

HSB BRF BJÖRKBACKEN I TYRESÖ


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2021



rytQa9uz5-rkxYXT9uz9

Årsredovisning för

HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö

712400-0139

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-17
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Björkbacken i Tyresö (712400-0139) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt för permanent boende och utan tidsbegränsning, hyra ut parkerings- och garageplatser till föreningens medlemmar samt hyra ut lokaler till hyresgäster.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01. Styrelsen har sitt säte i Tyresö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Bollmora 2:130, 2:131, 2:132 och 2:133 i Tyresö kommun, omfattande 24 flerbostadshus med adresser på Bollmoravägen och Björkbacksvägen. Fastigheten förvärvades 1964 och marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	
383	Lägenheter, bostadsrätt	234 st (3-4 rok), 67 st (4 rok), 36 st (3-4rok) och 46 st (2 rok)
5	Lokaler, hyresrätt	
199	Parkeringsplatser	
150	Garageplatser	

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

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

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotdoktorn	40 kvm	2022-03-31
Mini-Tivoli AB	123 kvm	vakant fr.o.m. 2022-03-01
Tyresö Socialdemokrater	123 kvm	2022-10-31
Röda Korset	123 kvm	2022-03-31

Samtliga hyresgäster har ettårskontrakt. Styrelsen arbetar med att hitta en ny hyresgäst till lokalen som Mini-Tivoli AB hyrt av föreningen.

Gemensamhetsutrymmen

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

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021–2022	OVK samt rensning och injustering av ventilationen
2020–2021	Bastu och gym renoverades och fick ny nödutgång
2019–2021	Byte vissa rökluckor
2018–2020	Utbyte av fönstervägg och balkongdörr i vardagsrum i samtliga lägenheter

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023–2025	Renovering av taken och byte av fönster (ej vardagsrum som är bytta).
2023–2023	Spolning avloppsstammar från alla lägenheter.

Årsavgifter

Under nästa år planerar styrelsen för oförändrade årsavgifter men utdebitering av elavgifter kommer att höjas från 1,25 kr/kWh till 1,50 kr/kWh efter avläsningen i april 2022.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 500 st. Under året har 45 tillkommit samt 38 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 507 st.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-04-22. På stämman, genomförd med enbart poströstning, deltog 104 medlemmar.

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

Styrelsen och revisorer

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Amie Hemmen	Ordförande
Eva Bergdahl	Vice sekreterare
Helene Prastorfer	Sekreterare
Michael Järpenge	Ledamot
Roberto Mendoza	Ledamot
Roland Larsson	Vice ordförande
Åke Boström	Kassör
Stefan Simic	Ledamot (representant HSB), avgick 10 februari 2022.

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

Enligt föreningens stadgar ska en styrelseledamot och högst en suppleant utses av HSB. HSB kommer att utse en ersättare för Stefan Simic under våren 2022.

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 24 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Hans Bergström (föreningsvald revisor) och Ingela Andersson (auktoriserad revisor, BDO Mälardalen AB). Marja-Liisa Leppänen har varit suppleant (föreningsvald revisor).

Valberedningen har utgjorts av Ann-Christine Bjurhem, Jennie Uddenholm och Admir Adrovic.

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

Björkbacken-Nytt med allmän information om föreningen delades ut 5 gånger under året och har även lagts in att läsa på föreningens hemsida. Hemsidan har uppdaterats under året om pågående projekt och andra nyheter. Webbadress till hemsidan: www.brfbjorkbacken.se.

Här kunde vi även ha berättat om föreningens traditionsenliga och vanligtvis mycket trevliga gårdsfest på sensommaren och likaledes trivsamma glöggminglet i festlokalen runt Lucia, men av detta blev intet på grund av den pågående Corona-pandemin och rådande restriktioner därav. Vi ser fram emot att ta upp dessa trevliga aktiviteter igen.

