

Årsredovisning

Brf Björkbacken i Vallentuna

716465-4563

Styrelsen för Brf Björkbacken i Vallentuna får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

Handwritten signatures and initials in purple ink.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Björkbacken i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 24 september 2008 förvärvat fastigheten Bällsta 5:206 i Vallentuna kommun.

På föreningens fastighet finns två flerbostadshus i fyra våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 4 098 m². Föreningen disponerar över 72 parkeringsplatser. Av dessa är 40 st carportplatser med timerstyrda motorvärmarruttag, 13 st parkeringsplatser med timerstyrda motorvärmarruttag, 11 st parkeringsplatser utan el samt 8 st gästparkeringar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Bostadsrätterna från 2020-05-01.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 73 400 000 kr varav byggnadsvärdet är 54 000 000 kr och markvärdet är 19 400 000 kr.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Rentec Fastighetservice har svarat för trädgårdsskötseln

Wahlings installationservice AB svarar för service och jour av värme och ventilation.

Städhuset AB svarar för städning och entrémattor.

Mats Lindbergs Fastighetsförvaltning AB svarar för snöröjning.

Kone AB svarar för service och jour av hissar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-09-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eleonor Strandberg	Ordförande tom 2021-12-16
Niklas Häggström	Ledamot, ordförande från 2021-12-16
Elisabeth Nilsson	Ledamot
Curt Tjernström	Ledamot
Klas Nylén	Ledamot

Maria Fahlberg	Suppleant
Linda Jakobsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.



Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB, Tomas Ericson Ordinarie

Borev Revisionsbyrå AB Suppleant

Valberedning

Viveca Malmgren

Sven-Gunnar Hultman

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-09-15.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har 72 (fg år 70) medlemmar. Under året har 6 medlemmar tillkommit och 4 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid året slut upplåtna. Under året har 4 (fg år 0) överlåtelser skett till ett snittpris på 38 417 kr/kvm (fg år 0 kr/kvm).

FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	2539	2666	2517	2521	2521
Resultat efter finansiella poster, tkr	-159	42	-147	-233	-171
Soliditet %	69	69	68	68	68
<hr/>					
Eget kapital, tkr	74931	75090	75049	75195	75428
Taxeringsvärde, tkr	73400	73400	73400	60200	60200
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	513	564	513	513	513
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8150	8253	8364	8467	8579
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	45,5	46,08	46,7	57,64	58,4
Genomsnittlig skuldränta %	1,02	1,21	1,33	1,43	1,48
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	92	92	92	30	30
Anspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	24	9	34	0	0
Antal överlåtelser	4	0	5	6	7
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	38417	0	31730	32027	35806

Handwritten signatures and initials in blue ink.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 420 000	1 586 430	-957 840	41 541
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			41 541	-41 541
Förändring av fond yttre underhåll		277 233	-277 232	
Årets resultat				-159 487
Belopp vid årets utgång	74 420 000	1 863 663	-1 193 531	-159 487

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 193 531
Årets resultat	-159 487
<i>Summa</i>	<i>-1 353 018</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	375 000
Balanseras i ny räkning	-1 728 018
<i>Summa</i>	<i>-1 353 018</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 538 725	2 665 603
Övriga rörelseintäkter		1 575	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 540 300	2 665 603
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 442 353	-1 300 365
Personalkostnader	8	-57 776	-54 594
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-856 000	-856 000
Summa rörelsekostnader		-2 356 129	-2 210 959
Rörelseresultat		184 171	454 644
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 658	-413 103
Summa finansiella poster		-343 658	-413 103
Resultat efter finansiella poster		-159 487	41 541
Resultat före skatt		-159 487	41 541
Årets resultat		-159 487	41 541

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	105 326 321	106 182 321
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>105 326 321</i>	<i>106 182 321</i>
Summa anläggningstillgångar		105 326 321	106 182 321
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	69 598	47 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 323	53 095
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>116 921</i>	<i>100 301</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 523 584	2 994 928
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 523 584</i>	<i>2 994 928</i>
Summa omsättningstillgångar		3 640 505	3 095 229
SUMMA TILLGÅNGAR		108 966 826	109 277 550

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 420 000	74 420 000
Fond för yttre underhåll		1 863 663	1 586 430
<i>Summa bundet eget kapital</i>		76 283 663	76 006 430
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 193 531	-957 840
Årets resultat		-159 487	41 541
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 353 018	-916 299
Summa eget kapital		74 930 645	75 090 131
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	21 930 000	33 400 000
Summa långfristiga skulder		21 930 000	33 400 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	11 470 000	420 000
Leverantörsskulder		181 036	149 011
Skatteskulder		138 624	101 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	316 521	116 792
Summa kortfristiga skulder		12 106 181	787 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 966 826	109 277 550

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BBS", "NFA", and other illegible marks.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,06	94

Not 2	Nettoomsättning	2021	2020
	Årsavgifter, bostäder	2 102 075	2 312 282
	Hysesintäkter, p-plats	241 125	235 075
	Hysesintäkter, tv, tele, bredband	115 200	115 200
	Vatten	80 247	2 952
	Öresutjämning	79	94
	Summa	2 538 726	2 665 603

Under året har två avgiftsfria månader utdelats till medlemmarna fg år var en månad avgiftsfri.

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2021	2020
	Markinventarier	34 728	–
	Värme	10 357	11 304
	Ventilation	3 244	190
	Hissar	39 592	–
	Dörrar och lås	9 999	6 595
	Planteringar, träd och buskar	70 392	35 346
	Garage- och p-platser	–	15 948
	Reparation trapphus/ portar	14 982	17 959
	El	14 719	–
	VA	–	10 663
	Reparationer bostad, skada	–	3 713
	Reparationer, övrigt	–	7 769
	Summa	198 013	109 487

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4	Driftkostnader	2021	2020
	Fastighetsskötsel	988	-
	Trädgårdsskötsel	48 515	52 833
	Snöröjning	39 538	10 319
	Städning	53 181	51 820
	Hyra entrémattor	9 319	9 116
	Hiss, besiktning	5 344	11 511
	Hiss, serviceavtal	35 801	32 382
	Övriga serviceavtal	33 889	32 279
	Fastighetsel	169 386	172 720
	Fjärrvärme	222 713	136 748
	Vatten och avlopp	151 203	145 354
	Avfallshantering	103 019	115 220
	Fastighetsförsäkring	51 258	48 661
	Försäkringsersättning	-	-23 151
	Kabel-TV	116 854	112 949
	Summa	1 041 008	908 761

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2021	2020
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 446	8 132
	Kontorsmaterial	1 787	4 365
	Tele och post	1 398	2 045
	Tidningar/ tidskrifter	420	-
	Övriga externa tjänster	5 375	-
	Revisionsarvoden	13 325	11 969
	Föreningsstämma, medlemsmöten och gemensamma aktiviteter	5 577	4 157
	Ekonomisk förvaltning	88 000	76 876
	Avgifter bolagsverket	2 200	700
	Bankkostnader	1 963	1 824
	Föreningsavgifter	5 810	5 690
	Summa	133 301	115 758

Not 6	Fastighetsavgift	2021	2020
	Fastighetsavgift	70 032	68 592
	Summa	70 032	68 592

Not 7	Planerat underhåll	2021	2020
	El, belysning	-	19 767
	VA, byte av mätare respektive stamspolning	-	78 000
	Summa	0	97 767

Handwritten signatures and initials:



Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2021	2020
	Styrelsearvoden	50 000	50 000
	Sociala avgifter	7 776	4 594
	Summa	57 776	54 594

Not 9	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	112 650 000	112 650 000
	Utgående anskaffningsvärden	112 650 000	112 650 000
	Ingående avskrivningar	-6 467 679	-5 611 679
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-856 000	-856 000
	Utgående avskrivningar	-7 323 679	-6 467 679
	Redovisat värde	105 326 321	106 182 321

I ingående anskaffningsvärde ingår köp av mark om 30.000.000 kr, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 10	Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	69 598	34 030
	Andra kortfristiga fordringar	–	13 176
	Summa	69 598	47 206

Not 11	Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Nordea, ränta 0,85%, villkorsändras 2024-07-17	11 422 500	11 542 500
	Nordea, ränta 1,40%, villkorsändras 2022-08-17	11 200 000	11 350 000
	Nordea, ränta 0,80%, villkorsändras 2025-09-18	10 777 500	10 927 500
	Avgår, kortfristig del	-11 470 000	-420 000
	Summa	21 930 000	33 400 000

Med anledning av att föreningen har ett lån om totalt 11.200.000 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

WSS *MSH*

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupna arvoden	29 167	29 167
	Upplupna sociala avgifter	9 164	9 164
	Upplupna räntekostnader	35 154	35 538
	Förutbetalda hyror och avgifter	230 036	30 923
	Beräknat arvode för revision	13 000	12 000
	Summa	316 521	116 792

Not 13	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 230 000	38 230 000
	Summa ställda säkerheter	38 230 000	38 230 000

UNDERSKRIFTER

Vallentuna den

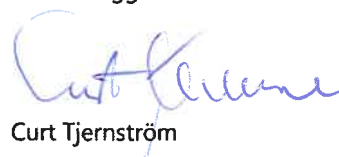
7 / 3 - 2022


Eleonor Strandberg


Elisabeth Nilsson


Klas Nylén


Niklas Häggström


Curt Tjernström

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-21



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Vallentuna, org.nr 716465-4563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Vallentuna för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 31 december 2021 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.

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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Vallentuna för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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.

Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma har hållits senare än vad stadgarna anger, men enligt min bedömning har det inte lett till någon skada för föreningen.

Uppsala den 21 mars 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor