



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Björken i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björken i Märsta med säte i Märsta org.nr. 714800-2178 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SIGTUNA VALSTA 4:10	1971-01-01	1971
SIGTUNA VALSTA 4:7	1971-01-01	1971
SIGTUNA VALSTA 4:8	1971-01-01	1971
SIGTUNA VALSTA 4:9	1971-01-01	1971

### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
269	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17105
1	lägenheter (hyresrätt)	75
42	garage	0
83	bilplatser med el-stolpe	0
110	bilplatser utan el-stolpe	0
11	avgiftsbelagda besöksparkering	0
67	lokaler (ink förråd)	0
<b>Totalt 583 objekt</b>		<b>17180</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 126 st 2 rok, 99 st 3 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gerd Carlsson	Ordförande	2021-07-02	
Anja Lampinen	Ledamot	2016-05-01	2022-06-22
Eva Kihlman	Ledamot	2016-05-01	2022-06-22
Bo Wiberg	Ledamot	2021-07-02	
Bertil Karlberg	Ledamot	2021-07-02	
Mustafa Ibrahimov	Ledamot	2022-06-22	
Peter Nilsson	Ledamot	2022-06-22	
Peter Nilsson	Suppleant	2020-06-24	2022-06-22
Adrian Berg	Ledamot	2019-07-20	
Magnus Kinnunen	Ledamot	2021-07-02	
Lena Sporre	Suppleant	2019-07-20	2022-05-10
Erik Wessman	Suppleant	2020-06-24	2022-06-22
Tobias Yrlid	Suppleant	2022-06-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gerd Carlsson, Magnus Kinnunen, Adrian Berg och suppleant Tobias Yrlid

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Anja Lampinen, Gerd Carlsson, Magnus Kinnunen.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Elisabeth Lindblom med Kjell Granberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Kent Lennart Nilsson (sammankallande), Barbro Westberg, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. På stämman deltog 34 medlemmar varav 2 med fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-05.

Under året har ett passersystem installerats.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Uppdatering av undercentraler
- Putsa fasader
- Måla takplåt

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 319 och under året har det tillkommit 28 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 315.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	191	202	245	343	0
Skuldsättning, kr/kvm	960	1 044	1 129	1 219	1 318
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	176	184	170	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	616	597	545	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	737	737	737	737	737
Totala intäkter, kr/kvm	820	810	803	0	0
Nettoomsättning, tkr	15 221	14 932	14 791	16 083	14 644
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 290	1 683	1 780	4 490	2 354
Soliditet, %	54	53	50	47	40

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)  
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)  
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 393 900	0	0	4 393 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	9 038 750	0	0	9 038 750
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 975 690	0	511 915	8 487 605
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>21 408 340</b>	<b>0</b>	<b>511 915</b>	<b>21 920 255</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 994 994	1 682 905	-511 915	4 165 984
Årets resultat, kr	1 682 905	-1 682 905	1 290 125	1 290 125
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 677 899</b>	<b>0</b>	<b>778 210</b>	<b>5 456 109</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>26 086 239</b>	<b>0</b>	<b>1 290 125</b>	<b>27 376 364</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 337 000 kr samt ianspråktagande skett med 825 085 kr.

**RESULTATDISPOSITION**

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 165 984
Årets resultat, kr	1 290 125
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 456 109</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Reservation till underhållsfond, kr	-4 953 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 032 782
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 535 891</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	15 220 626	14 931 920
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-12 280 935	-11 589 769
Övriga externa kostnader	Not 3	-276 377	-288 466
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-257 598	-250 430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-960 592	-960 592
Summa rörelsekostnader		<u>-13 775 501</u>	<u>-13 089 257</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 445 125</b>	<b>1 842 664</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	68 923	39 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-223 923	-198 882
Summa finansiella poster		<u>-155 000</u>	<u>-159 759</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 290 125</b>	<b>1 682 905</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 511 413	31 441 935
Inventarier och maskiner	Not 8	180 420	210 490
Pågående nyanläggningar	Not 9	4 205 557	0
		<u>34 897 390</u>	<u>31 652 425</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 897 890</u>	<u>31 652 925</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		16 785	13 238
Övriga fordringar	Not 11	4 215 166	7 086 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 455 933	773 824
		<u>5 687 884</u>	<u>7 873 904</u>
Kassa och bank	Not 13	9 921 419	9 852 955
Summa omsättningstillgångar		<u>15 609 302</u>	<u>17 726 859</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>50 507 192</b></u>	<u><b>49 379 784</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	13 432 650	13 432 650
Yttre underhållsfond	8 487 605	7 975 690
	<u>21 920 255</u>	<u>21 408 340</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 165 984	2 994 994
Årets resultat	1 290 125	1 682 905
	<u>5 456 109</u>	<u>4 677 899</u>
Summa eget kapital	<u>27 376 364</u>	<u>26 086 239</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 12 354 025	11 840 025
	<u>12 354 025</u>	<u>11 840 025</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 4 136 100	6 101 200
Leverantörsskulder	2 020 234	839 155
Skatteskulder	25 007	43 074
Övriga skulder	Not 16 2 416 153	2 472 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 2 179 309	1 997 116
	<u>10 776 803</u>	<u>11 453 520</u>
Summa skulder	<u>23 130 828</u>	<u>23 293 545</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>50 507 192</u></b>	<b><u>49 379 784</u></b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 290 125	1 682 905
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	960 592	960 592
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 250 717</u>	<u>2 643 497</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-685 657	-4 174
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 288 383	312 264
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 853 444</u>	<u>2 951 587</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-4 205 557	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 205 557</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 451 100	-1 451 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 451 100</u>	<u>-1 451 100</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 803 213</b>	<b>1 500 487</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 933 822</b>	<b>15 433 336</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 130 609</b>	<b>16 933 822</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 640 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	12 654 432	12 654 432
Individuell mätning el	748 618	685 108
Individuell mätning vatten	449 822	368 334
Hyror	984 314	899 196
Bredband	486 000	486 000
Övriga intäkter	153 026	242 329
Bruttoomsättning	<u>15 476 212</u>	<u>15 335 399</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-84 914	-36 240
Hyresförluster	-180	-26 256
Avsatt till inre fond	-170 491	-340 983
	<b><u>15 220 626</u></b>	<b><u>14 931 920</u></b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 369 466	2 738 622
Reparationer	786 480	1 028 192
El	1 026 161	1 043 070
Uppvärmning	2 604 206	2 700 405
Vatten	595 574	464 272
Sophämtning	796 334	721 897
Fastighetsförsäkring	236 550	253 102
Kabel-TV och bredband	524 624	511 942
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	411 740	395 100
Förvaltningsarvoden	838 432	835 787
Övriga driftkostnader	58 587	72 296
Planerat underhåll	1 032 782	825 085
	<b><u>12 280 935</u></b>	<b><u>11 589 769</u></b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	58 626	75 430
Förbrukningsinventarier och varuinköp	30 457	6 379
Administrationskostnader	83 106	106 608
Extern revision	26 638	22 500
Medlemsavgifter	77 550	77 550
	<b><u>276 377</u></b>	<b><u>288 466</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	196 464	176 863
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	0	33 275
Sociala avgifter	51 134	29 035
Övriga personalkostnader	0	1 257
	<b><u>257 598</u></b>	<b><u>250 430</u></b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 880	5 707
Övriga ränteintäkter	65 043	33 417
	<b><u>68 923</u></b>	<b><u>39 124</u></b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	222 858	198 424
Övriga räntekostnader	1 065	458
	<b><u>223 923</u></b>	<b><u>198 882</u></b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 256 300	47 256 300
Ingående anskaffningsvärde mark	1 600 000	1 600 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 856 300</b>	<b>48 856 300</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-17 414 365	-16 483 843
Årets avskrivningar	-930 522	-930 522
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 344 887</b>	<b>-17 414 365</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 511 413</b>	<b>31 441 935</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	172 000 000	124 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	161 000	117 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	73 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>245 161 000</b>	<b>175 117 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	300 700	300 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 700</b>	<b>300 700</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-90 210	-60 140
Årets avskrivningar	-30 070	-30 070
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-120 280</b>	<b>-90 210</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>180 420</b>	<b>210 490</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar, passersystem	4 205 557	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>4 205 557</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	5 975	5 974
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 209 191	7 080 868
	<b>4 215 166</b>	<b>7 086 842</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 455 933	773 824
	<b>1 455 933</b>	<b>773 824</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Resursbank	6 067 531	6 011 998			
	Swedbank	3 853 888	3 840 957			
		<b>9 921 419</b>	<b>9 852 955</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	118249	1,32%	2023-09-01	3 245 000	560 000
	Stadshypotek AB	215490	0,87%	2024-10-30	5 650 025	700 000
	Stadshypotek AB	285573	0,80%	2025-06-30	2 945 000	140 000
	Stadshypotek AB	509796	3,89%	2027-09-01	4 650 100	51 100
					16 490 125	1 451 100
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				9 234 625	
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>12 354 025</b>	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				33 110 200	33 110 200
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				4 136 100	6 101 200
					<b>4 136 100</b>	<b>6 101 200</b>
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				1 000	1 000
	Momsskuld				20 811	3 738
	Inre fond				2 324 202	2 413 351
	Källskatt				70 140	54 886
					<b>2 416 153</b>	<b>2 472 975</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				41 702	22 932
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 365 699	1 258 799
	Övriga upplupna kostnader				771 908	715 385
					<b>2 179 309</b>	<b>1 997 116</b>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Adrian Berg.....  
Bertil Karlberg.....  
Bo Wiberg.....  
Gerd Carlsson.....  
Magnus Kinnunen.....  
Mustafa Ibrahimov.....  
Peter Nilsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Elisabeth Lindblom  
Av föreningen vald revisor.....  
Erik Davidsson  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björken i Märsta, org.nr. 714800-2178

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björken i Märsta för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björken i Märsta för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Björken i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GERD CARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 01:13:05



**ADRIAN BERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 13:49:05



**BO WIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 11:17:13



**BERTIL KARLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 11:57:40



**MUSTAFA IBRAIMOV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 19:24:09



**PETER NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 10:53:55



**MAGNUS KINNUNEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 09:29:38



**ELISABETH LINDBLOM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 18:13:11



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 21:07:18



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Björken i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ELISABETH LINDBLOM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 17:06:50



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 21:08:33



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.