

Årsredovisning
för
**Bostadsrättsförening Björnbärsstigen i
Strängnäs**

769638-1529

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för Bostadsrättsförening Björnbärsstigen i Strängnäs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. att föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-11-29.
Föreningens aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-11-29.
Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2022-01-20

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-10.

Styrelsens sammansättning

Björn Isaksson	Ordförande
Maria Wideroth	Styrelseledamot
Matthis Shilke	Styrelseledamot, till 2022-04-19
Monica Bergman	Styrelseledamot, från 2022-04-19

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit nio protokollförda möten.

Revisorer

Ordinarie revisor Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Strängnäs Flugsvampen 2 2021-07-01. Samtidigt tecknades totalentreprenadkontrakt med Nordr Sverige AB om uppförandet av 27 bostadslägenheter i radhusform.

Lägenhetsfördelningen är sju lägenheter på 3 rok 82 kvm samt 20 radhus 4 rok på 102 kvm. Total boyta är 2 614 kvm. Entreprenören erbjöd möjlighet att välja planlösningsalternativ, vilket innebär att antal rum och boarea kan avvika från detta som avser grundutförandet.

Finansiering

Föreningens slutfinansiering gjordes i oktober 2022 samtidigt som det tidigare byggnadskreditivet i DNB Sweden löstes. Föreningens lån är placerade i SBAB.

Försäkring

Föreningens fastighet omfattas av Nordr Sverige AB företagsförsäkring före och under byggtiden. Föreningens fastighet har från första inflyttning varit försäkrad till fullvärde i Folksam. Bostadsrätts-tillägg har tecknats för alla bostadsrättslägenheter.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Nordr Sverige AB före och under byggtiden. Efter upplåtelsen sköts den ekonomiska förvaltningen av Simpleko. Föreningen har anlitat Primär AB för viss tillsyn och jour.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 49 medlemmar. Två överlåtelser gjordes under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0
Balansomslutning	92 141	36 578	250
Soliditet (%)	63,8	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	58 785 000			58 785 000
Belopp vid årets utgång	58 785 000	0	0	58 785 000

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen har inga stående medel till sitt förfogande.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

0
0

0
0

Rörelseresultat

0

0

Resultat efter finansiella poster

0

0

Resultat före skatt

0

0

Årets resultat

0

0



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	9 245 056	9 245 056
Pågående nyanläggningar	3	76 010 000	25 110 000
		85 255 056	34 355 056
Summa anläggningstillgångar		85 255 056	34 355 056
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos Nordr Sverige AB		3 041 897	1 569 744
		3 041 897	1 569 744
<i>Kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		6 885 884	2 223 077
SUMMA TILLGÅNGAR		92 140 940	36 578 133
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 785 000	0
		58 785 000	0
Summa eget kapital		58 785 000	0
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	4	0	35 228 133
Skulder till kreditinstitut	5	22 219 000	0
Summa långfristiga skulder		22 219 000	35 228 133
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	11 109 500	0
Aktuella skatteskulder		27 440	0
Förskott från kunder		0	1 350 000
Summa kortfristiga skulder		11 136 940	1 350 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 140 940	36 578 133

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 245 056	0
Inköp	0	9 245 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 245 056	9 245 056
Utgående redovisat värde	9 245 056	9 245 056
Taxeringsvärden byggnader	2 660 000	
Taxeringsvärden mark	4 200 000	
	6 860 000	
Bokfört värde mark	9 245 056	9 245 056
	9 245 056	9 245 056

Not 3 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 110 000	0
Nyanskaffningar	50 900 000	25 110 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 010 000	25 110 000
Utgående redovisat värde	76 010 000	25 110 000

Not 4 Byggnadskreditiv

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv hos DNB	0	35 228 133
	0	35 228 133

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	4,05	2027-11-12	11 109 500	0
SBAB	3,94	2024-11-12	11 109 500	0
SBAB	2,87	3 mån	11 109 500	0
			33 328 500	0
Kortfristig del av långfristig skuld			11 109 500	0

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	33 328 500	33 328 500
	33 328 500	33 328 500

Underskrifter

Strängnäs, den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Björn Isaksson
Ordförande

Maria Wideroth

Monica Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige Aktiebolag

Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Björnbärsstigen i Strängnäs, org.nr. 769638-1529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björnbärsstigen i Strängnäs 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 31 december 2022 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.

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.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557487943628

Dokument

Bostadsrättsförening Björnbärsstigen i Strängnäs
Årsredovisning FY2022
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2023-02-27 13:55:36 CET (+0100) av Ninni
Preeprakhon (NP)
Färdigställt 2023-02-27 17:10:38 CET (+0100)

Initierare

Ninni Preeprakhon (NP)
Nordre Sverige AB
Org. nr 556550-7307

Signerande parter

Maria Wideroth (MW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Charlotta Christina Wideroth"
Signerade 2023-02-27 16:29:17 CET (+0100)

Björn Isaksson (BI)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Björn Isaksson"
Signerade 2023-02-27 13:59:52 CET (+0100)

Niclas Wärenfeldt (NW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Niclas Wärenfeldt"
Signerade 2023-02-27 17:10:38 CET (+0100)

Monica Bergman (MB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONICA BERGMAN"
Signerade 2023-02-27 14:06:18 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557487943628

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

