

## Kallelse till årsstämma i Brf Björkbacken

Datum: 13 maj 2024, kl 19:00

Plats: Kvarnhjulet

### Dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut med anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter
17. Val av styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisorer och revisorssuppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
  - a) Motion om underhållsplan för tre år framåt
  - b) Motion utökade öppettider för miljöstugan
  - c) Motion från Juoko Kajaskero
25. Föreningsstämmans avslutande

## **MOTION till Bostadsrättsföreningen Björkbackens årsmöte den 13 maj 2024.**

Med tanke på våra fastigheters ålder och behovet av kommande underhåll anser jag det är lämpligt att föreningens medlemmar får ta del av den långsiktiga periodiska underhållsplan för Björkbacken.

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Årsmötet beslutar att uppdra till styrelsen att skriftligen informera bostadsrättsföreningens medlemmar om kommande 3-årsplan avseende periodiskt underhåll och eventuella nödvändiga investeringar och innehålla uppgifter om:

1. Typ av åtgärder
2. Beräknade kostnader
3. Finansiering av åtgärderna

### MOTIVERING

Jag tror att denna information bidrar till förståelse och insikt för alla bostadsrättshavare.

Tyresö den 25 februari 2024

Knut Löfström

Björkbacksvägen 23

### Styrelsens svar på motionen

Underhållsplanen är styrelsens arbetsverktyg, som visar när vissa åtgärder/investeringar är lämpliga att genomföra samt uppskattade kostnader. Detta görs för att styrelsen ska kunna lägga upp en budget i förväg. Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt och kan därmed ändras med kort varsel beroende på att annat akut kommer upp som behöver åtgärdas snabbare. Inför nya åtgärder/investeringar tar styrelsen fram ett antal offerter för att kunna välja en bra entreprenör till en bra kostnad. Att publicera de av oss uppskattade kostnaderna i förväg skulle troligen inte gynna oss i en upphandling. Att beräkna kostnader i förväg är också väldigt svårt då hänsyn måste tas till allt som händer vad gäller byggsektorn, bankräntor, samhällsförändringar mm.

Det som är rimligt att publicera är kommande större planerade underhåll och investeringar för de närmsta åren och detta görs i Årsredovisningen, som tas fram varje år till stämman. På stämman finns också möjlighet att ställa frågor kring detta.

Med det anförda föreslår styrelsen att stämman ska besluta att motionen avslås.

## **Motion om**

### **Förlängda öppettider för föreningens grovsoprum**

#### Bakgrund

Många medlemmar är glada för tillgången till föreningens grovsoprum och nyttjas flitigt av flertalet och vi ser mycket positivt till att det finns.

Idag har medlemmar i föreningen tillträde till grovsoprummet endast 4 timmar i veckan fördelat på 2 dagar, onsdag kl. 18-20 samt kl. 10-12 lördag.

Förslag till beslut, yrkande.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar: Att förlänga öppettiden med 2 timmar på lördagar från kl. 10-12 till kl. 10-14 samt lägga till en extra dag, söndagar mellan kl.10-12.

Jag föreslår föreningsstämman besluta enligt förslaget. På så sätt kan stämman rösta genom Ja/nej.

Stockholm 2023-02-15

Titti Granbom 1002/146

Namn Lgh nr

#### Styrelsens svar på motionen

Föreningen har tidigare haft två miljöstugor där det varit möjligt att slänga grovsopor samt visst förpackningsmaterial. Ny lagstiftning om att allt förpackningsmaterial ska kunna sorteras gör att styrelsen beslutat att stänga de två miljöstugor som fanns för att få plats även med glasförpackningar. Från och med 1 mars 2024 har därför ett nytt och större miljöhus öppnats vid parkeringen utanför Björkbacksvägen 45. Där finns det nu möjligheter att sortera alla former av förpackningar, även färgat och ofärgat glas samt plast och metall.

Däremot är möjligheten att slänga grovsopor borttagen. Hanteringen och bortforslingen av grovsopor kostar föreningen en hel del och enligt styrelsens bedömning står inte kostnaderna i proportion till antalet boende som nyttjar detta.

