

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01 -2020-12-31</i>	<i>2019-01-01 -2019-12-31</i>
Stiftelsens intäkter			
Nettoomsättning		27 157 273	28 450 972
Övriga stiftelseintäkter		423 952	898 394
Summa stiftelsens intäkter		27 581 225	29 349 366
Stiftelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-15 342 473	-22 389 059
Övriga externa kostnader	2	-2 329 643	-888 691
Personalkostnader och styrelsearvoden	3	-4 187 598	-1 314 917
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 988 076	-4 570 257
Summa stiftelsens kostnader		-26 847 790	-29 162 924
Rörelseresultat		733 435	186 442
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	28 126	26 520
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 044 277	-944 928
Summa finansiella poster		-1 016 151	-918 408
Resultat efter finansiella poster		-282 716	-731 966
Resultat före skatt		-282 716	-731 966
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-282 716	-731 966

PR

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Stiftelsen Björkasen har till ändamål att sasom allmännyttigt bostadsföretag inom Storfors kommun förvärva, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtt för upplåtande av hyresbostäder och lokaler.

Främjande av ändamålet

Stiftelsen Björkasen har under året hyrt ut lägenheter och lokaler i Storfors kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från den 1 januari 2020 drivs Stiftelsen Björkasen i egen regi från att tidigare ha förvaltats av Storfors kommun. Detta har gjorts för att skapa en expertorganisation inom fastighetsförvaltning som gör att arbetet kan göras bättre och effektivare vilket ska bidra till en stabilare ekonomi och mer nöjda hyresgäster.

Under 2020 har personalstyrkan kommit på plats och arbetet med uppbyggnaden av en ny organisation har tagit form. Underhållsplaner för yttre och inre underhall är framtagna och arbetet med att systematiskt renovera beståndet kommer påbörjas under 2021. En enkät för att undersöka intresset för hyresbostäder i Storfors har genomförts. Detta underlag tillsammans med fastighetsvärderingar och underhållsplaner kommer ligga till grund för Stiftelsens strategiska plan framåt.

Under hösten har kommunen sagt upp sina verksamhetslokaler på Stationsgatan 62 och Migrationsverkets uppsagda lägenheter är fortsatt i behov av renovering vilket gör vakanserna i beståndet mycket omfattande. Två fastighetsköp av industrilokaler har genomförts, del av Storfors 11:347 och Gjutäsen 1:27.

Större åtgärder under året:

Taket på Djupadalsgatan 1 har lagts om. Fasaderna och entréerna på fastigheterna vid Ravinen har renoverats och målats. Värmesystemet på Björkasen är utbytt och kanalrensningar i ventilationssystemen inom fastighetsbeståndet har genomförts.

Under början av 2021 har fastighetsvärdering av Stiftelsens fastighetsbestånd genomförts. Det sammantagna marknadsvärdet visar på ett övervärde vilket innebär att återföringar av nedskrivningar kan genomföras vilket kommer att stärka Stiftelsens kapital. Nya nedskrivningar ska också göras och möjlighet finns att göra uppskrivningar av fastighetsbeståndet, totalt finns möjlighet att öka det egna kapitalet med ca 11 mnkr. Förändringar avseende fastighetsvärderingen kommer att ske under 2021.

Flerårsöversikt

Vakanserna har ökat markant med anledning av migrationslägenheter som är tomställda och i stort renoveringsbehov.

Tkr	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Huvudintäkter	27 157	28 451	29 612	30 900	30 189
Årets resultat	-283	-732	561	-2 508	785
Totalt eget kapital	6 785	7 068	7 801	7 240	9 747
Balansomslutning	114 344	113 363	116 199	115 840	119 075
Uthyrningsgrad %	82%	92%	94%	94%	92%

Huvudintäkterna består av följande: Hyresintäkter från bostäder och lokaler

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. PR

Belopp i kr

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar

Dataprogram

Summa immateriella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Pågående nyanläggningar och förskott

avseende materiella anläggningstillgångar

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILGÅNGAR

6	88 259 124	90 235 624
7	1 665 041	—
8	<u>1 920 000</u>	<u>—</u>
	91 844 165	90 235 624
9	<u>40 000</u>	<u>40 000</u>
	<u>40 000</u>	<u>40 000</u>
	91 884 165	90 275 624
	10 231	185 764
	153 697	175 736
	<u>79 004</u>	<u>154 479</u>
	242 932	515 979
11	<u>22 216 973</u>	<u>22 571 319</u>
	<u>22 216 973</u>	<u>22 571 319</u>
	<u>22 459 905</u>	<u>23 087 298</u>
	114 344 070	113 362 922

2 9

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets början		6 081 399	6 081 399
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets slut		6 081 399	6 081 399
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets början		986 388	1 718 354
Årets resultat		-282 715	-731 966
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets slut		703 673	986 388
Summa eget kapital		6 785 072	7 067 787
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	84 850 000	99 935 526
Summa långfristiga skulder		84 850 000	99 935 526
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	15 460 526	679 772
Leverantörsskulder		2 383 447	2 982 822
Övriga skulder		308 776	62 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 556 249	2 634 226
Summa kortfristiga skulder		22 708 998	6 359 609
		107 558 998	106 295 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 344 070	113 362 922

PR

Noter*Belopp i kr om inget annat anges***Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Stiftelsen har ett skattemässigt underskott på 33 189 tkr. I enlighet med K2-regelverket redovisas ingen uppskjuten skatt på underskottet.

Kommande års amortering samt lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga. Lån som förfaller senare än 12 månader i tiden redovisas som långfristiga.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	<u>Nyttjandeperiod</u>
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	
Dataprogram	5 år
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	
Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Not 2 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u>	<u>2019-01-01</u>
	<u>-2020-12-31</u>	<u>-2019-12-31</u>
Lokalkostnader	-146 172	-205 044
Övrigt	-2 183 471	-683 647
	<u>-2 329 643</u>	<u>-888 691</u>

Not 3 Medelantalet anställda

	<u>2020-01-01</u>	<u>2019-01-01</u>
	<u>-2020-12-31</u>	<u>-2019-12-31</u>
<i>Medelantalet anställda</i>		
Stiftelsen	6	2
Summa	<u>6</u>	<u>2</u>

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2020-01-01</u>	<u>2019-01-01</u>
	<u>-2020-12-31</u>	<u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter, övriga	782	1 060
Återbäring HBV	27 344	25 460
	<u>28 126</u>	<u>26 520</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2020-01-01</u>	<u>2019-01-01</u>
	<u>-2020-12-31</u>	<u>-2019-12-31</u>
Räntekostnader, övriga	-555 027	-478 928
Borgensavgift kommunen	-489 250	-466 000
	<u>-1 044 277</u>	<u>-944 928</u>

pl

Not 6 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		195 884 642	195 884 642
Nyanskaffningar		2 919 825	
Avyttringar och utrangeringar		—	
Vid årets slut		198 804 467	195 884 642
Netto anskaffningsvärde		198 804 467	195 884 642
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-88 843 864	-84 273 607
Årets avskrivningar		-4 896 325	-4 570 257
Omklassificeringar		—	—
Vid årets slut		-93 740 189	-88 843 864
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		-16 805 154	-16 805 154
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar		—	—
Vid årets slut		-16 805 154	-16 805 154
Redovisat värde vid årets slut		88 259 124	90 235 624
<i>Varav mark</i>			
Akkumulerade anskaffningsvärden		22 073 640	21 757 662
Redovisat värde vid årets slut		22 073 640	21 757 662
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		—	—
Nyanskaffningar		1 756 792	—
Vid årets slut		1 756 792	—
Netto anskaffningsvärde		1 756 792	—
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		—	—
Årets avskrivning på anskaffningsvärden		-91 751	—
Vid årets slut		-91 751	—
Redovisat värde vid årets slut		1 665 041	—
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		—	—
Omklassificeringar		—	—
Investeringar		1 920 000	—
Redovisat värde vid årets slut		1 920 000	—

PR

Not 9

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40 000	40 000
Redovisat värde vid årets slut	40 000	40 000

Specifikation av innehav av aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

					2019-12-31
Intresseföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % (1)	Resultat*)	Eget kapital *)	Redovisat värde
Husbyggnadsvaror HBV förening					40 000
					40 000

Not 10

Förändringar i eget kapital

	Stiftelsekapital	Övrigt bundet kapital	Övrigt fritt eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
2020-12-31						
Eget kapital vid räkenskapsårets början	6 081 399	-	-	1 718 354	-731 966	7 067 787
Årets resultat					-282 716	-282 716
Resultatdisposition				-731 966	731 966	-
Vid årets utgång	6 081 399	-	-	986 388	-282 716	6 785 071

Not 11

Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kreditlimit	5 000 000	5 000 000
Outnyttjad del	-5 000 000	-5 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Efter balansdagen har företagets checkkredit utökats med 0 kronor.

Not 12

Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp varmed skuldposten med nuvarande amorteringstakt förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	99 411 666	97 216 438

Not 13

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	9 125 700	9 125 700
Summa ställda säkerheter	9 125 700	9 125 700

Eventalförpliktelser

Bindande utfästelse, beviljat anslag

	2020-12-31	2019-12-31
--	------------	------------

-

- PR

Not 14

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har en fastighetsvärdering gjorts som under 2021 kommer att påverka stiftelsens egna kapital positivt. Se ytterligare information i förvaltningsberättelsen.

Storfors 19/4-2021



Hans Jildesten
Ordförande



Peter Farrington



Lennart Johansson



Lars-Erik Karlsson



Mikael Lind

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4-2021



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Björkasen, org. nr 872400-2004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Björkasen för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 stiftelsen 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på 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 på 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 stiftelsens 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 stiftelsens 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 stiftelse 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

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Björkåsen år 2020. Enligt min uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

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 stiftelsen 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 mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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 stiftelsen.

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 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 stiftelsens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande.

Storfors 2021-04-21

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor