpande förvaltningen. Under 2017/2018 redovisas 331 956 kronor och 2016/2017 redovisades 164 721 kronor.

Styrelsen ansåg att de löpande underskotten, även om det viss del beror på tillfälliga kostnader, långsiktigt inte är förenligt med en tillfredsställande förvaltning. Av den orsaken beslöt att från och med den 1 januari 2017 att höja årsavgifterna med 10%. Den höjningen har fått fullt genomslag på resultatet för det nu aktuella året 1 juli 2017 till 30 juni 2018.

Kassaflöde, investeringar och likviditet.

Räkenskapsårets kassaflöde från den löpande förvaltningen redovisas till 331 956 kronor (f.å. 164 721) kronor och detta innebär en förbättring med 167 235 kronor från föregående år.

Årets totala kassaflöde uppgick till 176 847 kronor jämfört med 252 967 kronor under föregående år.

Under 2017/2018 gjordes investeringar med 108 575 kronor att jämföra med 2016/2017 då inga investeringar i genomfördes.

Styrelsen anser att ett positivt kassaflöde är viktigt för att säkerställa att framtida reparationer och förbättringsåtgärder kan genomföras utan betydande höjningar av årsavgifterna. Ett positivt kassaflöde betyder också att föreningens har en motståndskraft vid framtida räntehöjningar. För såväl 2017/2018 som 2016/2017 redovisar föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande förvaltningen men det är inte tillräckligt stort för att säkerställa framtida investeringar utan behov av att till del lånefinansiera dessa. För närvarande identifierar styrelsen emellertid inga större investeringsbehov i byggnaden. Man ska dock komma ihåg att byggnaden är uppförd 1944 och behov av reparationer och återställanden kommer av den orsaken oregelbundet.

Utgående likvida medel per 30 juni 2018 uppgår till 1 051 867 (f.å. 875 019) kronor. Den likvida situationen är därför fortsatt under full kontroll beaktat att det inte i nuläget föreligger några mer omfattande investeringsbehov.

5. Resultatdisposition.

Till föreningsstämmans disposition stående medel utgörs av:

Ansamlat resultat	-2 874 573
Årets resultat	<u>-4 636</u>
Summa fritt eget kapital	<u>-2 879 210</u>

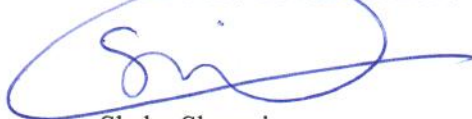
Styrelsen föreslår att beloppet överförs i ny räkning

6. Slutord.

Solna har byggts ut med den nya stadsdelen arenastaden och nationalarenan. Ett av världens ledande medicinska utbildnings- och forskningscenter vid Karolinska Institutet har också byggts ut och snart är det nya Karolinska Sjukhuset färdigställt. Solna är därför landets viktigaste stad inom Life science. Staden växer samman med Stockholms innerstad genom tillkomsten av Hagastaden och Solna är dessutom Sveriges mest företagsvänliga stad. I den miljön äger föreningens medlemmar en bostadsfastighet som erbjuder en bra boendemiljö och det är styrelsens ambition att tillsammans med föreningens medlemmar förvalta och utveckla fastigheten och höja kvaliteten i boendet.

Styrelsen tackar medlemmarna och föreningens hyresgäster för allt stöd och medverkan under verksamhetsåret 2017/2018 och hälsar samtliga välkomna till ordinarie föreningsstämma den 22 november 2018.

Solna den 9 november 2018



Shaho Shamei



Ervin Alic

Marcus Hermansson



Bostadsrättsföreningen Björken 3, 769613-4118

Årsbokslut för tiden 1 juli 2017 - 30 juni 2018

Viktigare nyckeltal	Mer info. i not	2017/ 2018	2016/ 2017
Anskaffningsvärde på byggnaden	7	24 357 914 kr	24 249 339 kr
Anskaffningsvärde på marken	7	9 904 381 kr	9 904 381 kr
Antal bostäder	1	27	27
varav hyresrätter		2	2
Bostadsyta		1 386	1 386
Lokaler		0	0
Anskaffningsvärde på byggnaden/kvm bostadsyta	7	17 574 kr	17 496 kr
Årsavgift/kvm bostadsyta		691 kr	691 kr
Åretsnetto resultat	RR (*)	- 4 636 kr	- 171 872 kr
Åretsnetto resultat/kvm bostadsyta		- 172 kr	- 6 366 kr
Fastighetslån	6	11 050 096 kr	11 050 096 kr
Räntekostnad	6	169 008 kr	195 133 kr
Genomsnittlig räntekostnad		1,53%	1,77%
Fastighetslån/kvm bostadsyta		7 973 kr	7 973 kr
Räntekostnad/kvm bostadsyta		122 kr	141 kr
Räntekänslighet +/- 1 %-enhet på räntan/kvm bostadsyta		+/- 80 kr	+/- 80 kr
Motsvarar för en genomsnittsbostad per månad		+/- 342 kr	+/- 342 kr
Årets inkomster	RR (*)	1 096 264 kr	1 050 803 kr
Årets driftsutgifter	2-4	- 509 059 kr	- 622 868 kr
Årets driftsnetto = kvar till räntor, skatt och avskrivningar		587 205 kr	427 935 kr
Driftsnetto i % av inkomsterna		54%	41%
Kassaflöde från den löpande förvaltningen		331 956 kr	164 721 kr
Kassaflöde/kvm bostadsyta		240 kr	119 kr
Föreningens egna kapital/Nettoförmögenhet	BR (*)	15 822 388 kr	15 827 025 kr
Per kvm bostadsyta		11 416 kr	11 419 kr

(*) Med RR avses Resultaträkningen och med BR avses Balansräkningen.

Bostadsrättsföreningen Björken 3, 769613-4118

Årsbokslut för tiden 1 juli 2017 - 30 juni 2018

RESULTATRÄKNINGAR

INTÄKTER	Not	1 jul 17 30 jun 18	1 jul 16- 30 jun 17
Årsavgifter i bostäder	1	976 500 kr	924 780 kr
Hyror i bostäder		86 544 kr	93 872 kr
Hyra parkeringsplatser		33 220 kr	32 151 kr
Summa intäkter		1 096 264 kr	1 050 803 kr
KOSTNADER			
Uppvärmning, el, vatten & avlopp	2	338 910 kr	366 679 kr
Fastighetsskötsel & underhåll	3	54 685 kr	63 939 kr
Fastighetsförsäkring		18 656 kr	17 701 kr
Administrativa kostnader	4	115 465 kr	192 250 kr
Fastighetsskatt		67 584 kr	50 381 kr
Summa rörelsekostnader		595 300 kr	690 949 kr
Resultat före avskrivningar		500 964 kr	359 854 kr
Avskrivningar enligt plan	5	-336 593 kr	-336 593 kr
Resultat efter avskrivningar		164 372 kr	23 261 kr
Ränteintäkter		0 kr	0 kr
Räntekostnader	6	-169 008 kr	-195 133 kr
Nettoresultat		-4 636 kr	-171 872 kr

Bostadsrättsföreningen Björken 3, 769613-4118

Årsbokslut för tiden 1 juli 2017 - 30 juni 2018

BALANSRÄKNINGAR

TILLGÅNGAR	<u>Not</u>	<u>30.06.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
Anläggningstillgångar			
<u>Fastighet</u>			
Byggnader och mark	7	34 097 657	34 097 657
Byggnadsinventarier	7	164 638	56 063
Värdeminskning enligt plan	7	-8 224 024	-7 887 431
Summa fastighet		26 038 271	26 266 289
Summa anläggningstillgångar		26 038 271	26 266 289
Omsättningstillgångar			
<u>Fordringar</u>			
Fakturerade hyror och avgifter		234 965	200 901
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		75 803	25 197
Summa fordringar		310 768	226 098
<u>Likvida medel och likvida placeringar</u>			
Kassa och banktillgodohavanden	8	1 051 867	875 019
Summa likvida medel		1 051 867	875 019
Summa omsättningstillgångar		1 362 634	1 101 117
SUMMA TILLGÅNGAR		27 400 905	27 367 406

Balansräkningar (fortsättning)**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	30.06.2018	30.06.2017
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatskapital	14 979 278	14 979 278
Upplåtelseavgifter	3 213 099	3 213 099
Reparationsfonder	509 220	424 470
Summa bundet eget kapital	<u>18 701 597</u>	<u>18 616 847</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Ansamlat resultat	-2 874 573	-2 617 950
Årets resultat	-4 636	-171 872
Summa fritt eget kapital	<u>-2 879 210</u>	<u>-2 789 822</u>
Summa eget kapital	15 822 388	15 827 025
<u>Långfristiga skulder</u>		
Fastighetslån	6 11 050 096	11 050 096
Summa långfristiga skulder	<u>11 050 096</u>	<u>11 050 096</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	82 395	61 202
Föreningens skatteskuld	101 820	68 472
Förskotts fakturerade månadsavgifter & hyror	274 161	274 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 044	86 449
Summa kortfristiga skulder	<u>528 421</u>	<u>490 284</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 400 905	27 367 406
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter: Fastighetsinteckningar	14 400 192	14 400 192
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Björken 3, 769613-4118

Årsbokslut för tiden 1 juli 2017 - 30 juni 2018

EGET KAPITALRÄKNINGAR

Eget kapital per 30 juni 2018

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Vid årets ingång	14 979 278	3 213 099	466 845	-2 660 326	-171 872	15 827 025
Omföring av årets resultat				-171 872	171 872	0
Omföring enligt stadgarna			42 375	-42 375		0
Resultat 2017/2018					-4 636	-4 636
Per 30 juni 2018	14 979 278	3 213 099	509 220	-2 874 573	-4 636	15 822 388

Eget kapital per 30 juni 2017

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Vid årets ingång	14 979 278	3 213 099	424 470	-2 404 121	-213 830	15 998 897
Omföring av årets resultat				-213 830	213 830	0
Omföring enligt stadgarna			42 375	-42 375		0
Resultat 2016/2017					-171 872	-171 872
Per 30 juni 2017	14 979 278	3 213 099	466 845	-2 660 326	-171 872	15 827 024

Eget kapital per 30 juni 2016

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Vid årets ingång	14 979 278	3 213 099	382 095	-2 127 002	-234 745	16 212 727
Omföring av årets resultat				-234 745	234 745	0
Omföring enligt stadgarna			42 375	-42 375		0
Resultat 2015/2016					-213 830	-213 830
Per 30 juni 2016	14 979 278	3 213 099	424 470	-2 404 121	-213 830	15 998 896

Bostadsrättsföreningen Björken 3, 769613-4118

Årsbokslut för tiden 1 juli 2017 - 30 juni 2018

Kassaflödesanalys

	1 jul 2017 30 jun 2018	1 jul 2016 30 jun 2017
Den löpande verksamheten:		
Rörelseresultat efter avskrivningar	164 372	23 261
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar och nedskrivningar	336 593	336 593
Erhållen ränta och övriga finansiella intäkter	0	0
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader	-169 008	-195 133
Kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar av rörelsekapital	331 956	164 721
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning -/ Minskning + av fordringar	-84 670	7 256
Minskning/ Ökning av kortfristiga skulder	38 137	80 991
Kassaflöde från den löpande driften	285 423	252 968
Investeringsverksamheten:		
Investeringar i Fastigheten	-108 575	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-108 575	0
Finansieringsverksamheten:		
Amortering på lån	0	0
Nyupptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Förändring av likvida medel	176 847	252 967
Likvida medel vid periodens början	875 019	622 052
Likvida medel vid periodens slut	1 051 867	875 019

Bostadsrättsföreningen Björken 3, 769613-4118

Årsbokslut för tiden 1 juli 2017 - 30 juni 2018

Resultaträkningar per kvartal

	1 apr- 30 jun 2018	1 jan- 31 mar 2018	1 okt - 31 dec 2017	1 jul - 30 sep 2017
INTÄKTER				
Årsavgifter i bostäder	244 125	244 125	244 125	244 125
Hyror i bostäder	21 636	21 636	21 636	21 636
Hyra parkeringsplatser	8 400	8 020	8 400	8 400
Övriga intäkter				
Summa intäkter	274 161	273 781	274 161	274 161
KOSTNADER				
Uppvärmning, el, vatten & avlopp vgv	64 134	122 392	102 676	49 708
Fastighetsskötsel & underhåll vgv	22 205	12 492	13 133	6 855
Fastighetsförsäkring	4 895	4 586	4 588	4 588
Administrativa kostnader vgv	18 789	19 584	56 023	21 069
Fastighetsskatt	16 896	16 896	16 896	16 896
Summa rörelsekostnader	126 919	175 949	193 316	99 115
Resultat före avskrivningar	147 242	97 832	80 845	175 046
Avskrivningar enligt plan	-84 148	-84 148	-84 148	-84 148
Resultat efter avskrivningar	63 093	13 683	-3 303	90 898
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-37 670	-41 535	-54 060	-35 743
Nettoresultat	25 423	-27 852	-57 363	55 155

Bostadsrättsföreningen Björken 3, 769613-4118

Årsbokslut för tiden 1 juli 2017 - 30 juni 2018

Kassaflödesanalys per kvartal

	1 apr- 30 jun 2018	1 jan- 31 mar 2018	1 okt - 31 dec 2017	1 jul - 30 sep 2017
Den löpande verksamheten:				
Rörelseresultat efter avskrivningar	113 124	-36 348	-3 303	90 898
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Avskrivningar och nedskrivningar	84 148	84 148	84 148	84 148
Erhållen ränta och övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader	-31 175	-48 030	-54 060	-35 743
Kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar av rörelsekapital	166 098	-229	26 785	139 303
Förändringar i rörelsekapital				
Ökning -/ Minskning + av fordringar	-85 372	-20 014	2 563	18 154
Minskning/ Ökning av kortfristiga skulder	-113 523	132 028	57 179	-37 548
Kassaflöde från den löpande driften	-32 797	111 785	86 527	119 909
Investeringsverksamheten:				
Investeringar i Fastigheten	-108 575	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-108 575	0	0	0
Finansieringsverksamheten:				
Amortering på lån	0	0	0	0
Nyupptagna lån	0	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	0	0
Förändring av likvida medel	-141 372	111 785	86 527	119 909
Likvida medel vid periodens början	1 193 239	1 081 455	994 928	875 019
Likvida medel vid periodens slut	1 051 867	1 193 239	1 081 455	994 928

Bostadsrättsföreningen Björken 3, 769613-4118

Årsbokslut för tiden 1 juli 2017 - 30 juni 2018

Redovisningsprinciper, noter och specifikationer

Redovisningsprinciper

Denna årsredovisning är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Beträffande avskrivningar på föreningens byggnad, se även förvaltningsberättelsen.

not 1: Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift är 691 kronor per kvadratmeter

En genomsnittsbostad i föreningen är 51 kvm

En prognos över avgiftstuvecklingen är osäker eftersom en betydande del av föreningens kostnader är beroende av hur ränteläget i ekonomin utvecklas och vilka skatter som statsmakterna beslutar om samt vilka taxer som kommer på energi, vatten, avlopp mm.

Dessa faktorer ligger väsentligen utanför föreningsstyrelsens kontroll.

Föreningens resultat blev -4 636 (föreg år -171 872) kronor innebärande en påtaglig förbättring detta år.

Styrelsen genomförde en höjning av årsavgifterna med 20% från den 1 oktober 2008

och en från och med den 1 januari 2017 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med

10 %. Avgiftshöjningen den 1 januari 2017 har därför fått full årseffekt under det nu aktuella året.

Styrelsen följer noga föreningens finansiella situation och kommer att justera upp årsavgifterna

om det skulle visa sig nödvändigt med beaktande av kravet på en god ekonomisk balans.

Lägenhetsbestånd	3 rum & kök		2 rum & kök		1 rum & kök		1 rum & kokvrå		Totalt	
	Antal	Kvm yta	Antal	Kvm yta	Antal	Kvm yta	Antal	Kvm yta	Antal	Kvm yta
Bostadsrätt:	1	88	15	882	5	203	4	120	25	1 293
Hysesrätt:	0	0	1	62	0	0	1	31	2	93
Summa	1	88	16	944	5	203	5	151	27	1386

1 jul 2017	1 jul 2016
<u>30 jun 2018</u>	<u>30 jun 2017</u>

not 2: Uppvärmning, el, vatten och avlopp

Uppvärmning	212 552	217 806
Vatten och avlopp	36 863	35 892
Elektricitet	31 437	26 062
Renhållning, sotning, snöröjning	<u>58 058</u>	<u>86 919</u>
Summa	338 910	366 679

not 3: Fastighetsskötsel & underhåll

Löpande reparation och underhåll	16 001	18 392
Hisskötsel	9 616	5 685
Trädgårdsskötsel	3 300	0
Övriga driftskostnader	<u>25 768</u>	<u>39 862</u>
Summa	54 685	63 939

not 4: Administrativa kostnader

Arvoden inkl arbetsgivaravgifter	23 232	13 735
Juridiskt biträde	27 500	106 973
Kameral förvaltning	54 000	52 500
Övriga administrativa kostnader	<u>10 733</u>	<u>19 042</u>
Summa	115 465	192 250

Totala driftskostnader	509 059	622 868
-------------------------------	----------------	----------------

not 5: Avskrivning enligt plan

<i>Byggnad</i>	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Avskrivning sker årligen med 1,4% på anskaffningsvärdet		
Avskrivningsunderlag, byggnad	24 357 914 kr	24 249 339 kr
Årlig avskrivning i %	1,4%	1,4%
Årets avskrivningskostnad	336 593 kr	336 593 kr

not 6: Räntekostnader och Fastighetslån

Avser fastighetslån i Swedbank

Genomsnittlig låneskuld under året	11 050 096 kr	11 050 096 kr
Erlagd ränta under året	169 008 kr	195 133 kr
Genomsnittlig låneränta	1,53%	1,77%

Sammansättning på fastighetslånen

Lån med fast ränta per balansdagen förfall 2019-09-16	5 525 048 kr	5 525 048 kr
Lån med fast ränta per balansdagen förfall 2020-09-16	2 762 524 kr	2 762 524 kr
Lån med rörlig ränta 3 månader per balansdagen	2 762 524 kr	2 762 524 kr
Summa	<u>11 050 096 kr</u>	<u>11 050 096 kr</u>
Antal kvm bostadsyta	1 386	1 386
Lån per kvm bostadsyta	7 973 kr	7 973 kr

not 7 Byggnader, ackumulerade avskrivningar enligt plan och Mark

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Köpeskilling, fastighet	20 103 737 kr	20 103 737 kr
Förbättringsutgifter	14 158 558 kr	14 049 983 kr
Summa anskaffningsvärde	<u>34 262 295 kr</u>	<u>34 153 720 kr</u>
Ack. avskrivningar enligt plan vid årets början	- 3 387 432 kr	- 3 050 839 kr
Extra avskrivning mot fond för yttre underhåll	- 4 500 000 kr	- 4 500 000 kr
Årets avskrivning enligt plan	- 336 593 kr	- 336 593 kr
Summa avskrivning enligt plan	<u>- 8 224 024 kr</u>	<u>- 7 887 432 kr</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>26 038 271 kr</u>	<u>26 266 289 kr</u>
Fördelning av anskaffningsvärde:		
Byggnader	24 357 914 kr	24 249 339 kr
Mark	9 904 381 kr	9 904 381 kr
Summa	<u>34 262 295 kr</u>	<u>34 153 720 kr</u>
Anskaffningsvärde per kvm lägenhetsyta	24 720 kr	24 642 kr
Uppgift om taxeringsvärden:		
Mark	10 664 000 kr	10 664 000 kr
Byggnader	15 128 000 kr	15 128 000 kr
Summa	<u>25 792 000 kr</u>	<u>25 792 000 kr</u>
Byggnadsår	1944	1944
Ombyggnadsår	2011-2014	2011-2014
	<u>Kvm</u>	<u>Kvm</u>
Bostadsrättslägenheter 25 bostäder	1 293	1 293
Hysesrättslägenheter 2 bostäder	93	93
Totalt	<u>1 386</u>	<u>1 386</u>
Tomt, kvm	726	726

not 8 Kassa och banktillgodohavanden

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Kontant i kassan	0	0
Placeringskonto med Swedbank	1 051 867	875 019
Summa	<u>1 051 867</u>	<u>875 019</u>

not 9 Insatskapital

Lgh nummer	Yta enligt Upplåtelse- avtal	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Andelstal	3 rum & kök kvm	2 rum & kök kvm	1 rum & kök kvm	1 rum & kokvrå, kvm
201	52	626 525 kr		3,939%		52		
202	38	457 244 kr		2,879%			38	
204	27	418 757 kr		2,045%				27
205	42	496 117 kr		3,182%			42	
206	57	662 886 kr		4,318%		57		
207	41	484 604 kr		3,106%			41	
208	65	722 015 kr		4,924%		65		
209	31	378 072 kr		2,348%				31
210	60	670 878 kr		4,545%		60		
211	57	638 581 kr	1 219 493 kr	4,318%		57		
212	41	500 466 kr		3,106%			41	
213	65	713 500 kr		4,924%		65		
214	31	378 072 kr	937 078 kr	2,348%		31		
215	60	677 557 kr		4,545%		60		
216	57	800 019 kr		4,318%		57		
217	41	564 412 kr		3,106%			41	
219	60	670 878 kr		4,545%		60		
220	57	650 197 kr		4,318%		57		
221	88	534 526 kr		6,667%	88			
222	65	810 589 kr		4,924%		65		
223	65	782 122 kr		4,924%		65		
224	31	376 403 kr		4,394%				31
225	60	713 036 kr		4,545%		60		
226	52	625 911 kr	602 464 kr	3,788%		52		
227	50	625 911 kr	454 064 kr	3,939%		50		
Summa	1 293	14 979 278 kr	3 213 099 kr	100,000%	88	913	203	89
Bostäder upplåtna med hyresrätt								
203	62	-		-		62		
218	31	-		-				31
	1 386	14 979 278 kr	3 213 099 kr	100,000%	88	975	203	120

Genomsnittlig yta/bostad 51,3 kvm

Antal bostäder:

1

17

5

4

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma 2018 i Bostadsrättsföreningen Björken 3, Solna


org nr 769613-4118

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Björken 3 för räkenskapsåret 2017/2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, Årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 11 november 2018



Eva Rolander