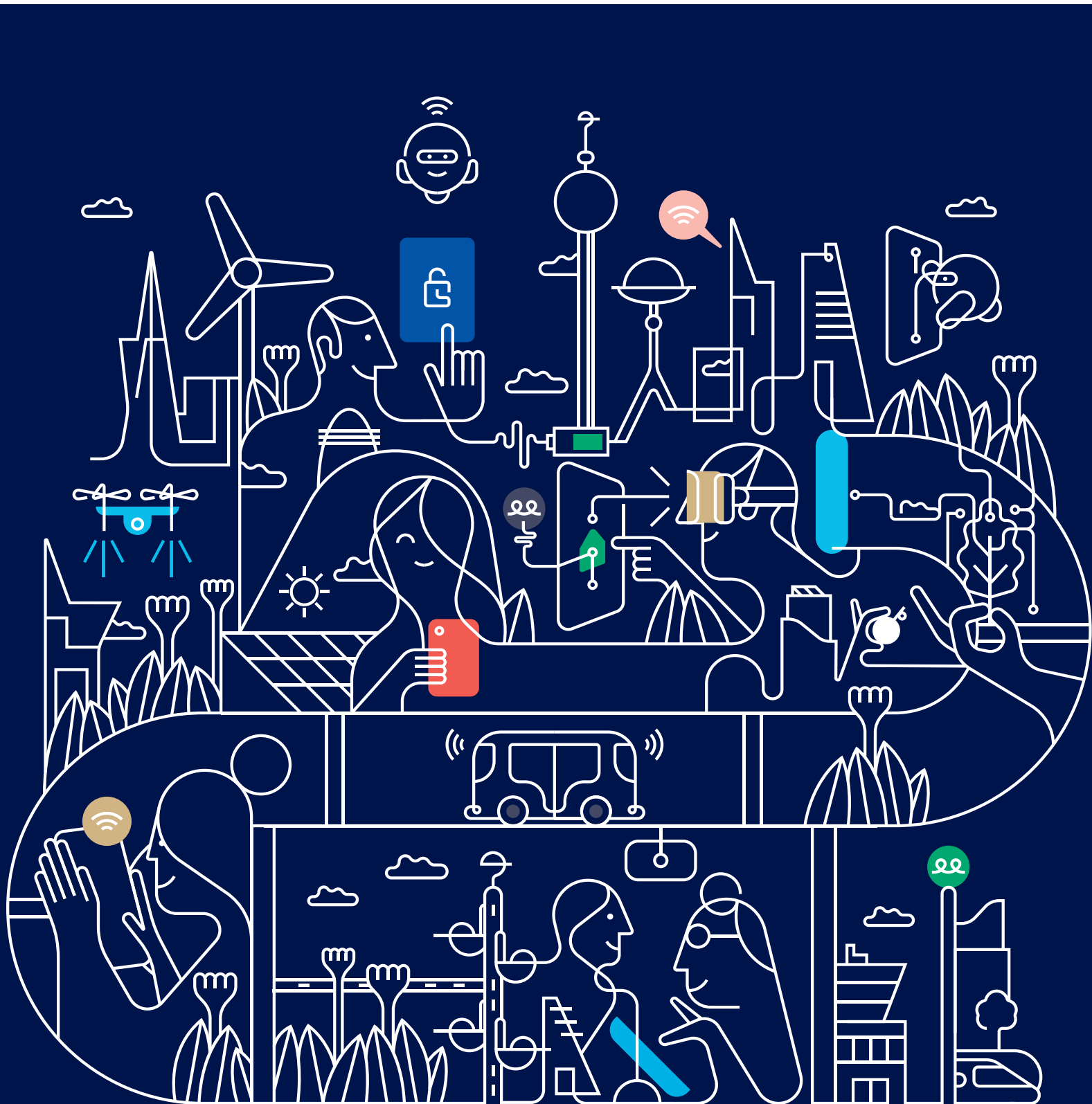




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björken Nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Anders Rollsten	Ordförande
Markus Bergqvist	Ledamot
Emil Bjurström	Ledamot
Joel Eriksson	Ledamot
Marcus Franksson	Ledamot

Juha Sillanpää	Suppleant
Anneli Tidestrand Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Johansson	Ordinarie Extern	Moore Allegretto Revision AB
-----------------	------------------	------------------------------

Valberedning

Julius Hellström
Sandra Karlsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gobelängen 1	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

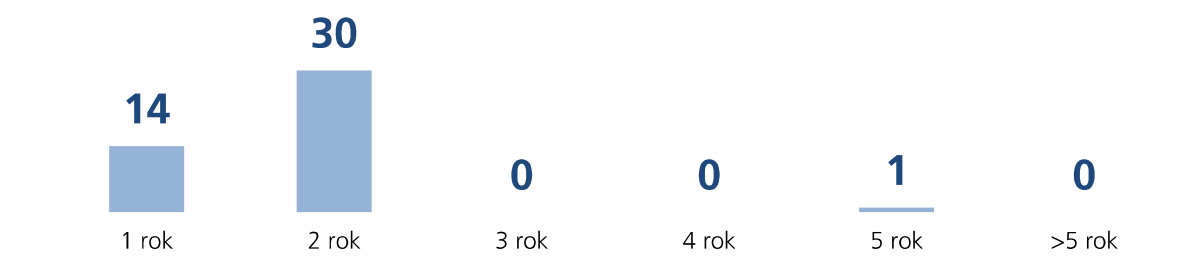
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 918 m², varav 1 918 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Takterrass
Uteplats
Cykelrum
Vinds- alt. källarförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga	2022	Byte av torkskåp och torkrumsaggregat
Byte av avlopps- och dagvattenledningar i mark	2022	Byte av avlopps- och dagvattenledningar i marken vid norra fasaden
Avfallshantering	2022	Anpassning av delar av sophus till matavfallsinsamling
Balkongtvätt	2021	Utvändig tvätt av balkonger på norra sidan av byggnaden
Underhåll av tak	2020	Underhåll av tak samt utökad taksäkerhet
Byte av UC	2020	Byte av fjärrvärmecentral som uppnått livslängd
Ventilation	2020	Översyn samt åtgärd av fastighetens ventilation. Nya frånluftsdon monterade i kök och badrum
Kameraövervakning	2020	Övervakningskamera installerad i cykelrum
Byte av avlopps- och dagvattenledningar i mark	2020	Byte av avlopps- och dagvattenledningar i marken vid nordöstra hörnet av fasaden
Eluttag på balkonger	2019	Eluttag monterade på samtliga balkonger
Byte av golvbrunnar	2019	Byte av golvbrunnar i tekniska utrymmen
Digital tvättstugebokning	2018	Digital tvättstugebokning installerad, bokning sker via internet eller pekskärm
Brandsläckare	2018	Brandsläckare monterade i trapphus på varje våningsplan, i gemensamma utrymmen på vind och i källare, i tvättstuga samt UC
Förstärkning av väggar	2018	Förstärkning av väggar i vissa tekniska utrymmen i källaren
Automatiserade dörrar	2018	Installation av motoröppning av dörrar i fastigheten, via sensor eller armbågskontakt
Byte av gemensamhetsdörrar	2018	Klass 2-dörrar installerade till vind, tvättstuga, källarkontor samt ett tekniskt utrymme i källaren
Brandvarnare, gemensamma utrymmen	2018	Brandvarnare monterade på vartannat våningsplan i trapphus, port, vinds-/källarförråd, gemensamma utrymmen på vind och i källare samt tvättstuga
Sophus, belysning	2018	El utdraget till sophus, samt montering av belysning på sophusets fasad
Julgransfot	2018	Nedgjutning av julgransfot på marken vid Pastellvägen
Brandskyddsarbete	2018	Diverse brandskyddsarbete utfört
Brandvarnare, lägenheter	2018	Brandvarnare monterade i samtliga lägenheter
Hänvisningsarmaturer	2018	Hänvisningsarmaturer installerade i källaren
Nytt passersytem	2018	Införande av nyckelbrickor
Ny entréport	2018	Byte av entréport
Ny bakdörr	2018	Byte av bakdörr till källare
Hissbyte	2016	Byte av hissmaskineri och hisskorg
Fasadbelysning	2014	Belysning på balkonger och fasad installerad

Stamspolning	2014	Spolning av fastighetens samtliga huvudstammar och avloppsrör
Tilläggsisolering	2013	Tilläggsisolering av hela byggnaden, i samband med fasadrenovering
Fasadrenovering	2013	Omputsning av fasad i samtliga väderstreck
Tilluftsventiler	2013	Nya tilluftsventiler installerade i samtliga lägenheter
Nya fönster	2012	Samtliga fönster i fastigheten bytta (SP Fönster, treglas, Kipp-dreh)
STAD-ventiler installerade	2011	Installerade för optimering av fjärrvärmens
Byte av gemensamhetsdörrar	2011	Klass 2-dörrar installerade till vind, vindskontor, hissrum, källare, cykelrum samt diverse övriga tekniska utrymmen
Termostatbyte	2011	Samtliga termostater i hela fastigheten utbytta
Ventilationsfläkt utbytt	2011	Fastighetens ventilationsfläkt på taket utbytt
Byte av avloppsrör i källargolv	2010	
Balkongrenovering	2009	Nygjutning av balkongplattor samt byte av räcken
Sophus	2007	Sophus byggt vid Pastellvägen
Byte av värmereglage	2006	
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	2002	
Omputsning av fasad	1995	
Omläggning av tak	1995	
Nya fönster	1991	Installerat treglasfönster
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2023	Högtrycksspolning av avloppsstammar
Värme, termostatventiler	2026	Byte av termostater på radiatorer i lägenheter
Trapphus	2028	Renovering av trapphus

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2, Telenor AB
Internetuppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Allmän Fastighetsvård AB
Kabel-tv	Tele2
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning av tak	Vantörs Bleck och Plåtslageri AB
Entrématta	Bergslagens Mattleasing AB
Hissunderhåll	S:t Eriks Hiss AB
Brandskyddsutrustningsunderhåll	Brandsäkra AB
Kommunikationsplattform	Boappa AB
Passersystemunderhåll	SafeTeam i Sverige AB
Gräsklippning av mark	Yrkeshjälp i Stockholm AB
Snöröjning av mark	Yrkeshjälp i Stockholm AB
Skadedyrbekämpning	Anticimex

Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2022 drabbats av höga oförutsedda utgifter vilket har resulterat i ett negativt kassaflöde. Av dessa utgifter kan nämnas kostnader i samband med uppsägning av en medlem och till det kopplad skadegörelse, samt skador som upptäcktes på avloppsrör med det skadedjursangrepp som följde.

Den globala ekonomiska situationen har också bidragit till ökade kostnader för de tjänster som föreningen köper in, flertalet leverantörer väljer att följa inflationen. Föreningens elkostnad har ökat från ca 50.000 kr år 2020 till ca 122.000 kr år 2022.

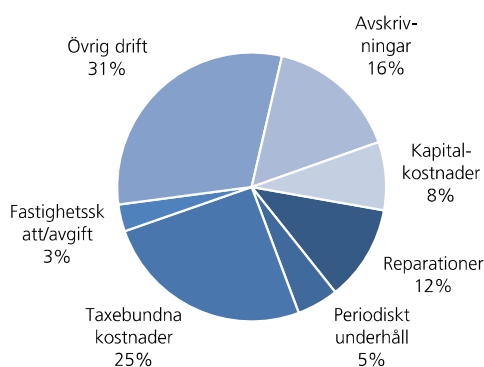
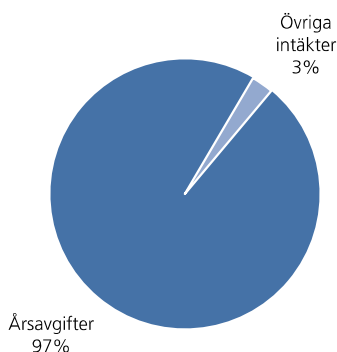
Föreningen har omförhandlat knappt 80% (11,5 mkr) av lånen i slutet av 2022 till en mycket högre räntesats (från ca 1,1% till ca 3,9%) vilket kommer öka föreningens räntekostnad med ca 350.000 kr för 2023. Denna kostnad kommer delvis finansieras med en avgiftshöjning samt besparingar i driftskostnader. Styrelsen har valt att pausa amorteringen på de omförhandlade lånen och avvaktar stabilisering på räntemarknaden innan beslut om amorteringsgrad tas. Styrelsen har valt att inte ta ut arvode för denna mandatperiod för att mildra 2023 års avgiftshöjning och planerar att se över ytterligare besparingar för att kunna budgetera arvoden för kommande mandatperiod.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 402 381	2021 188 277
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 916 530	1 898 660
Finansiella intäkter	375	34
Minskning kortfristiga fordringar	0	6
	1 916 905	1 898 700
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 602 043	1 325 219
Finansiella kostnader	173 159	156 919
Ökning av kortfristiga fordringar	50 161	0
Minskning av långfristiga skulder	189 565	173 764
Minskning av kortfristiga skulder	13 102	28 695
	2 028 030	1 684 596
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	291 256	402 381
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-111 125	214 104

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har sagt upp ett medlemskap efter brott mot föreningens stadgar.

Torkskåpet i tvättstugan har bytts ut mot ett energisnålt alternativ.

Torkrumsaggregatet i tvättstugan har bytts ut mot ett energisnålt alternativ.

Källarutrymme KK2 har drabbats av skadedjursangrepp och sanerats.

Avloppsrör utanför byggnadens norra fasad har återigen reparerats efter skada som orsakat skadedjursproblem.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	974	974	908	884
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 511	7 610	7 701	7 522
Elkostnad/m ² totalyta	62	41	31	42
Värmekostnad/m ² totalyta	151	156	152	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	34	32	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	82	82	85
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-196	79	-1 251	-677
Nettoomsättning (tkr)	1 916	1 899	1 779	1 707

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 918 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	429 746	0	0	429 746
Fond för yttre underhåll	427 945	182 400	-51 785	297 330
S:a bundet eget kapital	857 691	182 400	-51 785	727 076
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 294 225	-182 400	131 130	-7 242 955
Årets resultat	-195 508	-195 508	-79 345	79 345
S:a fritt eget kapital	-7 489 734	-377 908	51 785	-7 163 610
S:a eget kapital	-6 632 043	-195 508	0	-6 436 534

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-195 508
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 111 826
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-182 400
summa balanserat resultat	-7 489 734

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	106 373
att i ny räkning överförs	-7 383 360

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 916 392	1 898 590
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138	70
Summa rörelseintäkter		1 916 530	1 898 660

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 186 655	-1 022 925
Övriga externa kostnader	Not 5	-349 678	-236 583
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-337 212	-337 212
Summa rörelsekostnader		-1 939 254	-1 662 430

RÖRELSERESULTAT

-22 724 **236 230**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		375	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 159	-156 919
Summa finansiella poster		-172 784	-156 885

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-195 508 **79 345**

ÅRETS RESULTAT

-195 508 **79 345**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	8 051 706	8 388 917
Summa materiella anläggningstillgångar	8 051 706	8 388 917
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 300	2 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 054 006	8 391 217
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	49 557	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	292 050	402 571
Summa kortfristiga fordringar	341 607	402 571
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	341 607	402 571
SUMMA TILLGÅNGAR	8 395 613	8 793 789

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		429 746	429 746
Fond för yttre underhåll	Not 11	427 945	297 330
Summa bundet eget kapital		857 691	727 076
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 294 225	-7 242 955
Årets resultat		-195 508	79 345
Summa fritt eget kapital		-7 489 734	-7 163 610
SUMMA EGET KAPITAL		-6 632 043	-6 436 534
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 323 506	2 768 520
Summa långfristiga skulder		8 323 506	2 768 520
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 082 990	11 827 541
Leverantörsskulder		105 070	81 652
Skatteskulder		7 072	6 024
Övriga skulder		179 942	246 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	329 076	300 471
Summa kortfristiga skulder		6 704 150	12 461 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 395 613	8 793 789

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Stambyte	30 år	30 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Balkong/terrass	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 865 931	1 868 408
Överlåtelse/pantsättning	11 834	0
Avgift andrahandsuthyrning	38 575	30 147
Öresutjämning	52	35
	1 916 392	1 898 590

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	138	70
	138	70

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 088	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	22 000	18 045
	Snöröjning/sandning	32 300	38 112
	Städning entreprenad	32 088	34 751
	Mattvätt/Hymattor	9 543	9 014
	Hissbesiktning	7 067	6 436
	Bevakning	5 808	5 520
	Gemensamma utrymmen	416	0
	Gård	431	1 676
	Serviceavtal	15 144	14 292
	Förbrukningsmateriel	6 773	3 904
	Brandskydd	1 089	5 333
		133 747	137 082
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	15 318
	Brf Lägenheter	1 088	60 771
	Gemensamma utrymmen	11 771	0
	Tvättstuga	22 353	2 539
	Källare	0	1 859
	Entré/trapphus	0	12 647
	Lås	1 701	0
	VVS	131 043	31 060
	Elinstallationer	14 375	49 967
	Hiss	8 090	7 817
	Fasad	0	15 867
	Skador/klotter/skadegörelse	41 875	0
	Vattenskada	10 716	0
		243 012	197 844
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	104 197	0
	Lås	2 176	7 160
	Balkonger/altaner	0	44 625
		106 373	51 785
	Taxebundna kostnader		
	El	119 851	77 949
	Värme	289 337	298 685
	Vatten	69 487	65 664
	Sophämtning/renhållning	36 027	32 358
	Grovsopor	20 941	1 874
		535 643	476 530
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 081	52 412
	Kabel-TV	39 904	38 077
	Bredband	3 540	3 540
		99 525	94 029
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 355	65 655
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 186 655	1 022 925

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	3 301	2 998
	Juridiska åtgärder	105 421	14 673
	Inkassering avgift/hyra	1 029	0
	Hyresförluster	1	5
	Revisionsarvode extern revisor	17 875	17 188
	Föreningskostnader	450	4 288
	Fritids- och trivselkostnader	660	84
	Förvaltningsarvode	187 693	183 600
	Administration	23 703	2 653
	Konsultarvode	3 735	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 720
		349 678	236 583
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	15 710	15 710
		65 710	65 710
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	10 107	10 107
	Förbättringar	327 105	327 105
		337 212	337 212
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 275 815	14 275 815
	Utgående anskaffningsvärde	14 275 815	14 275 815
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 886 898	-5 549 686
	Årets avskrivningar enligt plan	-337 212	-337 212
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 224 109	-5 886 898
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 051 706	8 388 917
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	38 000 000	24 400 000
		60 800 000	43 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 800 000	43 200 000
		60 800 000	43 200 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 300	2 300
		2 300	2 300

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	794	190
	Klientmedel hos SBC	290 909	402 381
	Räntekonto hos SBC	348	0
		292 050	402 571

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	297 330	928 527
	Reservering enligt stadgar	182 400	129 600
	Omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-51 785	-760 797
	Vid årets slut	427 945	297 330

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	4,040 %	4 190 790	4 244 795	2023-12-30
	Handelsbanken	3,780 %	6 704 626	6 773 746	2025-12-01
	Handelsbanken	1,150 %	500 000	500 000	2023-04-30
	Handelsbanken	3,780 %	500 000	500 000	2025-12-01
	Handelsbanken	1,100 %	1 270 080	1 283 520	2023-06-01
	Handelsbanken	2,600 %	256 000	299 000	2025-03-30
	Handelsbanken	0,930 %	985 000	995 000	2024-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		14 406 496	14 596 061	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 082 990	-11 827 541	
			8 323 506	2 768 520	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 141 496 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 932 000	14 932 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	90 000	90 000
	Sociala avgifter	28 278	28 278
	Ränta	25 533	11 022
	Avgifter och hyror	185 265	171 171
		329 076	300 471

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stamspolning.

Reparation av ventilationskonsoler.

Byte av en tvättmaskin.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Anders Rollsten
Ordförande

Markus Bergqvist
Ledamot

Emil Bjurström
Ledamot

Joel Eriksson
Ledamot

Marcus Franksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Peter Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björken Nr 7

Org.nr 702000-1884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björken Nr 7 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björken Nr 7 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, det datum som framgår av min digitala underskrift

Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 024 109	1 865 931	1 868 400
Överlåtelse/pantsättning	0	11 834	0
Avgift andrahandsuthyrning	15 000	38 575	15 000
Öresutjämning	0	52	0
Övriga intäkter	0	138	0
	2 039 109	1 916 530	1 883 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	-1 088	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-20 000	-22 000	-20 000
Snöröjning/sandning	-41 450	-32 300	-36 450
Städning entreprenad	-32 650	-32 088	-32 650
Mattvätt/Hyrmattor	-9 108	-9 543	-8 450
Hissbesiktning	-7 000	-7 067	-6 550
Bevakning	0	-5 808	-5 520
Gemensamma utrymmen	0	-416	0
Gård	-6 000	-431	-10 000
Serviceavtal	-15 144	-15 144	-14 500
Förbrukningsmateriel	-9 000	-6 773	-5 000
Brandskydd	-6 200	-1 089	-6 020
	-146 552	-133 747	-145 140
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-240 000	0	-240 000
Brf Lägenheter	0	-1 088	0
Gemensamma utrymmen	0	-11 771	0
Tvättstuga	0	-22 353	0
Lås	0	-1 701	0
VVS	0	-131 043	0
Elinstallationer	0	-14 375	0
Hiss	0	-8 090	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-41 875	0
Vattenskada	0	-10 716	0
	-240 000	-243 012	-240 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-50 000	-104 197	-90 000
Lås	0	-2 176	-5 000
VVS	-40 000	0	-40 000
Värmeanläggning	0	-66 173	0
Ventilation	-9 000	0	-9 000
	-99 000	-172 546	-144 000
Taxebundna kostnader			
El	-115 000	-119 851	-90 000
Värme	-324 000	-289 337	-320 000
Vatten	-70 000	-69 487	-67 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-36 027	-27 500
Grovsopor	-8 000	-20 941	-7 500
	-542 000	-535 643	-512 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-59 000	-56 081	-53 450
Kabel-TV	-39 000	-39 904	-38 550
Bredband	-3 600	-3 540	-3 600
	-101 600	-99 525	-95 600

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-68 355	-68 355
	-72 000	-68 355	-68 355
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-3 301	-3 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-105 421	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 029	0
Hysesförluster	0	-1	0
Förvaltning	0	-3 735	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 875	-17 500
Föreningskostnader	-450	-450	-4 700
Fritids- och trivselkostnader	0	-660	0
Förvaltningsarvode	-194 000	-187 693	-183 600
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 531	0
Administration	-1 100	-22 172	-1 100
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 660	-5 810	-5 660
	-232 210	-349 678	-225 560
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	-50 000	-50 000
Arbetsgivaravgifter	0	-15 710	-15 710
	0	-65 710	-65 710
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-11 000	-10 107	-11 000
Förbättringar	-328 000	-327 105	-328 000
	-339 000	-337 212	-339 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 772 362	-2 005 427	-1 835 365
RÖRELSERESULTAT	266 747	-88 897	48 035
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	348	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	26	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-502 557	-173 159	-160 000
	-502 557	-172 784	-160 000
RESULTAT	-235 810	-261 681	-111 965

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se