

# Årsredovisning 2023

Brf Björkvalla i Upplands Väsby

716418-7069



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Björkqvalla i Upplands Väsby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-04-02. Stadgar registrerades 2015-09-15 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilunda 6:16	1985	Upplands väsby

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 4 445 kvm. Byggnadernas totalyta är 4934 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Kent Lundström	Ordförande
Roland Visén	Styrelseledamot
Johnny Söderberg	Styrelseledamot
Marcus Lexing	Styrelseledamot
Sofia Karlsson	Styrelseledamot
Charlotta Eriksson	Suppleant
Curth Månsson	Suppleant
Nana Ohanyan	Suppleant

### Valberedning

Sofia Johansson  
Heathcliff Farinez

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Frida Lundgren Auktoriserad revisor KPMG AB  
Lennart Tapper Intern revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan och gör erforderliga avsättningar i linje med denna.

### Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Installation av hjärtstartare
- 2021** ● Installation av laddstolpar i garagen  
Byte av fönster i båda fastigheterna
- 2020** ● Renovering av garageväggar  
Byte av utomhusbelysning
- 2019** ● Byte av radiatortermostater  
Byte av belysning i trapphus
- 2018** ● Undercentral  
Byte av fönster våning 4
- 2017** ● Renovering hiss port 20  
Vägbom  
Installation vippfönster  
Ny avfallscentral  
Renovering trappa utomhus  
Diverse brandskyddsåtgärder  
Byte av belysning i hissar
- 2016** ● Renovering hissar port 14 och 18  
Upprustning av cykelförråd  
Målning trapphus i port 18 och 20
- 2015** ● Renovering hiss port 14  
Målning utvändigt fönster i sydlig riktning  
Målning trapphus port 12 och 14  
OVK-besiktning
- 2014** ● Byte av balkongtak
- 2012** ● Byte av garageport
- 2011** ● Montering av snörasstydd  
Översyn av tak

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo  
Teknisk förvaltning Renew AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2023 har samhället i stort påverkats av kostnadsökningar och stigande räntor. Som en följd effekt av detta höjde föreningen under året avgifterna med 8%.

Under året har föreningen amorterat 400 000 kr på fastighetslånet.

Under det gångna året anordnade styrelsen ett antal tillfällen då boende kunde träffas och umgås. Detta skedde under våra städdagar då vi hjälptes åt att snygga till i och runt vår fastighet, detta avslutades med korvgrillning, läsk och kaffe med tillbehör. I december genomförde styrelsen också en ny gemensam aktivitet, glögg med tillbehör samt fika som blev mycket uppskattad.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 8%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.



## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 167	3 928	3 899	3 907
Resultat efter fin. poster	447	-350	-3 285	907
Soliditet (%)	19	18	19	27
Yttre fond	218	100	2 064	1 964
Taxeringsvärde	72 830	72 830	53 923	53 923
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	859	810	810	810
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,6	91,7	90,4	92,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 746	6 836	6 926	6 161
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 077	6 836	6 926	6 161
Sparande per kvm totalyta, kr	176	75	136	297
Elkostnad per kvm totalyta, kr	74	119	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	113	112	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	34	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	225	265	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	1,68	1,31	1,37
Räntekänslighet (%)	7,85	8,44	8,55	7,60

