

# Årsredovisning 2022

BRF BJÖRKSILINGAN

769617-7737



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BJÖRKSLINGAN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

8

Balansräkning

9

Noter

11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-11-19.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen har 17 hyreslägenheter och 102 bostadsrätter om totalt 7 448 kvm och 4 lokaler om 215 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg- Hansa.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Karl Mikael Peters	Ordförande
Erika Karlsson	
Christine Bergius	
Hanna Strandberg	
Thom Gisslén	
Anna Almqvist	
Jesper Bergman	
Simon Daveby	Suppleant

### VALBEREDNING

Mikael Strömmer  
Camilla Eriksson  
Erika Heineman



## REVISORER

Jacob Biderholt    Revisor

## STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### *Städdagar*

Två gemensamma städdagar organiserades under året, en på våren och en på hösten. Medlemmar och hyresgäster har då hjälpts åt med att kratta löv, plantera vårlökar, röja källargångar och ta hand om lekplatser och utemöbler. I år byggdes även en spaljé på Halmstadsvägen som skydd för soptunnorna för matavfall. Vid varje städdag hyr föreningen in en stor container för grovsopor.

#### *Temperaturgivare*

Efter att ha uppmärksammat att värmen i vissa av föreningens lägenheter inte håller jämn temperatur under årets kallare månader installerades under vintern 2021/2022 sensorer via Exergis tjänst Intelligy i femton lägenheter för att samla in data. Eftersom resultaten inte gav någon ledning om vad som kan orsaka problemen uppdrogs åt Nabo att se över värmesystemet under hösten då värmen gick igång igen efter sommaren. Ett urval lägenheter besöktes då också för närmare granskning. En justering av värmekurvorna gjordes på försök i samband med årsskiftet 2022/2023, utan någon större effekt. Utredningen kommer därför att fortsätta under 2023.

#### *Byte av internetleverantör*

Föreningen har under 2022 bytt leverantör av bredband från Telenor till Ownit. Genom bytet har vi fått högre hastighet till ett lägre pris.

#### *Utredning fasadrenovering*

Under året har föreningen låtit genomföra en förstudie avseende behovet av fasad- och fönsterrenovering. I förstudien framkom bland annat att inget omedelbart renoveringsbehov förelåg, bortsett från ateljélägenheternas fönster (se nedan). Renovering av fasader och övriga fönster har därför flyttats fram fem år i underhållsplanen.

#### *Utredning ateljéfönster*

Under utredningen av fasadrenovering framkom det att ateljéfönstren behöver renoveras i närtid. En närmare utredning och projektering av arbetet påbörjades därför under våren 2023.

#### *Renovering hyresrätter*

Föreningen har i samarbete med vår förvaltare genomfört en inventering av våra hyresrätter. Av inventering framgick att flera hyresrätter behöver renoveras/åtgärdas i olika omfattning vilket kommer att ske under våren 2023.

#### *Försäljning hyresrätt*

Föreningen har under 2022 sålt en hyresrätt.

### Amortering

Föreningen har under 2022 gjort en engångsamortering på 3 303 000 kr efter försäljning av hyresrätt.

### Utemiljö

Under sommaren och hösten har styrelsen samt medlemmar ur föreningen arbetat med att återställa gräsmattan efter stamreoveringen. Efter vinterns kraftiga snöfall har flertalet träd beskurits.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Från och med 1:a Januari 2023 har det skett en avgiftshöjning på 5 %

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 140 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 138 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 313	5 283	5 244	5 137
Resultat efter fin. poster	-317	-7 613	106	-281
Soliditet, %	82	79	85	78
Yttre fond	6 011	4 008	2 157	2 514
Taxeringsvärde	233 653	174 413	174 413	174 413
Bostadsyta, kvm	7 448	7 448	7 448	7 448
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	546	539	571	560
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 738	3 206	2 287	3 826
Genomsnittlig skuldränta, %	1,21	0,82	0,92	1,03
Belåningsgrad, %	17,37	20,21	14,34	24,04

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	97 683	-	916	98 599
Upplåtelseavgifter	23 873	-	2 434	26 306
Fond, yttre underhåll	4 008	-	2 002	6 011
Balanserat resultat	-21 468	-7 613	-2 002	-31 084
Årets resultat	-7 613	7 613	-317	-317
<b>Eget kapital</b>	<b>96 482</b>	<b>0</b>	<b>3 033</b>	<b>99 515</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-31 084
Årets resultat	-317
<b>Totalt</b>	<b>-31 401</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	2 002
Balanseras i ny räkning	-33 403
	<b>-31 401</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 313	5 283
Rörelseintäkter		5	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 317</b>	<b>5 287</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-4 035	-11 573
Övriga externa kostnader	8	-332	-293
Personalkostnader	9	-251	-248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-749	-619
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 367</b>	<b>-12 733</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-50</b>	<b>-7 446</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-269	-168
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-267</b>	<b>-168</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-317</b>	<b>-7 613</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-317</b>	<b>-7 613</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	117 429	118 178
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 429</b>	<b>118 178</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>117 429</b>	<b>118 178</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		160	124
Övriga fordringar	12	12	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 106	2 295
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 278</b>	<b>2 431</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 563	1 203
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 563</b>	<b>1 203</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 841</b>	<b>3 634</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>121 269</b>	<b>121 812</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		124 905	121 555
Fond för yttre underhåll		6 011	4 008
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>130 916</b>	<b>125 564</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-31 084	-21 468
Årets resultat		-317	-7 613
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-31 401</b>	<b>-29 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>99 515</b>	<b>96 482</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	9 452
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>9 452</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	20 395	14 426
Leverantörsskulder		296	486
Skatteskulder		18	8
Övriga kortfristiga skulder		-2	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 047	954
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 754</b>	<b>15 877</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>121 269</b>	<b>121 812</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Björkslingan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens a 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och i skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekon livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre anskaffningsvärde sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022
Hysesintäkter, bostäder	1 343
Hysesintäkter, lokaler	242
Hysesintäkter, p-platser	57
Årsavgifter, bostäder	3 413
Övriga intäkter	262
<b>Summa</b>	<b>5 317</b>