Fastighet

Även 2021 har präglats av pandemin, men några arbeten har trots detta utförts och den som vi alla har märkt av är den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som genomförts. Detta arbete skall utföras vart sjätte år enligt myndighetsbeslut och i vårt fall passade vi på att genomföra en imkanalrensning i samband med mätning och injustering av luftflöden. Ca 150st lägenheter, 3st takfläktar och ventilationen i gym/bastu fick anmärkningar som skall var åtgärdade och kontrollerade inom sex månader från protokolldatum.

Det andra stora arbetet som genomförts är kartläggning av dragningar och skick på föreningens avloppsrör. Samtliga avloppsrör förlagda i mark har filmats och några rör med kraftig beläggning har högtrycksspolats och rensats. På tre ställen finns det begynnande skador i rören som måste åtgärdas under kommande år.

Vid en tidigare besiktning uppvisade huvudledningen för dagvattnet skador mellan huskropp 55-61 och 29-37 och har nu förstärkts genom att relinas.

EI-låsen till samtliga portar har bytts ut mot en ny säkrare konstruktion.

Mark

Varje år när våren kommer så gör vi, gemensamt med entreprenören för markskötseln, en besiktning för att konstatera vilka skador som uppkommit under vintern. Denna besiktning ligger sedan till grund för vårens arbeten med föreningens utomhusmiljö. Markbesiktning utförs senare under året vid minst två tillfällen där vi beslutar om nyplanteringar och andra åtgärder.

Föryngringsarbetet med växtligheten vid våra fasader har fortsatt genom kraftig beskärning under vintermånaderna.

Enligt gällande lagar och förordningar skall lekplatser besiktas årligen, vilket vi givetvis har genomfört. Samtliga anmärkningar av dignitet har åtgärdats. Förutom detta har staket reparerats och den fasta lekutrustningen rengjorts och målats.

Ekonomi

2021 har inneburit högre kostnader än de senaste åren. Man ska komma ihåg att de varierar och vi har haft flera år med låga kostnader så vi har byggt upp reserver. Föreningen har mycket god likviditet men också kommande behov av underhåll av våra 60-tals hus.

Förutom underhållskostnader, räntor och avskrivningar har kostnaderna ökat med 8,5 %

Se kommentarer under fastighet och mark. Nedan kommenteras vissa andra fördyringar.

Elintäkterna har nu påverkats med fullt genomslag under 2021 av att vi ska redovisa moms så när staten tar sin del så sjunker de, liksom kostnaderna eftersom vi får dra av momsen på elkostnaderna.

Hyrorna för bilplatser har anpassats till vad övriga föreningar i vårt närområde tar vilket innebär ökade intäkter.

Intäkterna för gästlägenhet och övernattningslägenhet har sjunkit pga. Corona-pandemin.

Fjärrvärmen har kostat mer pga. kallare vinter men vatten och avlopp har ökat pga. prishöjningar.

Ekonomisk förvaltning utöver avtal avser huvudsakligen ändring av avtal bilplatser och uppdatering av register.

Konsultarvoden avser besiktning yttertak och arkitektarvode för nya carportar.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Avgift/kvm bostadsrättsyta	745	745	745	745
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 813	4 927	5 439	5414
Värmekostnad/kvm totalyta	123	115	118	125
Kapitalkostnad/kvm totalyta	53	63	72	76
Soliditet (%)	18	16	13	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 027	5 136	1 894	3 675
Nettoomsättning (tkr)	27 613	27 594	27 750	27 909

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 33 677 kvm bostäder och 2 359 kvm lokaler, förråd och garage.

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	3 855 190	55 995	25 088 425	-920 078	5 135 831	33 215 363
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-348 806	348 806		
Reservering till fond för yttre underhåll			5 213 000	-5 213 000		
Balanseras i ny räkning				5 135 831	-5 135 831	
Årets resultat					2 027 437	2 027 437
Belopp vid årets utgång	3 855 190	55 995	29 952 619	-648 441	2 027 437	35 242 800
			Bundet EK	Fritt EK		Summa
			33 863 804	1 378 996		35 242 800

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Årets resultat	2 027 437
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 564 559
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 213 000
summa balanserad resultat	1 378 996
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkta	1 293 854
att i ny räkning överförs	2 672 850

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	27 613 010	27 593 858
Övriga rörelseintäkter	3	413 999	393 827
		<u>28 027 009</u>	<u>27 987 685</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-18 083 762	-15 813 249
Övriga externa kostnader	5	-244 631	-203 741
Personalkostnader	6	-667 257	-640 300
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7,8	-5 099 546	-3 929 446
Rörelseresultat		<u>3 931 813</u>	<u>7 400 949</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 536	950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 914 912	-2 266 068
Resultat efter finansiella poster		<u>2 027 437</u>	<u>5 135 831</u>
Resultat före skatt		<u>2 027 437</u>	<u>5 135 831</u>
Årets resultat		<u>2 027 437</u>	<u>5 135 831</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	186 233 837	190 841 563
Inventarier och installationer	8	1 396 965	1 888 785
		<u>187 630 802</u>	<u>192 730 348</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>187 630 802</u>	<u>192 730 348</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 925	2 914
Övriga fordringar inkl. klientmedel hos FÄ	9	4 722 978	9 410 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	565 374	587 883
		<u>5 291 277</u>	<u>10 000 839</u>
Kassa och bank	11	8 510 295	2 171
Summa omsättningstillgångar		<u>13 801 572</u>	<u>10 003 010</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>201 432 374</u>	<u>202 733 358</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 855 190	3 855 190
Upplåtelseavgifter		55 995	55 995
Fond för yttre underhåll	12	29 952 619	25 088 425
		<u>33 863 804</u>	<u>28 999 610</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-648 441	-920 078
Årets resultat		2 027 437	5 135 831
		<u>1 378 996</u>	<u>4 215 753</u>
Summa eget kapital		<u>35 242 800</u>	<u>33 215 363</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	124 136 765	150 772 327
		<u>124 136 765</u>	<u>150 772 327</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	37 962 437	15 166 875
Leverantörsskulder		1 640 225	779 664
Skatteskulder		58 458	104 780
Övriga kortfristiga skulder	14	-	10 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 391 689	2 683 868
		<u>42 052 809</u>	<u>18 745 668</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>201 432 374</u>	<u>202 733 358</u>

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.

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 1 459 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, uträknas 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:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Stomme och grund	100 år	100 år
Fasad/balkonger	60 år	60 år
Fönster dörrar och portar	50-60 år	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

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	25 085 953	25 069 027
Elintäkter	892 374	1 032 613
Hyror lokaler och förråd	376 694	378 021
Hyror p-platser och garage	1 257 989	1 114 197
Summa	27 613 010	27 593 858

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	68 684	64 236
Gemensamhetsutrymmen	5 200	7 600
Laddstolpar elbilar m.fl ej moms	2 250	-
Avgift för andrahandsuthyrning	6 745	7 095
Övernattningslägenhet	3 600	52 433
P-intäkter, momsfri	309 357	255 535
Påminnelseavgifter	-	2 640
Övrigt	18 163	4 288
Summa	413 999	393 827

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	595 448	703 068
Städning	422 465	518 697
Tillsyn, besiktning, kontroller	367 961	137 291
Trädgårdsskötsel	2 331 412	2 501 773
Snöröjning	90 009	51 755
Reparationer	1 705 681	991 095
El	1 855 766	1 955 745
Uppvärmning	4 442 964	4 131 285
Vatten	1 655 972	1 418 019
Sophämtning	740 853	749 493
Försäkringspremie	519 169	498 989
Fastighetsavgift bostäder	558 797	547 307
Fastighetsskatt lokaler	100 350	100 350
Övriga fastighetskostnader	96 625	102 037
Kabel-tv/Bredband/IT	168 146	129 196
Förvaltningsarvode ekonomi	314 021	341 562
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	196 457	2 619
Panter och överlåtelse	58 609	64 447
Teknisk förvaltning enligt avtal	311 734	302 352
Teknisk förvaltning utöver avtal	105 381	83 232
Juridiska åtgärder	26 814	10 944
Medlemsavgifter HSB och Bostadsrätterna	120 020	119 900
Övriga externa tjänster	5 254	3 287
	16 789 908	15 464 443
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	348 806
VVS	893 854	-
Ventilation	400 000	-
	1 293 854	348 806
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	18 083 762	15 813 249

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Porto / Telefon /Datokommunikation	3 869	31 551
Konsultarvode	164 507	99 190
Besiktnings- och utredningskostnader	-	13 000
Revisionarvode	76 255	60 000
Summa	244 631	203 741

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvode styrelse och valberedning	546 448	527 211
Löner	2 762	-
Arvode intern revisor	24 000	24 124
Sociala kostnader	94 047	88 965
	667 257	640 300

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	241 197 115	236 911 008
Justering av anskaffningsvärde stambyte	-	-15 750 000
Nyanskaffningar	-	20 036 107
Utgående anskaffningsvärde	241 197 115	241 197 115
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-50 355 552	-46 917 927
Årets avskrivning enligt plan	-4 607 726	-5 012 628
Justering av avskrivningar stambyte	-	1 575 003
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 963 278	-50 355 552
Planenligt restvärde vid årets slut	186 233 837	190 841 563
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 025 000	2 025 000
Taxeringsvärde		
Byggnader	295 200 000	295 200 000
Mark	113 835 000	113 835 000
	409 035 000	409 035 000
Bostäder	399 000 000	399 000 000
Lokaler	10 035 000	10 035 000
	409 035 000	409 035 000

Not 8 Inventarier och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	3 425 865	3 425 865
	3 425 865	3 425 865
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-1 537 080	-1 045 260
-Årets avskrivning	-491 820	-491 820
	-2 028 900	-1 537 080
Redovisat värde vid årets slut	1 396 965	1 888 785

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	4 109 954	8 836 782
Skattekonto	606 035	573 260
Övriga fordringar	6 989	-
	4 722 978	9 410 042

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	87 018	84 081
Bredband	4 834	4 834
Trädgårdsskötsel	439 063	439 063
Kabel-TV	34 459	34 435
Bevakningskostnader	-	25 470
	565 374	587 883

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Checkräkningskonto	621	2 171
SBAB konto	8 509 674	-
	8 510 295	2 171

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	25 088 425	22 212 180
Reservering enligt stadgar	5 213 000	5 100 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-348 806	-2 223 755
	29 952 619	25 088 425

Not 13 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2021-12-31	Ammortering /Upplåning	2020-12-31
Handelsbanken	2022-07-30	1,03%	10 481 250		10 481 250
Handelsbanken	2022-09-01	1,02%	3 572 407		3 572 407
Handelsbanken	2027-09-30	0,68%	7 500 000		7 500 000
Handelsbanken	2022-09-30	0,50%	10 000 000		10 000 000
Handelsbanken	2023-09-01	2,34%	7 120 000	-140 000	7 260 000
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%	6 146 250	-630 000	6 776 250
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%	627 810	-70 000	697 810
Handelsbanken	2025-09-01	2,69%	4 075 000	-400 000	4 475 000
Handelsbanken	2025-09-30	2,70%	893 750	-100 000	993 750
Handelsbanken	2023-09-30	2,45%	897 692	-100 000	997 692
Handelsbanken	2022-09-01	1,02%	2 568 780		2 568 780
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	2022-09-30	0,50%	7 500 000		7 500 000
Handelsbanken	2025-09-30	2,70%	1 127 859	-130 000	1 257 859
Handelsbanken	2023-09-30	2,46%	6 798 864	-450 000	7 248 864
Handelsbanken	2025-09-30	2,78%	1 088 920	-120 000	1 208 920
Handelsbanken	2023-10-30	2,46%	4 075 000	-500 000	4 575 000
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	2,74%	350 079	-680 000	1 030 079
Handelsbanken	2025-09-01	2,69%	3 075 000		3 075 000
Handelsbanken	2025-09-30	2,72%	1 088 388	-520 000	1 608 388
Handelsbanken	2025-09-30	2,80%	1 875 000		1 875 000
			162 099 202	-3 840 000	165 939 202

Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	37 962 437	15 166 875
Långfristig skuld	124 136 765	150 772 327
	162 099 202	165 939 202

Fem 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 3 840 000 kr som styrelsen planerar att göra under 2022

Not 14 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Moms	-	10 481
	-	10 481

Not 15 Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
EI	256 000	206 872
Värme	-	535 636
Intern revisor	24 000	44 462
Arvoden	89 200	93 200
Sociala avgifter	36 003	29 285
Ränta	244 766	235 087
Avgifter och hyror	1 741 720	1 539 326
	2 391 689	2 683 868

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar, skulder till kreditinstitut</i>		
	202 886 700	202 886 700
	202 886 700	202 886 700
Summa ställda säkerheter	202 886 700	202 886 700

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av den digitala underskriften

Amie Hemmen
Ordförande

Eva Bergdahl
Styrelseledamot

Åke Boström
Styrelseledamot

Michael Järpenge
Styrelseledamot

Roland Larsson
Styrelseledamot

Roberto Mendoza Castro
Styrelseledamot

Helene Prastorfer
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den digitala underskriften

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Bergström
Föreningsvald revisor

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 fel.

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

avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen

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

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt

drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 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 HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö för räkenskapsåret 2021 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 och 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.

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 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 vi 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 vår professionella 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 mitt 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.

SOLLENTUNA den dag som framgår av den digitala signaturen

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

TYRESÖ den dag som framgår av den digitala signaturen

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 biläggs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2022 08:20

SENT BY OWNER:

Ingela Andersson • 23.03.2022 14:14

DOCUMENT ID:

rkxYXT9uz9

ENVELOPE ID:

rytQa9uz5-rkxYXT9uz9

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Björkbacken i Tyresö Årsredovisning 2021.pdf
24 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA BERGDAHL eva@brfbjorkbacken.se	Signed Authenticated	23.03.2022 14:18 23.03.2022 14:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/03/1944) IP: 78.82.246.244
2. MIKAEL JÄRPENGE micke@brfbjorkbacken.se	Signed Authenticated	23.03.2022 15:10 23.03.2022 15:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/07/1971) IP: 104.28.31.63
3. Åke Jonas Boström ake.b@brfbjorkbacken.se	Signed Authenticated	23.03.2022 15:15 23.03.2022 14:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/03/1954) IP: 185.242.25.74
4. AMIE HEMMEN amie@brfbjorkbacken.se	Signed Authenticated	23.03.2022 15:36 23.03.2022 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/11/1948) IP: 78.82.246.72
5. HELENE PRASTORFER helene@brfbjorkbacken.se	Signed Authenticated	24.03.2022 07:48 24.03.2022 07:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/08/1969) IP: 194.237.244.10
6. Lars Roland Larsson roland@brfbjorkbacken.se	Signed Authenticated	24.03.2022 13:02 24.03.2022 12:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/04/1946) IP: 78.82.251.94
7. Roberto Oliverio Mendoza Castro romeca864@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2022 15:31 24.03.2022 15:30	eID Medium	Swedish BankID (DOB: 10/05/1957) +46729670038
8. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@bdo.se	Signed Authenticated	24.03.2022 15:34 24.03.2022 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/05/1972) IP: 94.255.130.230
9. HANS BERGSTRÖM hgbconsulting43@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2022 08:20 25.03.2022 08:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/04/1949) IP: 78.82.246.107

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

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