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	2 363	-	-	2 363
Upplåtelseavgifter	40	-	-	40
Fond, yttre underhåll	100	-	118	218
Balanserat resultat	4 663	-350	-118	4 195
Årets resultat	-350	350	447	447
<b>Eget kapital</b>	<b>6 816</b>	<b>0</b>	<b>447</b>	<b>7 263</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 195
Årets resultat	447
<b>Totalt</b>	<b>4 642</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	218
Balanseras i ny räkning	4 423
	<b>4 642</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 167	3 928
Övriga rörelseintäkter	3	95	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 262</b>	<b>3 928</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 147	-2 917
Övriga externa kostnader	9	-229	-229
Personalkostnader	10	-215	-205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-422	-422
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 013</b>	<b>-3 774</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 249</b>	<b>154</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-857	-514
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-802</b>	<b>-504</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>447</b>	<b>-350</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>447</b>	<b>-350</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	34 420	34 833
Maskiner och inventarier	13	163	172
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 583</b>	<b>35 006</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	4	4
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4</b>	<b>4</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 587</b>	<b>35 009</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7	26
Övriga fordringar	15	1 465	1 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	130	160
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 602</b>	<b>1 265</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 907	1 858
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 907</b>	<b>1 858</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 508</b>	<b>3 123</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 095</b>	<b>38 132</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 403	2 403
Fond för yttre underhåll		218	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 621</b>	<b>2 503</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 195	4 663
Årets resultat		447	-350
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 642</b>	<b>4 313</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 263</b>	<b>6 816</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	15 586	15 586
Övriga långfristiga skulder		2	1
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 588</b>	<b>15 587</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 400	14 800
Leverantörsskulder		202	388
Skatteskulder		17	12
Övriga kortfristiga skulder		4	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	621	526
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 244</b>	<b>15 729</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 095</b>	<b>38 132</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 249</b>	<b>154</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	422	422
	<b>1 671</b>	<b>576</b>
Erhållen ränta	55	10
Erlagd ränta	-762	-489
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>964</b>	<b>98</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-107	42
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-180	-385
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>677</b>	<b>-245</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-400	-400
Depositioner	1	1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-399</b>	<b>-400</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>278</b>	<b>-644</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 908</b>	<b>3 552</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 186</b>	<b>2 908</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Björkvalle i Upplands Väsby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 818	3 602
Hysesintäkter, p-platser	314	296
Hysesintäkter, lokaler	20	20
El	3	5
Övriga intäkter	11	5
<b>Summa</b>	<b>4 167</b>	<b>3 928</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	90	0
Övriga intäkter	5	0
<b>Summa</b>	<b>95</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	118	107
Städning	151	145
Besiktning och service	53	264
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	4	4
Snöskottning	109	87
<b>Summa</b>	<b>436</b>	<b>607</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	22	333
Bostäder	12	0
Tvättstuga	18	21
Soprum/miljöanläggning	8	8
Dörrar och lås/porttele	2	0
VA	10	0
Värme	18	0
Ventilation	47	0
El	37	0
Hissar	100	128
Garage och p-platser	60	57
Temp. rep und eller projekt	-76	0
<b>Summa</b>	<b>258</b>	<b>546</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fönster	0	190
Gård/markytor	0	70
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>260</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	366	528
Uppvärmning	557	498
Vatten	185	152
Sophämtning	94	91
<b>Summa</b>	<b>1 202</b>	<b>1 269</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	90	84
Kabel-TV	34	31
Bredband	7	4
Fastighetsskatt	120	115
<b>Summa</b>	<b>251</b>	<b>235</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	9	5
Övriga förvaltningskostnader	43	70
Juridiska kostnader	23	29
Revisionsarvoden	50	26
Ekonomisk förvaltning	104	94
Konsultkostnader	0	6
<b>Summa</b>	<b>229</b>	<b>229</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	125	115
Löner, arbetare	51	44
Sociala avgifter	40	46
<b>Summa</b>	<b>215</b>	<b>205</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	857	514
<b>Summa</b>	<b>857</b>	<b>514</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	45 169	45 169
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>45 169</b>	<b>45 169</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 336	-9 923
Årets avskrivning	-413	-413
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 749</b>	<b>-10 336</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>34 420</b>	<b>34 833</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 700</i>	<i>1 700</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	50 630	50 630
Taxeringsvärde mark	22 200	22 200
<b>Summa</b>	<b>72 830</b>	<b>72 830</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	366	366
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>366</b>	<b>366</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-194	-184
Avskrivningar	-9	-9
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-203</b>	<b>-194</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>163</b>	<b>172</b>



#### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Branschorganisation	4	4
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

#### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	40	30
Övriga fordringar	146	0
Nabo Klientmedelskonto	742	712
Borgo	537	338
<b>Summa</b>	<b>1 465</b>	<b>1 079</b>

#### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	41
Fastighetsskötsel	4	0
Försäkringspremier	23	21
Kabel-TV	9	8
Räntor	0	44
Vatten	17	15
Bredband	2	1
Förvaltning	30	28
<b>Summa</b>	<b>130</b>	<b>160</b>

#### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2025-02-12	1,18 %	6 950	6 950
SBAB	2024-12-13	4,76 %	11 500	11 500
SBAB	2027-02-12	1,90 %	8 636	8 636
SBAB	2024-08-16	5,15 %	2 900	3 300
<b>Summa</b>			<b>29 986</b>	<b>30 386</b>
Varav kortfristig del			14 400	14 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 986 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
El	37	78
Uppvärmning	82	82
Utgiftsräntor	120	26
Förutbetalda avgifter/hyror	352	331
Beräknat revisionsarvode	30	10
<b>Summa</b>	<b>621</b>	<b>526</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	41 188	41 188

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Kent Lundström  
Ordförande

---

Johnny Söderberg  
Styrelseledamot

---

Marcus Lexing  
Styrelseledamot

---

Roland Visén  
Styrelseledamot

---

Sofia Karlsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

---

Lennart Tapper  
Internrevisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkvala i Upplands Väsby, org. nr 716418-7069

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkvala i Upplands Väsby för år 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Björkvalle i Upplands Väsby för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorns 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Umeå den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

KPMG AB

Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

Lennart Tapper  
Förtroendevald revisor