<b>NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2022</b>
Besiktning och service	59
Fastighetskötsel	157
Snöskottning	127
Städning	162
Trädgårdsarbete	44
Övrigt	42
<b>Summa</b>	<b>591</b>
<b>NOT 4, REPARATIONER</b>	<b>2022</b>
Bostäder	1
Dörrar och lås/porttele	8
Reparationer	459
Temp. rep und eller projekt	33
Övrigt plan. UH	128
<b>Summa</b>	<b>629</b>
<b>NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2022</b>
Lgh 1201	139
Fasadrenovering	56
Stambyte o dränering Svalövs	0
<b>Summa</b>	<b>195</b>
<b>NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	207
Sophämtning	113
Uppvärmning	1 012
Vatten	239
<b>Summa</b>	<b>1 572</b>
<b>NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2022</b>
Bredband	198
Fastighetsförsäkringar	79
Fastighetsskatt	207
Självrisker	0
Tomträttsavgälder	467
Övrigt	96
<b>Summa</b>	<b>1 048</b>





**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER** **2022**

Förbrukningsmaterial	7
Juridiska kostnader	111
Kameral förvaltning	86
Konsultkostnader	47
Revisionsarvoden	22
Övriga förvaltningskostnader	58
<b>Summa</b>	<b>332</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER** **2022**

Sociala avgifter	60
Styrelsearvoden	190
Övriga personalkostnader	1
<b>Summa</b>	<b>251</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER** **2022**

Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	269
<b>Summa</b>	<b>269</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	124 648
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>124 648</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 470
Årets avskrivning	-749
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 219</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>117 429</b>
I utgående restvärde ingår mark med	0
Marken omklassificerats till följd av att marken innehas med tomträttsavtal, detta kommer medföra högre a	
<b>Taxeringsvärde</b>	
Taxeringsvärde byggnad	92 044
Taxeringsvärde mark	141 609
<b>Summa</b>	<b>233 653</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31
Skattekonto	12
<b>Summa</b>	<b>12</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31
Bredband	91
Fastighetsskötsel	26
Försäkringspremier	74
Förvaltning	32
Tomträtt	117
Uppvärmning	1 660
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107
<b>Summa</b>	<b>2 106</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2023-09-01	3,26 %	3 962
SBAB	2023-02-16	3,10 %	5 400
SBAB	2023-10-11	0,86 %	9 449
SBAB	2023-06-22	3,41 %	1 584
<b>Summa</b>			<b>20 395</b>
Varav kortfristig del			20 395

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	57
El	28
Förutbetalda avgifter/hyror	471
Löner	190
Städning	13
Uppvärmning	222
Utgiftsräntor	2
Vatten	64
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0
<b>Summa</b>	<b>1 047</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 000
<b>Summa</b>	<b>40 000</b>

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 1:a januari 2023 har det skett en avgiftshöjning på 5%.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anna Almqvist  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Christine Bergius  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Erika Karlsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Hanna Strandberg  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Jesper Bergman  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Karl Mikael Peters  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Thom Gisslén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.05.2023 22:56

SENT BY OWNER:

Jennie Svedberg · 25.05.2023 17:06

DOCUMENT ID:

B1gn\_FxTHn

ENVELOPE ID:

H1hdFx6B2-B1gn\_FxTHn

DOCUMENT NAME:

björkslingan.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER BERGMAN jesper.bergman94@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2023 17:22 25.05.2023 17:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/04) IP: 90.233.217.145
2. Karl Mikael Peters Micke.p@bjorkslingan.se	Signed Authenticated	25.05.2023 17:43 25.05.2023 17:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/10/21) IP: 84.218.12.180
3. ERIKA KARLSSON erika.k@bjorkslingan.se	Signed Authenticated	25.05.2023 17:53 25.05.2023 17:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/26) IP: 94.234.101.239
4. THOM GISSLÉN thom@bjorkslingan.se	Signed Authenticated	25.05.2023 19:34 25.05.2023 19:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/01) IP: 90.129.195.1
5. ANNA ALMQVIST anna.almqvist@outlook.com	Signed Authenticated	25.05.2023 19:35 25.05.2023 17:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/10) IP: 95.193.140.80
6. Hanna Maria Kristina Strandberg hanna@bjorkslingan.se	Signed Authenticated	25.05.2023 20:48 25.05.2023 20:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/15) IP: 84.218.12.242
7. CHRISTINE BERGIUS Christine@bjorkslingan.se	Signed Authenticated	25.05.2023 22:12 25.05.2023 22:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/13) IP: 84.218.12.219
8. JACOB BIDERHOLT jacob.biderholt@parameterrevision.se	Signed Authenticated	25.05.2023 22:56 25.05.2023 22:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/05/03) IP: 84.216.103.21

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed