

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Björkåsa i Uppsala

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björkåsa i Uppsala, 716401-3117, i Uppsala kommun, avger årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har 13 lägenheter (6 st 2 r o k och 7 st 3 r o k) på fastigheten Norby 102:1. Total bostadsyta är 869 kvm enligt taxeringsbeslut.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Brf-Service. Trappstädning och viss snöröjning har utförts av Profilbyggen & Städ i Uppsala. Trädgårdsskötsel har till största del utförts av FemtioFemPlus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 15 st. Under året har en medlem avgått och en medlem tillkommit, så att antalet medlemmar vid årets slut är 15.

En lägenhet har bytt ägare under verksamhetsåret.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma utgjorts av följande personer:

Margareta Stens	ordförande
Elisabeth Chambers	ledamot
Helen Märgel Sandler	ledamot

Suppleanter har Helena Berfenstam och Sara Ölmestrand varit.

Magnus Hedman har under hela året varit adjungerad som ekonomisk förvaltare.

Revisor har under året Niklas Feiff varit, med Lovisa Lindholm som suppleant.

Ordinarie årsstämma för verksamhetsåret 2021 hölls 2022-06-13.

Sammanlagt har 5 protokollförda styrelsemöten hållits under året.

Händelser under räkenskapsåret

Boendesammanträden har hållits vid behov, då de boende kunnat ta del av och framföra synpunkter på verksamheten

Förutom löpande underhåll har följande åtgärder vidtagits:

- Rengöring av ventilation.
- Byte till LED i lysrörsarmaturer.
- Nytt golv på övre plan.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under året. Hyran för kallgarage höjdes 1 januari 2022 till 250 kr.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (rörelsens intäkter)	747	744	741	741	741
Resultat efter finansiella poster	84	84	47	3	-791
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	8%	7%	5%	4%	4%
Lån kr/m ²	5 789	5 925	6 060	6 196	6 332

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets utgång	284 000	188 000	-161 514	83 509	393 995
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning t underhållsfond		21 000	-21 000		
Ianspråktagande underhållsfond					
Balanseras i ny räkning			83 509	-83 509	
Årets resultat				84 400	84 400
Belopp vid årets utgång	284 000	209 000	-99 005	84 400	478 395

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-99 005
Årets resultat	<u>84 400</u>
Summa:	-14 605

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att:

Till underhållsfonden avsättes	21 000
I ny räkning överföres	<u>-35 605</u>
Summa:	-14 605

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	<u>746 964</u> 746 964	<u>744 064</u> 744 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-339 425	-328 587
Underhållskostnader	Not 3	-100 934	-107 932
Övriga externa kostnader	Not 4	-54 426	-47 109
Personalkostnader	Not 5	-6 398	-6 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6, 7	<u>-93 747</u> -594 930	<u>-94 337</u> -584 215
Rörelseresultat		152 034	159 849
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 101	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-69 735</u> -67 634	<u>-76 340</u> -76 340
Årets resultat		84 400	83 509

BALANSRÄKNING		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Matriella Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	4 798 038	4 862 696
Installationer	Not 7	0	0
Maskiner och inventarier	Not 7	50 737	70 439
		4 848 775	4 933 135
Summa anläggningstillgångar		4 848 775	4 933 135
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga Fordringar</i>			
Årsavgiftsfordringar		0	100
Övriga fordringar	Not 8	11 294	12 059
Förutbetalda kostnader	Not 9	23 476	11 166
		34 770	23 325
<i>Kassa och Bank</i>			
Handelsbanken		796 112	682 823
		796 112	682 823
Summa omsättningstillgångar		830 882	706 148
SUMMA TILLGÅNGAR		5 679 657	5 639 283
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		284 000	284 000
Underhållsfond		209 000	188 000
		493 000	472 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-99 005	-161 514
Årets resultat		84 400	83 509
		-14 605	-78 005
Summa eget kapital		478 395	393 995
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	3 115 395	4 115 395
		3 115 395	4 115 395
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 10	1 915 000	1 033 000
Leverantörsskulder	Not 11	57 432	0
Övriga skulder	Not 12	12 130	11 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	101 305	85 518
		2 085 867	1 129 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 679 657	5 639 283

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2022 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 519 kronor per bostadslägenhet. dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.
Föreningens skattemässiga underskott var vid årets utgång 4 758 tkr.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

	2022	2021
Byggnad	100 år	100 år
Inventarier 2018 (Gräsklippare och kyl/frys)		4 år
Inventarier 2019 (Torktumlare och utemöbler)	4 år	4 år
Inventarier 2021 (Möbler t samlingslokal)	4 år	4 år
Inventarier 2022 (Pergola)	4 år	

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter	731 964	731 964
Garage	15 000	11 100
Överlåtelseavgifter	0	1 000
Summa	746 964	744 064

Not 2	2022	2021
Driftskostnader		
Förbrukningsinventarier	9 307	17 598
Förbrukningsmaterial	247	4 170
Vinterkostnader	0	1 838
Städning extern	19 375	19 375
Besiktning av hiss	3 016	2 976
Trädgårdsarbeten	17 284	9 000
Serviceavtal hiss	9 163	8 292
Elkostnader	48 385	34 347
Värmeavgifter	113 968	113 691
Vattenavgifter	28 930	35 098
Sophämtning	15 556	10 369
Återvinning	11 698	11 184
Försäkring	24 831	24 273
Kabel-TV	17 918	17 409
	319 678	309 620
 Fastighetsavgift	 19 747	 18 967
Summa driftskostnader	339 425	328 587
 Not 3		
Underhållskostnader		
Övre plan, nytt golv	53 341	0
Tvättstuga	0	1 167
Vattenledningar	2 907	6 974
Värmeanläggning	1 775	1 600
Ventilation, rengöring	19 750	0
Elinstallationer	13 097	8 809
Låssystem	0	7 238
Skada Tak	0	45 269
Renovering fönster	0	36 875
Utvändigt UH, övrigt	8 984	0
Övrigt underhåll	1 080	0
	100 934	107 932
 Not 4		
Övriga externa kostnader		
Övriga kostnader (porton, tele, mm)	7 565	6 648
Revisionsarvode (extern revisor)	16 875	16 250
Förvaltningsarvode	20 000	20 000
Övriga förvaltningskostnader	8 317	2 428
Bankkostnader	1 669	1 783
	54 426	47 109
 Not 5		
Personalkostnader		
Bilersättning	6 398	6 250
	6 398	6 250

Not 6	2022	2021
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	6 465 741	6 465 741
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 465 741	6 465 741
Ingående avskrivningar	-2 068 045	-2 003 387
Årets avskrivningar enligt plan	-64 658	-64 658
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 132 703	-2 068 045
Mark	465 000	465 000
Utgående redovisat värde	4 798 038	4 862 696
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	3 640 000
	15 000 000	10 440 000
Sammanlagt taxeringsvärde		
Bostäder	15 000 000	10 440 000
Not 7		
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	246 983	159 586
Årets inköp (pergola)	9 387	87 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 370	246 983
Ingående avskrivningar	-176 544	-146 865
Årets avskrivningar enligt plan	-29 089	-29 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 633	-176 544
Utgående redovisat värde	50 737	70 439
Installationer		
Ingående anskaffningsvärden	76 000	76 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 000	76 000
Ingående avskrivningar	-76 000	-76 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 000	-76 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8	2022	2021
Övriga fordringar		
Skatteverket, skattekonto	736	721
Skattefordran	10 558	11 338
	<u>11 294</u>	<u>12 059</u>

Not 9		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Återvinning	13 049	933
Försäkringspremie, IF 0101-0531	10 427	10 233
	<u>23 476</u>	<u>11 166</u>

Not 10			
Skulder till kreditinstitut	Villkors-	Belopp	Belopp
Långgivare, nr och räntesats	ändringsdag	2022	2021
Stadshypotek, 332788 Ränta 1,45%	2026-10-30	1 204 995	1 228 995
Stadshypotek, 328499 Ränta 1,01%	2025-10-30	1 910 400	1 934 400
Stadshypotek, 333432 Ränta 0,99%	2023-12-01	1 000 000	1 050 000
Stadshypotek, 317869 Ränta 1,75%	Rörlig ränta	915 000	935 000
		<u>5 030 395</u>	<u>5 148 395</u>
Kortfristig del av långfristig skuld		1 915 000	1 033 000

Enligt direktiv i ÅRL redovisas lån som förfaller under nästkommande verksamhetsår som kortfristig skuld. Därför redovisas lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknad amortering. Lån som förfaller nästa år villkorsändras och omsätts i nytt lån.

Not 11		
Leverantörsskulder		
Decton, elinstallationer	4 091	0
Illerbrands golv	53 341	0
	<u>57 432</u>	<u>0</u>

Not 12	2022	2021
Övriga skulder		
Medlemmarnas reparationsfond	5 416	5 416
Övriga skulder	6 714	5 959
	<u>12 130</u>	<u>11 375</u>

Not 13		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntor	6 347	3 916
Förutbetalda årsavgifter	57 726	58 081
Skellefteå Kraft	5 167	3 786
Vattenfall, el	1 812	2 020
Vattenfall, värme	16 986	17 458
Upplands Brf-Service, ek förv	13 125	0
Handelsbanken	142	257
	<u>101 305</u>	<u>85 518</u>

Not 14

2022

2021

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

7 208 000

7 208 000

Eventalförpliktelser

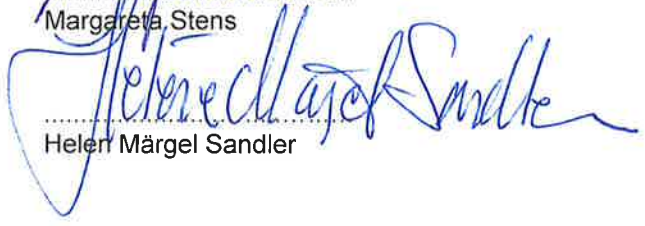
Inga

Inga

Uppsala den

8/5

2023


Margareta Stens
Elisabeth Chambers
Hellen Märgel Sandler

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 30/5 2023.


Niklas Feiff

Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björkåsa

Org.nr 716401-3117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkåsa för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 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 föreningen 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 de 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. De 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Brf Björkåsa för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Uppsala 2023-05-30



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor