



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Björkträdet



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 Björkträdet

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 2022 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

Styrelsen

Kristina Karlsson	Ordförande
Veronica Johansson	Ledamot
Martina Anita Hildegard Marx	Ledamot
Johan Daniel Wallin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Adebahr	Ordinarie Extern	Maneki Revision
----------------	------------------	-----------------

Valberedning

Marie Cedergren
Petra Karlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tråsättra 1:827	1990	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via värmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 35 småhus.

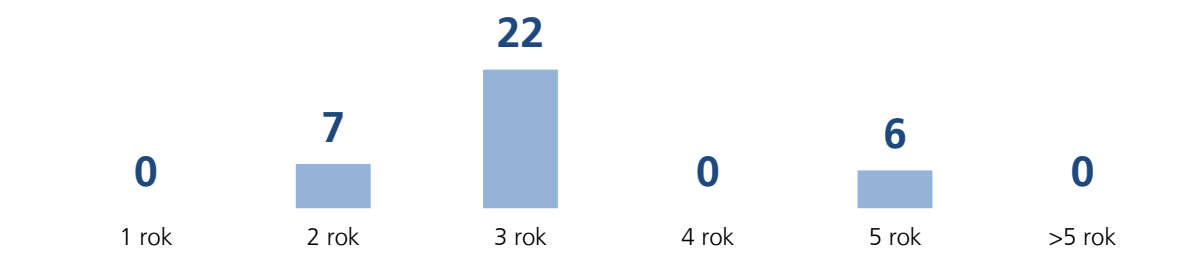
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 323 m², varav 3 323 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kvartersgården

Kommentar

Används för föreningsmöten och får nyttjas av föreningens medlemmar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2037.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av ytterdörrar	2022	Då ytterdörrar enligt nya stadgarna är föreningens ansvar kommer dessa bytas under året. Flyttas till Q2 -22 pga försenade leveranser pga träbrist i världen
Byte samtliga ytterdörrar inkl föreningslokal	2022	Energibesparande åtgärd
Byte av tre värmepannor	2022	Bytes vid behov, schablon finns med i budget (2 för 2023)

Planerat underhåll	År
Byte av förrådsdörrar	2024
Målning av fasad och fönster	2025
Dräneringen av suterränglägenheter	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Svefab
Bredband	Bredband2
El	Eon/Öresundskraft
Vatten	Roslagsvatten
Värmepumpar	MPL Värmepumpservice AB
Sophämtning	Roslagsvatten

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och under våren 2022 bands merparten av föreningens lån på mellan 3 och 5 år. Detta för att minimera risken för kommande räntehöjningar. I februari 2023 genomför föreningen en amortering om 500 000 kr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

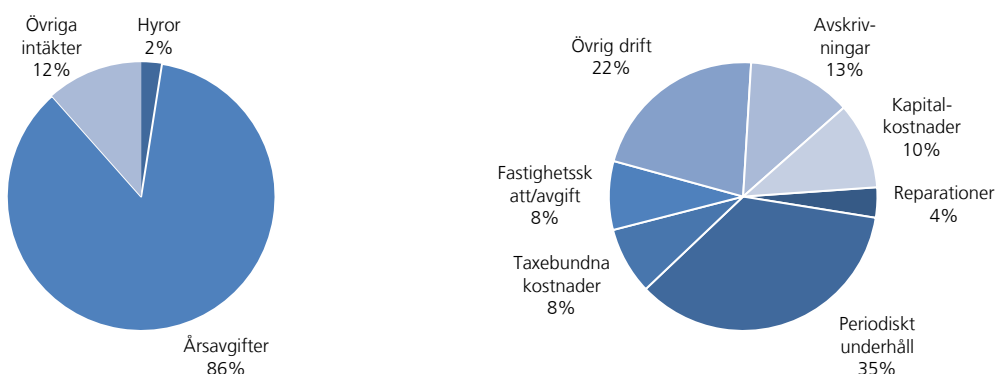
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 648 109	5 027 780
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 598 440	2 580 673
Finansiella intäkter	4 972	1 672
Ökning av långfristiga skulder	0	3 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	619 165	0
	3 222 577	5 582 344
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 881 567	6 366 955
Finansiella kostnader	389 085	225 496
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 300 000
Ökning av kortfristiga fordringar	27 251	31 793
Minskning av kortfristiga skulder	0	37 772
	3 297 903	7 962 016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 572 782	2 648 109
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-75 327	-2 379 671

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har planerat underhåll genomförts gällande byte av samtliga dörrar. Föreningen har upphandlat teknisk förvaltning av Svefab för kommande tre år för att säkerställa ett fullgott underhåll och enkel felhantering. Årligen ska samtliga lägenheter besiktigas för tidig upptäckt av eventuella brister, detta genomfördes första gången under hösten 2022. Svefab har även ansvar för yttre fastighetsrondering fyra gånger per år och allt underhåll gällande grönytor och snöröjning. Svefab ansvarar även för den årliga lekplatsbesiktningen samt åtgärder av eventuella brister. Under året har även ett samarbete med Securitas inletts för att rondera området samt hantera felparkerade fordon samt administration av gästparkeringsavgift. Avgiften är satt till en krona per timme. Under hösten togs ett flertal träd ner som efter kommunens röjning inför kommande biopark stod oskyddade med fallrisk som följd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	672	659	659	659
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 895	6 895	5 992	5 992
Elkostnad/m ² totalyta	17	13	10	17
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	47	22	54
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	68	73	66
Soliditet (%)	20	23	36	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 135	-4 453	271	675
Nettoomsättning (tkr)	2 586	2 469	2 390	2 462

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 323 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	2 935 757	0	0	2 935 757
Fond för yttre underhåll	250 000	250 000	-557 124	557 124
S:a bundet eget kapital	3 185 757	250 000	-557 124	3 492 881
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 739 528	-250 000	-3 895 421	7 884 948
Årets resultat	-1 134 930	-1 134 930	4 452 545	-4 452 545
S:a fritt eget kapital	2 604 597	-1 384 930	557 124	3 432 404
S:a eget kapital	5 790 354	-1 134 930	0	6 925 285

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 134 930
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 989 528
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
summa balanserat resultat	2 604 598

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

250 000
2 854 598

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 586 181	2 469 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 259	111 413
Summa rörelseintäkter		2 598 440	2 580 673

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 484 523	-5 991 164
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 363	-326 493
Personalkostnader	Not 6	-149 681	-49 298
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-467 690	-442 438
Summa rörelsekostnader		-3 349 257	-6 809 393

RÖRELSERESULTAT

-750 817 **-4 228 720**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 972	1 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 085	-225 496
Summa finansiella poster		-384 113	-223 824

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 134 930 **-4 452 545**

ÅRETS RESULTAT

-1 134 930 **-4 452 545**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,15	26 851 815	27 319 505
Summa materiella anläggningstillgångar	26 851 815	27 319 505
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 854 615	27 322 305
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	49 471	6 237
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 668 167	2 701 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	0	34 724
Summa kortfristiga fordringar	2 717 638	2 742 078
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	33 440	57 075
Summa kassa och bank	33 440	57 075
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 751 078	2 799 153
SUMMA TILLGÅNGAR	29 605 693	30 121 458

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 935 757	2 935 757
Fond för yttre underhåll	Not 12	250 000	557 124
Summa bundet eget kapital		3 185 757	3 492 881
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 739 528	7 884 948
Årets resultat		-1 134 930	-4 452 545
Summa fritt eget kapital		2 604 597	3 432 404
SUMMA EGET KAPITAL		5 790 354	6 925 285
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 911 561	0
Summa långfristiga skulder		19 911 561	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 000 000	22 911 561
Leverantörsskulder		587 800	11 922
Skatteskulder		32 367	20 117
Övriga skulder		14 433	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	269 178	252 574
Summa kortfristiga skulder		3 903 778	23 196 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 605 693	30 121 458

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	79 År	79 år
Garage	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	2 234 038	2 190 232
Hyror garage/parkering	1 400	0
Hyror parkering	14 550	0
Hyror garage	48 650	0
Kabel-TV intäkter	41 778	83 160
Bredbandsintäkter	37 411	0
Vattenintäkter moms	121 439	118 474
Serviceavgifter	77 700	77 375
Överlåtelse/pantsättning	9 177	0
Öresutjämning	38	18
	2 586 181	2 469 260

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	104 520
Övriga intäkter	12 259	6 893
	12 259	111 413

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 749	0
	Fastighetsskötsel beställning	26 131	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	47 175	25 257
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 500	37 675
	Snöröjning/sandning	100 549	45 536
	Garage/parkering	9 520	0
	Gård	78	10 276
	Förbrukningsmateriel	5 562	1 328
	Fordon	1 808	0
		249 072	120 072
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 240	0
	Gemensamma utrymmen	0	20 227
	Lås	1 960	10 334
	VVS	5 296	0
	Värmeanläggning/undercentral	25 988	4 206
	Tak	3 815	8 322
	Mark/gård/utemiljö	8 625	0
	Garage/parkering	0	4 804
	Vattenskada	75 117	0
		135 041	47 893
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	855 949	0
	Värmeanläggning	368 299	67 975
	Mark/gård/utemiljö	98 125	110 010
	Garage/parkering	0	4 905 937
		1 322 373	5 083 922
	Taxebundna kostnader		
	El	56 279	42 909
	Vatten	152 216	156 519
	Sophämtning/renhållning	75 199	79 640
	Grovsopor	19 266	15 898
		302 960	294 966
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 597	63 076
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	4 805
	Kabel-TV	0	29 120
	Bredband	96 890	48 969
		164 487	145 970
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	310 590	298 340
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 484 523	5 991 164

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	0
	Medlemsinformation	1 882	914
	Juridiska åtgärder	0	75 625
	Inkassering avgift/hyra	1 029	458
	Hyresförluster	61	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	21 250
	Föreningskostnader	6 667	14 275
	Styrelseomkostnader	14 358	540
	Studieverksamhet	30 825	0
	Förvaltningsarvode	63 404	59 473
	Förvaltningsarvoden övriga	700	0
	Administration	21 671	3 895
	Korttidsinventarier	21 613	7 185
	Konsultarvode	57 766	137 689
	Föreningsavgifter	142	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 190
		247 363	326 493
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	113 902	37 514
	Sociala kostnader	35 779	11 784
		149 681	49 298
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	424 400	424 400
	Förbättringar	43 290	18 038
		467 690	442 438

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 936 833	34 636 833
	Nyanskaffningar	0	1 300 000
	Utgående anskaffningsvärde	35 936 833	35 936 833
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 617 328	-8 174 890
	Årets avskrivningar enligt plan	-467 690	-442 438
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 085 018	-8 617 328
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 851 815	27 319 505
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 221 000	1 221 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 276 000	31 276 000
	Taxeringsvärde mark	26 250 000	26 250 000
		57 526 000	57 526 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 526 000	57 526 000
		57 526 000	57 526 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	115 377	95 517
	Momsavräkning	13 448	14 567
	Klientmedel hos SBC	1 492 129	1 548 514
	Räntekonto hos SBC	1 047 214	1 042 520
		2 668 167	2 701 118
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Vattenintäkter	0	34 724
		0	34 724

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	557 124	500 000
	Reservering enligt stadgar	250 000	272 124
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-557 124	-215 000
	Vid årets slut	250 000	557 124

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	2,160 %	10 955 000	5 477 500	2027-03-25
	Swedbank		0	5 477 500	Rörligt
	Swedbank	1,710 %	8 956 561	3 479 061	2025-03-25
	Swedbank		0	5 477 500	Rörligt
	Swedbank	2,936 %	3 000 000	3 000 000	2023-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		22 911 561	22 911 561	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 000 000	-22 911 561	
			19 911 561	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 911 561 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 451 000	24 451 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	12 405	3 765
	Avgifter och hyror	223 273	213 898
	El	0	2 634
	Snöröjning/Sandning	33 500	0
	Bredband	0	32 277
		269 178	252 574

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 planeras ett byte av ekonomisk förvaltning. Gällande underhåll kommer brunnarna att slamsugas under 2023. Överliggare mellan lägenheter kommer bytas under våren. Som energiförbättrande åtgärd planeras byte av lister i altandörrar och i förekommande fall även fönster.

Styrelsens underskrifter

Stockholm enligt elektronisk underskrift / 2023

Kristina Karlsson
Ordförande

Veronica Johansson
Ledamot

Martina Anita Hildegard Marx
Ledamot

Johan Daniel Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har avlämnats enligt elektronisk underskrift / 2023

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkträdet, org.nr 716420-0482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkträdet för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Björkträdet's 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 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 Bostadsrättsföreningen Björkträdet 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Bostadsrättsföreningen Björkträdet för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Björkträdet 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 318 000	2 234 038	2 255 700
Hyror garage/parkering	0	1 400	0
Hyror parkering	16 848	14 550	0
Hyror garage	52 416	48 650	0
Kabel-TV intäkter	0	41 778	83 000
Bredbandsintäkter	75 180	37 411	0
Vattenintäkter	0	0	80 000
Vattenintäkter moms	180 000	121 439	0
Serviceavgifter	79 640	77 700	0
Överlåtelse/pantsättning	0	9 177	0
Öresutjämning	0	38	0
Övriga intäkter	0	12 259	0
	2 722 084	2 598 440	2 418 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-61 980	-77 481	0
Fastighetsskötsel beställning	0	-26 131	-120 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-70 764	-35 381	-60 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-13 500	0
Snöröjning/sandning	-60 000	-79 611	-54 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-3 000
Garage/parkering	0	-9 520	0
Gård	0	-78	-1 000
Serviceavtal	0	-51 238	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-5 562	-4 000
Fordon	0	-1 808	0
	-194 744	-300 310	-242 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-14 240	-68 000
Lås	0	-1 960	0
VVS	0	-5 296	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-25 988	0
Tak	0	-3 815	0
Mark/gård/utemiljö	0	-8 625	0
Vattenskada	0	-75 117	0
	-100 000	-135 041	-68 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-855 949	0
Entré/trapphus	0	0	-700 000
Värmeanläggning	-200 000	-368 299	0
Mark/gård/utemiljö	0	-98 125	0
	-200 000	-1 322 373	-700 000
Taxebundna kostnader			
El	-50 000	-56 279	-36 000
Vatten	-180 000	-205 765	-150 000
Sophämtning/renhållning	-88 000	-21 650	-81 000
Grovsopor	-20 000	-19 266	-23 000
	-338 000	-302 960	-290 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-80 000	-67 597	-63 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-6 000	0	0
Kabel-TV	0	0	-33 000
Bredband	-77 328	-96 890	-70 000
	-163 328	-164 487	-166 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-275 958	-310 590	-276 000
	-275 958	-310 590	-276 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-725	0
Medlemsinformation	-1 000	-1 882	-4 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 029	0
Hysesförluster	0	-61	0
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-21 250	-24 000
Föreningskostnader	-15 000	-6 667	-22 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-14 358	-9 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-16 000
Studieverksamhet	0	-1 200	0
Förvaltningsarvode	-80 000	-63 404	-60 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-700	-15 000
Administration	-11 000	-21 671	-13 000
Konsultarvode	0	-57 766	0
Föreningsavgifter	0	-142	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 270	-6 000
	-139 000	-196 125	-169 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-42 000	-69 406	-42 000
Övriga arvoden	-18 000	-44 496	0
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-35 779	-15 000
	-75 000	-149 681	-57 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-425 000	-424 400	-425 000
Förbättringar	-44 000	-43 290	0
	-469 000	-467 690	-425 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 955 030	-3 349 257	-2 393 000
RÖRELSERESULTAT	767 054	-750 817	25 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 855	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	117	0
Låneräntor	-421 888	-389 076	-141 000
Övriga räntekostnader	0	-9	0
	-421 888	-384 113	-141 000
RESULTAT	345 166	-1 134 930	-115 300

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