

Årsredovisning
för
Brf Björkpyrolan
716458-6179

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Brf Björkpyrolan 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).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Sättra 177:1 i Gävle, bebyggdes 1993. Föreningen registrerades 1992-04-27 och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheten är belägen på Hyacintvägen 1-42, Gävle, Gävle Kommun. På fastigheten finns trettio bostadshus innehållande 72 lägenheter. På fastigheten finns även 38 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

2 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
36 st	4 rum och kök
12 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 566 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam lokal/gästlägenhet för uthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten har besiktigats av styrelsen enligt stadgarna § 15 moment 3.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för småhus är 8 874 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen i samråd med kommunen tagit ner besvärande träd i området. Detta tillsammans med en genomförd takimpregnering bör maximera livslängden hos föreningens tak. Förrådsdörrarna i gula området och altandörrarna på hela området har fått en välbehövlig rust. Tilluftsventilerna i alla bostäder har rengjorts och fått nya filter. Bastu och tvättstuga i föreningslokalen har förnyats och MSB har även gjort en inspektion (utan anmärkning) av föreningslokalens förmåga som skyddsrum.

Området har under året även fått ett distinkt vägnamn och hittas nu på adress Hyacintvägen istället för Sätrahöjden. Detta harmonierar med adresseringen av andra närliggande bostadsområden. Under 2022 beslutade man även att sänka årsavgiften med 5% mot bakgrund av en långsiktig överfinansiering av föreningens utgifter. Styrelsen har även fortsatt arbetet med att utveckla hemsidan och digitaliseringen, samt sina egna arbetsrutiner.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 107 stycken, vid årets slut var medlemsantalet 109 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-05-18 haft följande sammansättning:

			Mandatperiod
Ordinarie	Stefan Lindberg	Ordförande	2022-2023
	Roland Norgren		2021-2023
	Thomas Eriksson		2022-2024
	Hans Persson		2021-2023
	Rune Sandblom		2022-2024
Suppleant	Mikael Lundback		2022-2023

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer	
Ordinarie	Annika Lind
Suppleant	Jan Vedeler
Valberedning	Per-Olof Johansson Kenneth Ifwer

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-01-10

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 907	5 021	5 032	5 032	5 020
Resultat efter finansiella poster	-389	344	623	627	97
Soliditet (%)	16,0	16,3	15,6	14,5	13,5
Årsavgift bostäder genomsnitt per kvm boyta	744	763	763	763	763
Elkostnad per kvm totalyta	13	8	8	9	9
Vattenkostnad per kvm totalyta	44	41	34	28	29
Fastghetslån per kvm totalyta	7 518	7 647	7 770	7 882	8 017
Skuldränta (%)	1,0	1,2	1,8	1,8	1,8

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme och revisionsarvode.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 447 325	3 027 367	1 108 400	343 767	9 926 859
Avsättning fond för yttre underhåll		343 767	-343 767		0
Omföring av föregående års resultat:			343 767	-343 767	0
Årets resultat				-388 889	-388 889
Belopp vid årets utgång	5 447 325	3 371 134	1 108 400	-388 889	9 537 970

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 208 400
årets förlust	-388 889
	819 511

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	250 401
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	0
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-639 290
i ny räkning överföres	1 208 400
	819 511

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 906 738	5 021 153
Summa rörelseintäkter		4 906 738	5 021 153
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 571 983	-2 862 650
Övriga externa kostnader		-109 500	-96 285
Personalkostnader	4	-85 424	-80 627
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 050 324	-1 050 324
Summa rörelsekostnader		-4 817 231	-4 089 886
Rörelseresultat		89 507	931 267
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 511	-587 501
Summa finansiella poster		-478 396	-587 500
Resultat efter finansiella poster		-388 889	343 767
Resultat före skatt		-388 889	343 767
Årets resultat		-388 889	343 767

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

55 067 959

56 118 283

Summa materiella anläggningstillgångar

55 067 959

56 118 283

Summa anläggningstillgångar

55 067 959

56 118 283

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

47 169

47 055

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

110 353

103 766

Summa kortfristiga fordringar

157 522

150 821

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

7

1 399 999

950 000

Summa kortfristiga placeringar

1 399 999

950 000

Kassa och bank

Kassa och bank

8

3 083 940

3 573 604

Summa kassa och bank

3 083 940

3 573 604

Summa omsättningstillgångar

4 641 461

4 674 425

SUMMA TILLGÅNGAR

59 709 420

60 792 708

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 347 325

5 347 325

Fond för yttre underhåll

3 371 134

3 027 367

Summa bundet eget kapital

8 718 459

8 374 692

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 208 400

1 208 400

Årets resultat

-388 889

343 767

Summa fritt eget kapital

819 511

1 552 167

Summa eget kapital

9 537 970

9 926 859

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

48 463 363

49 313 363

Summa långfristiga skulder

48 463 363

49 313 363

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

900 000

900 000

Leverantörsskulder

135 316

140 113

Övriga skulder

10

11 357

10 045

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

661 414

502 328

Summa kortfristiga skulder

1 708 087

1 552 486

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

59 709 420

60 792 708

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-388 889

343 767

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 050 324

1 050 324

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

661 435

1 394 091

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-6 701

44 444

Förändring av leverantörsskulder

-4 796

11 823

Förändring av kortfristiga skulder

160 397

-62 511

Kassaflöde från den löpande verksamheten

810 335

1 387 847

Finansieringsverksamheten

Placering

-449 999

-600 000

Amortering av lån

-850 000

-804 963

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 299 999

-1 404 963

Årets kassaflöde

-489 664

-17 116

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 573 604

3 590 721

Likvida medel vid årets slut

3 083 940

3 573 605

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnaden skrivs av linjärt från och med räkenskapsåret 2014.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	80 år
Maskiner och inventarier	5 år
Fiber	30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 30 804 069 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens beläning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 882 278	5 007 540
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 110	4 754
Övriga intäkter	8 350	8 859
	4 906 738	5 021 153

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	111 133	69 082
Periodiskt underhåll	1 133 992	553 165
Fastighetsskötsel	0	25 134
Uppvärmningskostnad	704 206	632 311
Rengöring vent, brandskydd	0	699
Vatten- och avloppsavgifter	289 445	268 731
Elavgifter	84 759	51 721
Renhållning	145 847	145 245
Snöröjning	88 944	90 922
Förbrukningsinv. / mtrl	37 481	26 916
Försäkring fastighet	86 486	84 851
Kabel-tv	263 688	300 145
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	626 003	613 728
	3 571 984	2 862 650

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden till styrelsen	66 298	64 300
Arvode till revisor	7 000	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 126	16 327
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	85 424	80 627

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	66 958 721	66 958 721
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 958 721	66 958 721
Ingående avskrivningar	-14 440 438	-13 390 114
Årets avskrivningar	-1 050 324	-1 050 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 490 762	-14 440 438
Mark	3 600 000	3 600 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 600 000	3 600 000
Utgående redovisat värde	55 067 959	56 118 283
Taxeringsvärden byggnader - småhusenhet	56 275 000	56 275 000
Taxeringsvärden mark - småhusenhet	27 192 000	27 192 000
	83 467 000	83 467 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	67 452 000	67 452 000
	67 452 000	67 452 000

Not 7 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Danske Bank fonder (marknadsvärde 1 403 742 kr)	1 399 999	950 000
	1 399 999	950 000

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea företagskonto	1 799 856	1 814 705
Danske Bank	1 284 084	1 758 899
	3 083 940	3 573 604

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2,89	2023-01-19	3 577 363	3 577 363
SBAB	0,86	2023-03-30	13 550 000	13 700 000
Stadshypotek	0,83	2023-09-30	12 686 000	13 086 000
Stadshypotek	0,74	2024-03-30	19 550 000	19 850 000
			49 363 363	50 213 363
Kortfristig del av långfristig skuld			-900 000	-900 000

Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens skatter	7 967	6 300
Sociala avgifter	3 390	3 745
	11 357	10 045

Gävle den den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Stefan Lindberg

Roland Norgren

Thomas Eriksson

Hans Persson

Rune Sandblom

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Annika Lind
Intern ordinarie revisor

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Stefan Christofer Lindberg

623d6b75-b7f6-49f6-a1b7-ef70272a7a5c - 2023-05-02 15:12:15 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f6122286-30fc-4399-ab66-15df0f28886d - SE

Leif Roland Norgren

48de497d-7d13-4fbf-aa62-0860763d27e4 - 2023-05-02 18:29:41 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f8017dfa-07bf-4be3-a1be-77bf96ef98f2 - SE

RUNE SANDBLOM

e41b995e-117a-4ad3-826d-2b92c4da32f1 - 2023-05-02 19:02:28 UTC +03:00

BankID / Freja eID - db5ba38f-36f6-437f-8e92-e95193bd8f2b - SE

HANS ALVAR PERSSON

0ce2d401-ebe7-49ce-8f0c-aad2d4b7b746 - 2023-05-03 11:16:36 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 27a89e59-8f42-48de-ad2e-b7cf6b375195 - SE

Thomas Stig Eriksson

a57b09a6-db44-4d7f-b0ae-098c30e4c246 - 2023-05-08 11:30:12 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 8f8c48de-4990-4ce6-989e-1158034bafb9 - SE

ANNIKA LIND

8848ae32-a810-4d71-a72b-c566c79938d2 - 2023-05-09 13:41:51 UTC +03:00

BankID / Freja eID - e1c3ad5d-4fda-467d-a75e-5df193bcb6c0 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse för BRF Björkpyrolan, Gävle

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lag.

Jag tillstyrker

att balans- och resultaträkningen fastställs samt
att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle 2023-05-09



Annika Lind
Revisor