



BRF
Björkbacken

Årsredovisning

för räkenskapsår 2022-01-01 -- 2022-12-31

Bostadsrättsförening Björkbacken, org.nr. 769616-0063



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Björkbacken i Strängnäs med säte i Strängnäs org.nr. 769616-0063 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Strängnäs kommun med adress Nygatan 30 A-D:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|--------------|----------------------|
| Baddaren 6 | 2007-02-08 | 2010 och 2012 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 47 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3645 |
| 46 | garageplatser | 0 |
| Totalt 93 objekt | | 3645 |

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 1 st 1 rok,
- 16 st 2 rok
- 20 st 3 rok
- 9 st 4 rok (4st hopslagna 2 rok har blivit 2st 4 rokpå 105 kvm vardera)
- 1st 5 rok (2 st hopslagna 3 rok har blivit en 5 rok på 160 kvm)



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|---------------------------|------------|------------|
| Lille-Mor Sandström Olson | Ordförande | 2021-06-15 |
| Robert Krantz | Ledamot | 2021-06-15 |
| Britt-Inger Lindberg | Ledamot | 2022-06-01 |
| Magdalena Mayta | Ledamot | 2022-06-01 |
| Marcus Johansson | Ledamot | 2021-06-15 |
| Ida Scherman | Suppleant | 2021-06-15 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lille-Mor Sandström Olson, Robert Krantz, Marcus Johansson och Ida Scherman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Robert Krantz och Lille-Mor Sandström Olson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Åke Mörk med Barbro Di Stefano som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Rolf Slagbrand (sammankallande) och Nils-Gunnar Lindberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 31 medlemmar varav 23 röstberättigade och 1 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

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.

Styrelsen har, förutom den vanliga förvaltningen, haft två tunga arbetsuppgifter under året: Rättsprocessen och garantiarbeten efter byggnationen.

Rättsprocessen

När föreningen var nybildad skrev Peabs byggmästarbildade styrelse ett ogiltigt servitut på vår mark till förmån för grannfastigheten som Peab planerade att köpa och bebygga. Detta utan att rådgöra med medlemmarna på en stämma trots att vi redan bodde i husen.

2020-06-22 kom beslut från Högsta domstolen att de inte beviljar vår motpart prövningstillstånd utan Svea hovrätts dom gäller. Servitutet är ogiltigt, vi har vunnit i alla rättsinstanser. Domen fastslog att Brf Höjdparken ska sluta använda vår mark och återställa marken samt stå för kostnaden.

Brf Höjdparken som i dag äger fastigheten Baddaren 5, som de köpt med ett rättighetsfel av Peab, kan bygga sin garageinfart på den egna fastigheten enligt den godkända ansökan som gjordes inför områdets detaljplan från 2009.

2020-08-21 verkställde kronofogden domen genom att tömma garaget i Brf Höjdparken och spärrade av infarten. Kronofogden skall fortsätta verkställigheten för återställandet av vår mark som vi fått bygglov för. Brf Höjdparken har överklagat detta bygglov. Vi måste ha bygglov för att återställa föreningens fastighet till ursprungligt bygglov.

Brf Höjdparken har startat en ny rättsprocess genom en ansökan om att ta vår mark med tvång eller få till ett tvångsservitut på marken. Vid prövning hos Lantmäteriet och Mark- och miljödomstolen har båda avslagits. Efter det har domen överklagats till Mark- och miljööverdomstolen.

Vårt försäkringsbolag if har godkänt ytterligare ett rättsskydd på 600.000:- då det är ett nytt rättsfall. Vi har ännu inte utnyttjat försäkringsbeloppet.

Under 2022 har en del skriftväxling skett med Mark- och miljööverdomstolen gällande inlämnade handlingar. Den 2022-11-29 beslöt Mark- och miljööverdomstolen att ingen syn kommer att göras på platsen som Brf Höjdparken krävt. 2022-12-16 kom sedan ett beslut att domstolen kommer avgöra målen på de handlingar som är inlämnade. Domstolen kommer att besluta om tvångsåtgärderna och föreningens överklagade bygglov. Ärendet föredras 2023-02-22, dom förväntas komma 8–12 veckor senare.

Rättsprocessen gör att föreningens resultat varierat de senaste åren. Föreningen betalar sin jurist under arbetets gång. När målet får en slutgiltig dom får den förlorande parten betala sina juridiska kostnader och motpartens kostnader. Hittills har vi vunnit alla tidigare domstolsprövningar

Garantifrågan

Efter flertalet påtryckningar till Peabs koncernledning hölls efterbesiktning nr fyra den 2022-01-04 med både lokalt ansvarig från Peab och en representant från koncernledningen närvarande. Styrelsen har kämpat med garantifelen ända sedan inflyttningen. När en punkt är klar så får föreningen ytterligare två års garanti på den punkten. Det är Peab som är ansvariga för de kvarstående felen från byggproduktionen. De kvarvarande garantipunkterna fastställdes på mötet och Peab betalade för de utlägg vi haft och en halv månadsavgift till de boende som drabbades av olägenheter i bostaden när avloppsskarvarna åtgärdades i rörslitsarna.

Ekonomi

På grund av världshändelserna har räntor och alla driftskostnader ökat. Efter ett gediget budgetarbete valde styrelsen att höja avgiften med 10%.

Likviditeten i föreningen är god och styrelsen avser amortera ett större belopp men avvaktar i väntan på att rättsfallet skall bli klart. Styrelsen vill se vilka kostnader den rättsliga prövningen får. Under tiden är kapitalet placerat med ränta och bankgaranti.

Styrelsen har hela tiden placerat föreningens lån med olika löptider för att inte bli så räntekänsliga.

Utemiljö

Föreningsdagar har ordnats den 8 maj och den 16 oktober då medlemmarna gjort fint i trädgården. Efteråt samlades alla för trevlig samvaro och lättare förtäring.

En ljusgran med Led belysning har inköpts till gården och sattes upp till första advent.

I garagebacken har plattor lagts utefter husfasaden så att inte murgrönan skadar husets fasadsockel. En rabatt på innergården där växtlighet grävts upp behövde nyplanteras.

Årsbesiktning

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2022-05-05 med representanter från styrelsen och förvaltare från HSB. Takavattningen samt takfotsmålning skulle utföras under sommaren 2022 enligt besiktning hösten 2021. Takavattningen åtgärdades under sommaren. Inget måleriföretag som styrelsen har tagit in offerter från har haft möjlighet att göra arbetet under 2022. Då det inte bedöms som en brådskande åtgärd har det skjutits upp till 2023.

Senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2018 | Arbetsbord i cykelrum |
| 2018 | Arkivskåp högt i plåt |
| 2019 | Inglasning balkonger (bekostnad av resp bostadsrättsägare 17 st) |
| 2019 | Värmeslinga i 1 stuprör |
| 2020 | Trädgårdsförbättringar (rabattkanter, stenläggning, buskar) |
| 2021 | Eluttag i cykelburen |
| 2022 | Trädgårdsförbättringar (Plattor mot fasad i garagebacken, Förnya växter) |
| 2022 | Ny garageportöppnare/sändare |
| 2022 | WC i garageplan |

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag under 2022

| Leverantör | Avtalstyp |
|---------------------|---|
| HSB Södermanland AB | Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och trädgård |
| Entelios AB | Elavtal, elhandel |
| Sevab | Elavtal, nät, fjärrvärme, vatten och renhållning |
| Solör bioenergi | Tog under året över fjärrvärmens från Sevab |
| Telia Sonera | Bredband, TV, IP telefoni |
| Kone | Hissar |
| Hörmann | Service av garageport |
| Kiwa Inspecta | Besiktar hissar och garageport |
| If skadeförsäkring | Fastighetsförsäkringar |
| eGain | Klimatkontroll |

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

| Årtal | Ändamål |
|-----------|--|
| 2021-2025 | Ommålning av väggar och tak trapphus (Bedöms inte föreligga något behov, kommer troligen skjutas på) |
| 2023 | Puts/målning takfot |
| 2023 | Energideklaration |

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

En WC har installerats i garageplanet. Detta har planerats länge då personal och entreprenörer som arbetar i fastigheten behöver detta. En WC är även användbart för boende vid renovering eller fel i dennes bostad.

Fjärrstyrningen till garageporten har gått sönder. Då reservdelar inte gick att få tag i har hela fjärrstyrningen bytts ut. Även ett kabelbrott har upptäckts och åtgärdats i ledningarna till porten. Hissen i B porten har reparerats då ljusridån i dörren slutade fungera. Fyra vattenskador har utretts och åtgärdats i husen. Belysningen i källarförråd vid B porten har förbättrats.

Underhållsplan

Föreningen har en kort och en lång underhållsplan som sträcker sig fram till 2045. Styrelsen kommer att arbeta med en uppdatering av underhållsplanen under våren 2023. Förhoppningen är att arbetsbelastningen med rättsprocess och garantifrågorna minskar så vi får mer tid för framtidsplanering. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2023 – 2024. Då driftskostnaderna ökat prioriteras åtgärder som kan minska förbrukningen som byte av trapphusarmaturerna till ett med Led och närvarostyrning. I övrigt så har husen bra energifunktion.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | *2020 | *2019 | *2018 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 92 | 43 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 7 676 | 7 717 | 7 769 | 7 810 | 7 851 |
| Räntekänslighet, % | 12 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 149 | 149 | 0 | 0 | 0 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 407 | 379 | 345 | 310 | 327 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 661 | 662 | 661 | 645 | 645 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 759 | 757 | 0 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 768 | 2 760 | 2 652 | 2 654 | 2 674 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -395 | -529 | -174 | 22 | -136 |
| Soliditet, % | 72 | 72 | 72 | 72 | 72 |

* Från och med år 2021 är nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbart mellan åren.

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 |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 58 320 000 | 0 | 0 | 58 320 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 16 705 000 | 0 | 0 | 16 705 000 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 547 154 | 0 | 47 988 | 595 142 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 75 572 154 | 0 | 47 988 | 75 620 142 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -1 135 063 | -528 947 | -47 988 | -1 711 998 |
| Årets resultat, kr | -528 947 | 528 947 | 0 | -395 068 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -1 664 010 | 0 | -47 988 | -2 107 066 |
| S:a eget kapital, kr | 73 908 144 | 0 | 0 | 73 513 076 |

* förändring av underhållsfond, se resultatdisposition i nästa stycke.

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 | -1 664 010 |
| Årets resultat, kr | -395 068 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -109 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 61 012 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -2 107 066 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -2 107 066 |

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

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 1 | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 767 650 | 2 759 605 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 767 650 | 2 759 605 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 544 612 | -1 398 355 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -458 956 | -688 418 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -113 449 | -105 915 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -670 860 | -670 860 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 787 877 | -2 863 548 |
| Rörelseresultat | | -20 227 | -103 943 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 13 254 | 4 556 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -388 095 | -429 560 |
| Summa finansiella poster | | -374 841 | -425 004 |
| Resultat efter finansiella poster | | -395 068 | -528 947 |
| Årets resultat | | -395 068 | -528 947 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 98 787 748 | 99 458 607 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 98 787 748 | 99 458 607 |
| Summa anläggningstillgångar | | 98 787 748 | 99 458 607 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 966 | 0 |
| Övriga fordringar | 7 | 1 176 401 | 1 615 984 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 37 251 | 117 409 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 214 618 | 1 733 393 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 9 | 1 032 450 | 1 523 266 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 1 032 450 | 1 523 266 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 10 | 1 007 071 | 3 000 |
| Summa kassa och bank | | 1 007 071 | 3 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 254 139 | 3 259 659 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 102 041 887 | 102 718 266 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 75 025 000 | 75 025 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 595 142 | 547 154 |
| Summa bundet eget kapital | | 75 620 142 | 75 572 154 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 711 998 | -1 135 063 |
| Årets resultat | | -395 068 | -528 947 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 107 066 | -1 664 010 |
| Summa eget kapital | | 73 513 076 | 73 908 144 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 17 662 500 | 17 987 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 17 662 500 | 17 987 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 13 | 10 316 666 | 10 141 666 |
| Leverantörsskulder | | 148 283 | 219 510 |
| Aktuella skatteskulder | | 27 830 | 16 740 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 373 532 | 444 706 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 866 311 | 10 822 622 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 102 041 887 | 102 718 266 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 110 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 2 410 992 | 2 412 240 |
| Hyror | 279 700 | 286 800 |
| Hysesbortfall | -36 200 | -45 200 |
| Övriga intäkter | 113 157 | 105 765 |
| Summa nettoomsättning | 2 767 649 | 2 759 605 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|--------------------|--------------------|
| | -2022-12-31 | -2021-12-31 |
| Reparation, förbrukningsmaterial mm | 4 334 | 3 273 |
| Löpande underhåll | 356 059 | 242 825 |
| Underhåll enligt plan | 61 012 | 15 587 |
| Elavgifter | 99 584 | 101 404 |
| Uppvärmningsavgifter | 265 998 | 261 595 |
| Vatten och avlopp | 177 875 | 180 600 |
| Sophämtning | 81 525 | 84 399 |
| Försäkringar | 80 071 | 78 575 |
| Kabel-TV/bredband | 125 404 | 154 485 |
| Fastighetsskötsel | 261 908 | 258 872 |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 27 830 | 16 740 |
| Övriga kostnader | 3 012 | 0 |
| Summa driftskostnader | 1 544 612 | 1 398 355 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|--------------------|--------------------|
| | -2022-12-31 | -2021-12-31 |
| Revisionsarvoden | 13 250 | 12 500 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 77 800 | 75 980 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar | 3 000 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 800 | 700 |
| Konsultarvoden | 336 732 | 562 440 |
| Möteskostnader | 2 455 | 621 |
| Fritidsverksamhet | 0 | 643 |
| Överlåtelseavgift | 3 605 | 7 132 |
| Pantförskrivningsavgift | 1 924 | 3 334 |
| Tidningar, tidskrifter och facklitteratur | 689 | 451 |
| Representation, avdragsgill | 0 | 1 657 |
| Kreditupplysning | 270 | 1 350 |
| Kontorsmaterial och trycksaker | 10 619 | 9 023 |
| Telefon | -499 | 3 540 |
| Mobiltelefon | 2 388 | 2 388 |
| Datakommunikation | 0 | 899 |
| Övriga externa kostnader | 5 820 | 5 760 |
| Inkassokostnader | 103 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | 458 956 | 688 418 |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|---|---|
| Arvode styrelse | 95 200 | 94 599 |
| Arvode föreningsvald revisor | 2 380 | 1 000 |
| Sociala avgifter | 14 111 | 10 116 |
| Övriga personalkostnader | 1 758 | 200 |
| Summa personalkostnader och arvoden | 113 449 | 105 915 |

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2132.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2012.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 80 000 000 | 80 000 000 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 25 010 000 | 25 010 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 105 010 000 | 105 010 000 |
| Ingående avskrivningar | -5 551 395 | -4 880 535 |
| Årets avskrivningar | -670 860 | -670 860 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 222 255 | -5 551 395 |
| Utgående redovisat värde | 98 787 745 | 99 458 605 |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 58 000 000 | 46 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 2 783 000 | 1 674 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 12 000 000 | 10 200 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 72 783 000 | 57 874 000 |

Fastighetsbeteckning: Baddaren 6

Not 7 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 84 | 58 |
| Avräkningskonto HSB | 1 176 317 | 1 615 926 |
| Summa övriga fordringar | 1 176 401 | 1 615 984 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 37 251 | 117 409 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 37 251 | 117 409 |

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga placeringar | 1 032 450 | 1 523 266 |
| Summa kortfristiga placeringar | 1 032 450 | 1 523 266 |

Not 10 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| Kassa | 3 000 | 3 000 |
| Bankkonto Handelsbanken | 1 004 071 | 0 |
| Summa kassa och bank | 1 007 071 | 3 000 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Räntesats % | Konv datum | Lånebelopp 2022-12-31 | Lånebelopp 2021-12-31 |
|---|----------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB | 1,07 | 2024-12-01 | 9 762 500 | 9 762 500 |
| Stadshypotek AB | 1,88 | 2023-09-30 | 8 225 000 | 8 375 000 |
| Stadshypotek AB | 3,93 | 2023-12-01 | 1 991 666 | 1 991 666 |
| Stadshypotek AB | 3,90 | 2025-12-01 | 8 000 000 | 8 000 000 |
| | | | 27 979 166 | 28 129 166 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -10 066 666 | -9 991 666 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | -250 000 | -150 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 17 662 500 | 17 987 500 |
| Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank | | | | |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 1 000 000 | |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | | | 26 729 166 | |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 29 975 000 | 29 975 000 |
| Summa ställda säkerheter | 29 975 000 | 29 975 000 |

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år) | 10 316 666 | 10 141 666 |
| Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut | 10 316 666 | 10 141 666 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 57 210 | 35 246 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 241 365 | 225 327 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 74 957 | 183 634 |
| Avtalsplacerade betalningar | 0 | 500 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 373 532 | 444 707 |

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Strängnäs med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt.

Lille-Mor Sandström Olson

Marcus Johansson

Robert Krantz

Britt-Inger Lindberg

Magdalena Mayta

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

Åke Mörk
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
Revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Strängnäs, org.nr. 769616-0063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkbacken i Strängnäs 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 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman. Enligt föreningens stadgar ska minst en revisor var auktoriserad eller godkänd. Ingen av de undertecknade är det.

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 från BoRevisions 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Strängnäs 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor från BoRevision 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Strängnäs

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB

Åke Mörk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Björkbacken i Strängnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LILLE-MOR SANDSTRÖM OLSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 12:51:53



BRITT-INGER LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 14:37:35



MAGDALENA MAYTA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 09:29:30



ROBERT KRANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 11:45:05



MARCUS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 20:13:25



ÅKE MÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 14:55:35



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 08:34:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Björkbacken i Strängnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅKE MÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 14:49:42



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 08:36:00



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.