Öppettiderna för miljöstugorna har under årens lopp varierat, detta på grund av att det tidvis varit väldigt stökigt med saker som inte var tillåtet att ställa där, saker som var felsorterade mm. Allt detta har medfört extra kostnader för föreningen i form av extraavgifter för felsortering och extra hämtningar. Styrelsen beslutade därför om kortare tider för öppethållande. Ett beslut som förstås kan ändras om det visar sig att det fungerar.

Det skulle bli väldigt omständligt om den här typen av beslut skulle tas av stämman. Det skulle i så fall betyda att öppettider bara kunde ändras en gång per år. Att fatta beslut om öppethållande för miljöstugorna bör vara ett mandat för styrelsen.

Med det anförda föreslår styrelsen att stämman beslutar att avslå motionen

### **Motion om föreningens skötsel mm**

Fastighetsskötseln kan man skära ner till hälften och bara göra det som är akut.

Ny styrelse med yngre förmågor som är kunniga inom frågor som rör fastighetsskötsel, bygg och el.

Om mark som tillhör föreningen ska säljas ska vinsten tillfalla lägenhetsinnehavarna i form av lägre avgifter.

Juoko Kajaskero  
Björkbacksvägen 69

### Styrelsens svar på motionen

Styrelsen har det yttersta ansvaret för fastighetens skötsel och underhåll. Att bara åtgärda det som är akut kan bli betydligt dyrare än att kontinuerligt se till att allt underhålls på ett så bra sätt som möjligt.

Valberedningen föreslår styrelseledamöter till årsstämman som stämman sedan röstar fram. Medlemmar på stämman kan också på plats föreslå styrelseledamöter. Vi är nog alla eniga om att det är bra om en styrelse har mycket kunskap om det som motionären skriver om.

Om det blir aktuellt för föreningen att sälja någon mark måste det föregås av ett stämmobeslut och i samband med det behandlas också övriga frågor kring en eventuell försäljning.

Med det anförda föreslår styrelsen  
att stämman beslutar att motionen anses besvarad



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

HSB Brf Björkbacken i Tyresö

# Årsredovisning 2023



ryEoOB6IC-SkZDsuSTIR

Årsredovisning för  
**HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö**  
712400-0139

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	19

Styrelsen för Brf Björkbacken i Tyresö (712400-0139) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-20. Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:130 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Björkbacksvägen / Björkbacksvägen 9-37. Bollmora 2:130 byggdes år 1964. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:131 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Björkbacksvägen 39-61. Bollmora 2:131 byggdes år 1964. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:132 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Björkbacksvägen 63-77 / Bollmoravägen 48-76. Bollmora 2:132 byggdes år 1964. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:133 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Björkbacksvägen 79-87 / Bollmoravägen 30-46. Bollmora 2:133 byggdes år 1964. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
383	Lägenheter, bostadsrätt	33 587
5	Lokaler, hyresrätt	409
198	Antal p-platser	
150	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Föreningen har en aktuell underhållsplan för åren 2022 till 2027 som uppdateras löpande.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-04-20. På stämman deltog 76 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-05-15. På stämman deltog 29 medlemmar. Vid ordinarie stämma 2023-04-20 och extra stämma 2023-05-15 togs beslut att ändra föreningens stadgar. Nya stadgar registrerades 2023-07-20

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotdoktorn	40	2024-03-31
Rezdar Bakri	123 kvm	2025-09-30
Tyresö Socialdemokrater	123 kvm	2025-10-31
Röda Korset	123 kvm	2025-03-31

## Gemensamhetsutrymmen

---

Tvättstuga	Björkbacksvägen 63
Övernattninglägenhet	Björkbacksvägen 73
Uthyrningslokal	Björkbacksvägen 77
Gym och bastu	Björkbacksvägen 43

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Amie Hemmen	Ordförande
Åke Boström	Kassör
Helene Prastorfer	Sekreterare
Eva Bergdahl	Vice sekreterare
Roland Larsson	Vice ordförande
Michael Järpenge	Ledamot
Magnus Karlsson	Ledamot - fr.om 2023-04-20
Mohammad Sayadi	Ledamot - ersatt Govand Raoul 2024-01-25
Roberto Mendoza	Ledamot - t.om 2023-04-20

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Roland Larsson, Michael Järpenge, Helene Prastorfer och Eva Bergdahl.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningens firma tecknas av av Roland Larsson, Amie Hemmen, Helene Prastorfer och Åke Boström, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Hans Bergsström (föreningsvald revisor) och Ingela Andersson (auktoriserad revisor, LR Bostadsrättsrevision, utsedd av HSB Riksförbund.)

Valberedningen har utgjorts av Jennie Uddenholm, Robert Johansson (avgått under året) och Ann-Christine Bjurhem.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Byte av elmätare i lägenheterna
2023	Spolning av alla avloppsstammar från lägenheterna
2023	Statusbesiktning av ett urval fönster i kök och sovrum
2022	Installation av 33 laddplatser
2021-2022	OVK samt rensning och injustering av ventilationen
2020-2021	Bastu och gym renoverades och fick en ny nödutgång
2018-2020	Utbyte av fönstervägg och balkongdörr i vardagsrum i samtliga lägenheter



## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-2024	Renovering av taken och installation av solceller på vissa fastigheter.
2024	Öppnandet av kallförrådet för förpackningsinsamling
2024	Införa sortering av matavfall
2024	Drevning runt fönster som är otäta

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 7 procent.

Från och med 1 januari 2024 höjs avgifterna med 14 procent.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 509 st. Under året har 6 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 509 st. Vid lägenhetsköp ska ägarandelen vara minst 10 %

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Markskötsel	HSB Mark
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trappstädning	Tarjas Städ AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighet

De stegar och takluckor, som våra hus var försedda med för uppstigning till taken, dömdes ut och fick nyttjandeförbud av fastighetsförvaltningen på grund av bristande säkerhetskrav. Under året tog vi bort stegar och takluckor och ersatte dem med en modern och godkänd typ.

Fasaden på tvättstugan uppvisade slitageskador och mindre sprickor. Dessa har reparerats och fasaden har putsats och infärgats.

Elmätarna i lägenheterna är en del av den individuella mätningen av elförbrukningen och ett antal av dem har krånglat. Modellen var gammal och reservdelar saknas. Samtliga elmätare har bytts mot en uppdaterad version som ger korrekta avläsningar och har en modern teknik.

Arbetet med att återställa våra skyddsrum har fortgått och vid kontroll har en särskilt sakkunnig person anmärkt på felaktiga genomföringar i väggarna på några ställen. Detta kommer att åtgärdas under våren 2024.

Stamspolning har genomförts av lägenheter och avloppsrör i mark.

Entrén till festlokalen var i dåligt skick och trappstegen hårt slitna. Dessa har åtgärdats och väggar och trappa har målats.

Renoveringen av våra tak har påbörjats och i samband med detta arbete kommer det att installeras solceller på några av föreningens hustak. Vindarna tilläggs isoleras samt att kopparplåtarna i takfoten justeras.

### Mark

I år liksom tidigare år har vi varit tvungna att fälla några skadade och döda äldre träd. Viss återplantering har skett.

Årets väder bidrog till att växligheten frodades, vilket medförde att vi med hjälp av arborist, fick beskära ett antal träd för framkomlighetens skull.

Inför arbetet med att göra kallförrådet, vid garagelängan/Björkbacksvägen 45, till ny lokal för återvinning av förpackningar, har en vändplan för större lastfordon iordningställts.

Protokollförda lekplatsbesiktningar och marksyner har genomförts och anmärkningar åtgärdats.

### Ekonomi

Som vi skrev förra året kom 2023 att påverkas av både inflation och räntehöjningar och vi höjde avgifterna med 7 %.

Föreningen beviljades elstöd med 659.064:- och bidrag för laddplatser med 306.940:- Bidraget för laddplatser har minskat anskaffningskostnaden för investeringen vilket framgår av not 8 men syns inte i resultaträkningen.

Fastighetsskötseln är på ungefär samma nivå som förra året. Reparationer minskar genom att iordningställandet av skyddsrummen hade en lägre nivå och ventilationskostnader efter genomförd OVK var låga. Det har uppstått en del vattenskador i lägenheter som har fallit på föreningen att iordningställa.

Uppvärmningskostnaderna har stigit mest beroende på yttertemperaturen och förmodligen förbrukning av varmvatten. 2024 har Vattenfall höjt taxorna med 17 %.

Kostnaden för bredband ökar men motsvaras av den intäkt vi boende betalar. Ökade konsultkostnader är den hjälp vi köper för takreovering och montering av solceller.

Räntekostnaderna ökade som förutspått men kompenseras till viss del av att vi fått ökade ränteintäkter.

### Övrigt

Den 27 augusti var det dags för årets gårdsfest med aktiviteter för både vuxna och barn. Den startade med tipsrunda för dem som ville, med frågor anpassade för både vuxna och barn. Alla barn fick varsin glass som belöning efter tipsrundan och fick även välja en liten present. Även de vuxna som gick tipsrundan fick välja ett pris bland saker som föreningen fått till skänks.

Det bjöds på grillad korv med bröd, fika med kaffe, läsk, bullar och kakor. Tre presentkort á 200 kr gällande i matbutik, lottades ut på lägenhetsnumren till dem som deltog. Spontant blev det också lite allsång ackompanjerad på dragspel av Gunnar Olofsson.

Söndag 10 december inbjöds boende att fira in advent i festlokalen där de som slöt upp bjöds på glögg och pepparkakor, kaffe och lussebullar och trevlig samvaro.

Björkbacken-Nytt med allmän information om föreningen har delats ut i samtliga postboxar åtta gånger under året.

Föreningens hemsida har uppdaterats kontinuerligt om pågående projekt och andra aktualiteter.

Hemsidans webbadress: [brfbjorkbacken.se](http://brfbjorkbacken.se)

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i Tkr 2020-12-31
Nettoomsättning	29 971	27 935	27 613	27 594
Resultat efter finansiella poster	4 333	3 598	2 027	5 136
Soliditet %	22,1	20,3	17,5	16
Årsavgifter kr/kvm	799	747	746	746
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 023	4 102	4 510	4 616
Skuldsättning kr/kvm brf yta	4 305	4 390	4 826	4 941
Räntekänslighet %	5	6	6	7
Energikostnad kr/kvm	229	224	221	209
Sparande per kvm totalyta	288	249	234	306
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	86	88	89	90

Nyckeltalen har beräknats utifrån brf yta 33 587 kvm och totalyta 35 946 kvm utifrån taxeringsbesked

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	3 855 190	55 995	33 871 765	-2 540 150	3 597 729	38 840 530
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-317 805	317 805		
Reservering till fond för yttre underhåll			5 213 000	-5 213 000		
Balanseras i ny räkning				3 597 729	-3 597 729	
Årets resultat					4 333 152	4 333 152
Belopp vid årets utgång	3 855 190	55 995	38 766 960	-3 837 616	4 333 152	43 173 682

**Resultatdisposition**

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Årets resultat	4 333 152
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	<u>-3 837 616</u>
<b>Totalt</b>	<b>495 536</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	-1 567 229
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	5 213 000
Balanseras i ny räkning	<u>-4 636 843</u>
<b>Summa</b>	<b>-495 536</b>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	29 971 428	27 935 491
Övriga rörelseintäkter	3	1 085 393	438 751
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>31 056 821</b>	<b>28 374 242</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-18 240 588	-16 952 839
Övriga externa kostnader	5	-298 589	-176 926
Personalkostnader	6	-679 370	-615 969
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7,8	-4 939 155	-5 052 864
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-24 157 702</b>	<b>-22 798 598</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 899 119</b>	<b>5 575 644</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		158 156	32 259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 724 123	-2 010 174
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 333 152</b>	<b>3 597 729</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 333 152</b>	<b>3 597 729</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 333 152</b>	<b>3 597 729</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	178 276 673	181 672 793
Inventarier och installationer	8	841 301	905 145
Pågående nyanläggningar	9	3 618 410	629 766
Summa materiella anläggningstillgångar		182 736 384	183 207 704
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>182 736 384</b>	<b>183 207 704</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		31 187	3 597
Övriga fordringar inkl. klientmedel hos FÄ	10	5 469 795	7 233 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 043 158	650 527
Summa kortfristiga fordringar		6 544 140	7 887 419
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	<b>6 160 866</b>	<b>37 020</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 705 006</b>	<b>7 924 439</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>195 441 390</b>	<b>191 132 143</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		3 855 190	3 855 190
Upplåtelseavgifter		55 995	55 995
Fond för yttre underhåll	13	38 766 960	33 871 765
Summa bundet eget kapital		42 678 145	37 782 950
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 837 615	-2 540 150
Årets resultat		4 333 152	3 597 729
Summa fritt eget kapital		495 537	1 057 579
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 173 682</b>	<b>38 840 529</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	14	110 112 811	110 689 331
Summa långfristiga skulder		110 112 811	110 689 331
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	14	34 492 625	36 758 605
Leverantörsskulder		3 778 804	927 331
Skatteskulder		42 649	15 839
Övriga kortfristiga skulder		20 085	103 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 820 734	3 797 328
Summa kortfristiga skulder		42 154 897	41 602 283
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>195 441 390</b>	<b>191 132 143</b>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		6 899 119	5 575 644
Avskrivningar		4 939 155	5 052 864
Erlagd ränta, ränteintäkter		-2 565 968	-1 977 914
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>9 272 306</b>	<b>8 650 594</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-27 590	-672
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		520 100	-384 861
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		2 851 253	-712 894
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-56 279	1 466 200
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 559 790</b>	<b>9 018 367</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheten		-1 172 250	-
Utökning av pågående arbete		-2 988 644	-629 766
Inköp maskiner, inventarier och installationer (statligt bidrag, not 8)		-306 940	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 467 834</b>	<b>-629 766</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-2 842 500	-14 651 269
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 842 500</b>	<b>-14 651 269</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 249 456</b>	<b>-6 262 668</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>6 357 582</b>	<b>12 620 250</b>
<b>Likvida medel vid årets slut (se not 12)</b>		<b>11 607 038</b>	<b>6 357 582</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Belopp anges i kr.

#### Definition av nyckeltal:

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

##### Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

##### Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

##### Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

##### Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

##### Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

## Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

## Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamhet som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna har delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponents anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet enligt K3 räknas in i tillgångens redovisade värde.

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

Följande avskrivningar uttryckt i antal tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Stomme och grund	100 år	100 år
Fasad/balkonger	60 år	60 år
Fönster dörrar och portar	50-60 år	50-60 år
Stomkompletering	10-50 år	10-50 år
Värmesystem	17 år	17 år
Fastighetsel ink. svagström	5-10 år	5-10 år
Sekundärbyggnader	10 år	10 år
Utemiljö allmänt	20- 30 år	20- 30 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Stambyte	50 år	50 år
Takluckor	40 år	40 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Installationen av laddstolpar slutfördes senhösten 2022.

Aktivering och redovisning av avskrivningar har skett 2023 efter att föreningen erhållit utbetalt investeringsbidrag från Naturvårdsverket eftersom bidraget ska reducera tillgångens anskaffningsvärde.

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta

### Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Styrelsens förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	26 835 338	25 086 527
Elintäkter	1 079 100	1 024 488
Hyror lokaler och förråd	400 987	356 856
Hyror p-platser och garage	1 464 628	1 467 620
IT/Bredband	191 375	-
<b>Summa</b>	<b>29 971 428</b>	<b>27 935 491</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	88 294	83 790
Gemensamhetsutrymmen	8 800	7 200
Laddstolpar elbilar m.fl ej moms	57 821	
Avgift för andrahandsuthyrning	6 965	6 398
Övernattningsslägenhet	45 733	60 000
P-intäkter, momsfri	172 136	233 809
Statliga bidrag, elstöd	659 064	-
Övrigt	46 580	47 554
<b>Summa</b>	<b>1 085 393</b>	<b>438 751</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	637 176	578 018
Städning	473 145	574 325
Tillsyn, besiktning, kontroller	156 264	135 516
Trädgårdsskötsel	2 423 569	2 469 850
Snöröjning	361 830	208 977
Reparationer	906 197	1 374 197
El	1 847 900	1 894 609
Uppvärmning	4 701 693	4 407 160
Vatten	1 687 353	1 745 025
Sophämtning	818 101	748 106
Försäkringspremie	551 154	535 149
Fastighetsavgift bostäder	608 587	581 777
Fastighetsskatt lokaler	87 110	87 110
Övriga fastighetskostnader	82 255	125 691
Kabel-tv/Bredband/IT	359 722	169 596
Förvaltningsarvode ekonomi	340 675	324 219
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	31 960	63 445
Panter och överlåtelser	70 657	52 238
Teknisk förvaltning enligt avtal	328 570	304 204
Teknisk förvaltning utöver avtal	109 470	113 030
Juridiska åtgärder	5 873	27 053
Medlemsavgifter HSB och Bostadsrätterna	62 760	107 580
Övriga externa tjänster	21 338	8 159
	<b>16 673 359</b>	<b>16 635 034</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	781 875	-
Gemensamma utrymmen	319 554	158 750
VVS	330 650	159 055
Fasader	126 250	-
Mark	8 900	-
	<b>1 567 229</b>	<b>317 805</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>18 240 588</b>	<b>16 952 839</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Porto / Telefon / Datokommunikation	3 449	1 791
Konsultarvode	223 750	28 979
Besiktning- och utredningskostnader	-	61 500
Revisionarvode	71 265	84 656
Övrigt	125	-
<b>Summa</b>	<b>298 589</b>	<b>176 926</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

Under året har föreningen inte haft några anställda.

## Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode styrelse och valberedning	560 553	510 749
Löner	3 000	2 881
Arvode intern revisor	26 250	26 579
Sociala kostnader	89 567	75 760
	<b>679 370</b>	<b>615 969</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	241 197 115	241 197 115
Aktivering takluckor	1 172 221	-
Utgående anskaffningsvärde	<b>242 369 336</b>	<b>241 197 115</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-59 524 323	-54 963 279
Årets avskrivning enligt plan	-4 568 340	-4 561 044
Justering av avskrivningar stambyte		
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-64 092 663</b>	<b>-59 524 323</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>178 276 673</b>	<b>181 672 792</b>
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 025 000	2 025 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	359 764 000	359 764 000
Mark	154 947 000	154 947 000
	<b>514 711 000</b>	<b>514 711 000</b>
Bostäder	506 000 000	506 000 000
Lokaler	8 711 000	8 711 000
	<b>514 711 000</b>	<b>514 711 000</b>

## Not 8 Inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	3 425 865	3 425 865
-Aktivering laddstolpar (från pågående nyanläggning)	613 880	-
-Statligt bidrag laddstolpar	-306 940	-
Utgående anskaffningsvärde	3 732 805	3 425 865
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-2 520 720	-2 028 900
-Årets avskrivning	-370 784	-491 820
Utgående ack. avskrivningar	-2 891 504	-2 520 720
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>841 301</b>	<b>905 145</b>

## Not 9 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	629 766	-
Investeringar	2 988 644	629 766
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 618 410</b>	<b>629 766</b>

## Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	5 446 172	6 320 562
Skattekonto	-	757 778
Övriga fordringar	23 623	154 955
	<b>5 469 795</b>	<b>7 233 295</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	92 306	89 626
Bredband	178 315	4 834
Trädgårdsskötsel	516 209	466 612
Kabel-TV	34 690	34 507
Bevakningskostnader	28 328	25 256
Fastighetsförvaltning	66 900	-
Fastighetsskötsel	36 576	-
Ekonomisk förvaltning	85 210	-
Övriga förutbetalda kostnader	4 624	29 692
	<b>1 043 158</b>	<b>650 527</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
SHB Placeringskonto	304 819	-
SHB Checkräkningskonto	1 237 493	967
SBAB konto	4 618 554	36 053
	<b>6 160 866</b>	<b>37 020</b>
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran)	5 446 172	6 320 562
<b>Summa Egna bankkonton och avräkningskontot</b>	<b>11 607 038</b>	<b>6 357 582</b>

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	33 871 765	29 952 619
Reservering enligt stadgar	5 213 000	5 213 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-317 805	-1 293 854
	<b>38 766 960</b>	<b>33 871 765</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2023-12-31	Amortering /Upplåning	2022-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	3,86%	10 481 250		10 481 250
Handelsbanken	2026-09-30	3,92%	12 500 000		12 500 000
Handelsbanken	2027-09-30	0,68%	7 500 000		7 500 000
Handelsbanken	2023-09-01	2,34%	-	-6 980 000	6 980 000
Handelsbanken	2023-07-30	1,31%	-	-5 265 000	5 265 000
Handelsbanken	2031-09-30	1,44%	4 443 750		4 443 750
Handelsbanken	2023-09-30	1,37%	-	-5 516 250	5 516 250
Handelsbanken	2024-09-01	0,51%	10 615 625		10 615 625
Handelsbanken	2024-09-01	0,51%	3 002 000		3 002 000
Handelsbanken	2025-06-30	0,61%	4 158 104		4 158 104
Handelsbanken	2025-07-30	0,74%	7 300 000		7 300 000
Handelsbanken	2025-09-01	2,74%	487 810	-70 000	557 810
Handelsbanken	2025-09-01	2,69%	3 275 000	-400 000	3 675 000
Handelsbanken	2025-09-30	2,70%	693 750	-100 000	793 750
Handelsbanken	2023-09-30	2,45%	-	-797 692	797 692
Handelsbanken	2031-09-30	1,44%	10 723 125		10 723 125
Handelsbanken	2024-09-01	0,51%	8 100 000		8 100 000
Handelsbanken	2025-09-30	2,70%	867 859	-130 000	997 859
Handelsbanken	2023-09-30	2,46%	-	-6 348 864	6 348 864
Handelsbanken	2025-09-30	2,78%	848 920	-120 000	968 920
Handelsbanken	2023-10-30	2,46%	-	-3 575 000	3 575 000
Handelsbanken	2023-07-30	1,31%	-	-6 935 799	6 935 799
Handelsbanken	2024-09-30	0,36%	10 750 000		10 750 000
Handelsbanken	2027-09-30	0,68%	7 500 000		7 500 000
Handelsbanken	2025-07-30	0,74%	2 443 750		2 443 750
Handelsbanken	2025-09-01	2,69%	3 075 000		3 075 000
Handelsbanken	2025-09-30	2,72%	48 388	-520 000	568 388
Handelsbanken	2025-09-30	2,80%	1 875 000		1 875 000
Handelsbanken	2027-09-30	4,47%	33 916 105	33 916 105	-
			<b>144 605 436</b>	<b>-2 842 500</b>	<b>147 447 936</b>

**Klassificering skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	34 492 625	36 758 605
Långfristig skuld	110 112 811	110 689 331
	<b>144 605 436</b>	<b>147 447 936</b>

Fyra av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån kvalificeras därför som kortfristig del av långfristiga skulder.

Som kortfristig del av långfristiga skulder kvalificeras även de amorteringar på 2 025 000 kr som styrelsen planerar att göra under 2024.

### Not 15 Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El	234 325	240 000
Värme (682 tkr ligger som lev sk ist för uppl kostn år 2023)	-	652 000
Snöröjning	124 109	-
Grovsophämtning	2 325	-
Städning	34 478	-
Intern revisor	25 000	25 000
Extern revisor	65 050	50 000
Sociala avgifter	28 816	71 711
Ränta	543 189	262 396
Avgifter och hyror	2 763 442	2 496 221
	<b>3 820 734</b>	<b>3 797 328</b>

### Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar, skulder till kreditinstitut</i>		
	202 886 700	202 886 700
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>202 886 700</b>	<b>202 886 700</b>

#### Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med 1 januari 2024 höjs avgifterna med 14 procent



## Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Amie Hemmen  
Styrelseordförande

Roland Larsson  
Styrelseledamot

Eva Bergdahl  
Styrelseledamot

Åke Boström  
Styrelseledamot

Mohammad Sayadi  
Styrelseledamot

Helene Prastorfer  
Styrelseledamot

Michael Järpenge  
Styrelseledamot

Magnus Karlsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av respektive revisors elektroniska underskrift

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor  
LR Bostadsrättsrevision  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Bergström  
Föreningsvald revisor



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.04.2024 17:30

SENT BY OWNER:  
Aliana Khaled · 17.04.2024 15:03

DOCUMENT ID:  
SkZDsuSTIR

ENVELOPE ID:  
ryEoOB6LC-SkZDsuSTIR

DOCUMENT NAME:  
81866 ÅR 2023 - 2024-04-17 För signering.pdf  
23 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>HANS BERGSTRÖM</b> hgbconsulting43@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 15:53 17.04.2024 15:37	eID Medium	Swedish BankID (DOB: 1949/04/01) +46734482777
<b>AMIE HEMMEN</b> amie@brfbjorkbacken.se	Signed Authenticated	18.04.2024 09:15 18.04.2024 09:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/11/08) IP: 83.227.44.129
<b>Mikael Järpenge</b> micke@brfbjorkbacken.se	Signed Authenticated	18.04.2024 09:34 18.04.2024 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/30) IP: 172.226.49.8
<b>Åke Jonas Boström</b> ake.b@brfbjorkbacken.se	Signed Authenticated	18.04.2024 09:49 18.04.2024 09:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/03/29) IP: 185.242.25.102
<b>MAGNUS KARLSSON</b> magnus@brfbjorkbacken.se	Signed Authenticated	18.04.2024 17:39 18.04.2024 17:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/25) IP: 83.227.18.229
<b>HELENE PRASTORFER</b> helene@brfbjorkbacken.se	Signed Authenticated	18.04.2024 21:37 18.04.2024 21:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/07) IP: 83.227.20.193
<b>MOHAMMAD SAYADY TAKHTEHKAR</b> mahtab.sayady@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 22:15 17.04.2024 15:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/22) IP: 85.194.46.175
<b>Lars Roland Larsson</b> roland@brfbjorkbacken.se	Signed Authenticated	19.04.2024 09:00 19.04.2024 08:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/04/12) IP: 83.227.23.108
<b>EVA BERGDAHL</b> eva@brfbjorkbacken.se	Signed Authenticated	21.04.2024 13:31 21.04.2024 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/03/07) IP: 90.129.212.208

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

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




GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
INGELA ANDERSSON	 Signed	22.04.2024 17:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/05/07)
ingela.andersson@lr-revision.se	Authenticated	17.04.2024 23:02	Low	IP: 31.208.185.210

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö  
Org.nr 712400-0139

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den från föreningen valda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 upplösa föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar (utsedd av HSB Riksförbund)

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 på 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### **Den från föreningen valda revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

#### **Revisorernas ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den dag som framgår av den digitala signaturen

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor  
LR Bostadsrättsrevision  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Bergström  
Föreningsvald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.04.2024 19:58

SENT BY OWNER:  
Aliana Khaled · 22.04.2024 17:59

DOCUMENT ID:  
rJZAOKWVWA

ENVELOPE ID:  
Sy0\_KZVbA-rJZAOKWVWA

DOCUMENT NAME:  
HSB Brf Björkbacken i Tyresö RB 2023 (1).pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HANS BERGSTRÖM hgbconsulting43@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 18:09 22.04.2024 18:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/04/01) IP: 37.120.232.141
INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	Signed Authenticated	22.04.2024 19:58 22.04.2024 19:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/07) IP: 31.208.185.210

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed