

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björkträdet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

Styrelsen

Kristina Karlsson	Ordförande
Veronica Johansson	Ledamot
Martina Anita Hildegard Marx	Ledamot
Johan Daniel Wallin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Adebahr	Ordinarie Extern	Maneki Revision
----------------	------------------	-----------------

Valberedning

Marie Cedergren
Petra Karlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Träsättra 1:827	1990	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via värmepump.

Byggnadsår och ytor

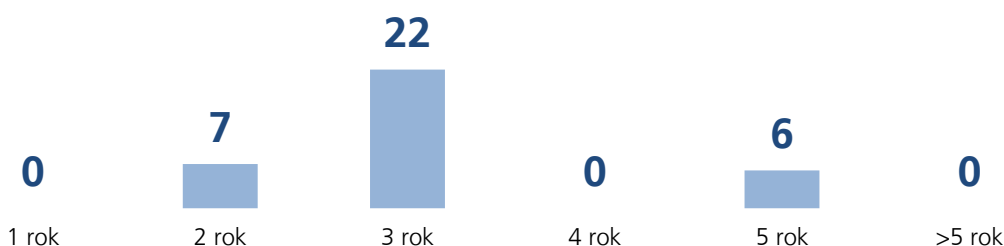
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 35 småhus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 323 m², varav 3 323 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kvartersgården

Kommentar

Används för föreningsmöten och får nyttjas av föreningens medlemmar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2037.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av ytterdörrar	2022	Då ytterdörrar enligt nya stadgarna är föreningens ansvar kommer dessa bytas under året. Flyttas till Q2 -22 pga försenade leveranser pga träbrist i världen
Byte samtliga ytterdörrar inkl föreningslokal	2022	Energibesparande åtgärd
Byte av tre värmepannor	2022	Bytes vid behov, schablon finns med i budget (2 för 2023)

Planerat underhåll	År
Byte av förrådsdörrar	2024
Målning av fasad och fönster	2025
Dräneringen av suterränglägenheter	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Svefab
Bredband	Bredband2
El	Eon/Öresundskraft
Vatten	Roslagsvatten
Värmepumpar	MPL Värmepumpservice AB
Sophämtning	Roslagsvatten

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och under våren 2022 bands merparten av föreningens lån på mellan 3 och 5 år. Detta för att minimera risken för kommande räntehöjningar. I februari 2023 genomför föreningen en amortering om 500 000 kr.

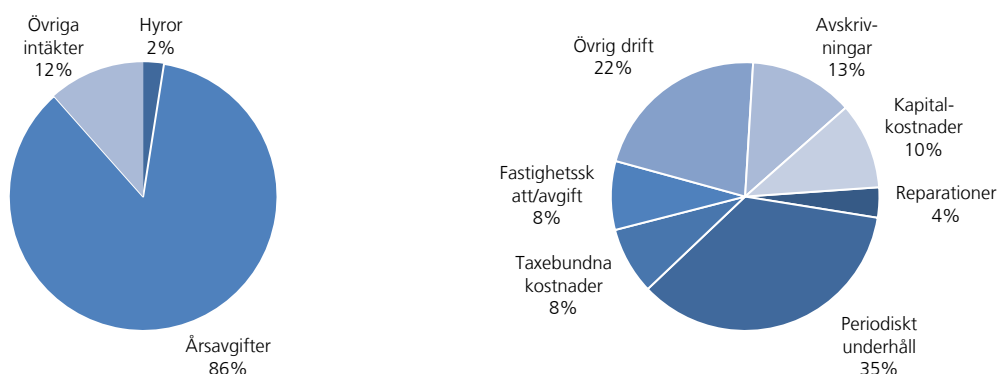
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 648 109	5 027 780
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 598 440	2 580 673
Finansiella intäkter	4 972	1 672
Ökning av långfristiga skulder	0	3 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	619 165	0
	3 222 577	5 582 344
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 881 567	6 366 955
Finansiella kostnader	389 085	225 496
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 300 000
Ökning av kortfristiga fordringar	27 251	31 793
Minskning av kortfristiga skulder	0	37 772
	3 297 903	7 962 016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 572 782	2 648 109
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-75 327	-2 379 671

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har planerat underhåll genomförts gällande byte av samtliga dörrar. Föreningen har upphandlat teknisk förvaltning av Svefab för kommande tre år för att säkerställa ett fullgott underhåll och enkel felhantering. Årligen ska samtliga lägenheter besiktigas för tidig upptäckt av eventuella brister, detta genomfördes första gången under hösten 2022. Svefab har även ansvar för yttre fastighetsrondering fyra gånger per år och allt underhåll gällande grönytor och snöröjning. Svefab ansvarar även för den årliga lekplatsbesiktningen samt åtgärder av eventuella brister. Under året har även ett samarbete med Securitas inletts för att rondera området samt hantera felparkerade fordon samt administration av gästparkeringsavgift. Avgiften är satt till en krona per timme. Under hösten togs ett flertal träd ner som efter kommunens röjning inför kommande biopark stod oskyddade med fallrisk som följd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	672	659	659	659
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 895	6 895	5 992	5 992
Elkostnad/m ² totalyta	17	13	10	17
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	47	22	54
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	68	73	66
Soliditet (%)	20	23	36	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 135	-4 453	271	675
Nettoomsättning (tkr)	2 586	2 469	2 390	2 462

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 323 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 935 757	0	0	2 935 757
Fond för yttre underhåll	250 000	250 000	-557 124	557 124
S:a bundet eget kapital	3 185 757	250 000	-557 124	3 492 881
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 739 528	-250 000	-3 895 421	7 884 948
Årets resultat	-1 134 930	-1 134 930	4 452 545	-4 452 545
S:a fritt eget kapital	2 604 597	-1 384 930	557 124	3 432 404
S:a eget kapital	5 790 354	-1 134 930	0	6 925 285

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 134 930
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 989 528
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
summa balanserat resultat	2 604 598

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

250 000
2 854 598

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 586 181	2 469 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 259	111 413
Summa rörelseintäkter		2 598 440	2 580 673
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 484 523	-5 991 164
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 363	-326 493
Personalkostnader	Not 6	-149 681	-49 298
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-467 690	-442 438
Summa rörelsekostnader		-3 349 257	-6 809 393
RÖRELSERESULTAT		-750 817	-4 228 720
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 972	1 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 085	-225 496
Summa finansiella poster		-384 113	-223 824
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 134 930	-4 452 545
ÅRETS RESULTAT		-1 134 930	-4 452 545

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,15	26 851 815	27 319 505
Summa materiella anläggningstillgångar	26 851 815	27 319 505
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 854 615	27 322 305
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	49 471	6 237
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 668 167	2 701 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	0	34 724
Summa kortfristiga fordringar	2 717 638	2 742 078
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	33 440	57 075
Summa kassa och bank	33 440	57 075
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 751 078	2 799 153
SUMMA TILLGÅNGAR	29 605 693	30 121 458

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 935 757	2 935 757
Fond för yttre underhåll	Not 12	250 000	557 124
Summa bundet eget kapital		3 185 757	3 492 881
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 739 528	7 884 948
Årets resultat		-1 134 930	-4 452 545
Summa fritt eget kapital		2 604 597	3 432 404
SUMMA EGET KAPITAL		5 790 354	6 925 285
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 911 561	0
Summa långfristiga skulder		19 911 561	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 000 000	22 911 561
Leverantörsskulder		587 800	11 922
Skatteskulder		32 367	20 117
Övriga skulder		14 433	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	269 178	252 574
Summa kortfristiga skulder		3 903 778	23 196 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 605 693	30 121 458

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	79 År	79 år
Garage	30 År	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 234 038	2 190 232
Hyror garage/parkering	1 400	0
Hyror parkering	14 550	0
Hyror garage	48 650	0
Kabel-TV intäkter	41 778	83 160
Bredbandsintäkter	37 411	0
Vattenintäkter moms	121 439	118 474
Serviceavgifter	77 700	77 375
Överlåtelse/pantsättning	9 177	0
Öresutjämning	38	18
	2 586 181	2 469 260

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	104 520
Övriga intäkter	12 259	6 893
	12 259	111 413

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 749	0
	Fastighetsskötsel beställning	26 131	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	47 175	25 257
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 500	37 675
	Snöröjning/sandning	100 549	45 536
	Garage/parkering	9 520	0
	Gård	78	10 276
	Förbrukningsmateriel	5 562	1 328
	Fordon	1 808	0
		249 072	120 072
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 240	0
	Gemensamma utrymmen	0	20 227
	Lås	1 960	10 334
	VVS	5 296	0
	Värmeanläggning/undercentral	25 988	4 206
	Tak	3 815	8 322
	Mark/gård/utemiljö	8 625	0
	Garage/parkering	0	4 804
	Vattenskada	75 117	0
		135 041	47 893
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	855 949	0
	Värmeanläggning	368 299	67 975
	Mark/gård/utemiljö	98 125	110 010
	Garage/parkering	0	4 905 937
		1 322 373	5 083 922
	Taxebundna kostnader		
	El	56 279	42 909
	Vatten	152 216	156 519
	Sophämtning/renhållning	75 199	79 640
	Grovsopor	19 266	15 898
		302 960	294 966
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 597	63 076
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	4 805
	Kabel-TV	0	29 120
	Bredband	96 890	48 969
		164 487	145 970
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	310 590	298 340
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 484 523	5 991 164

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	0
	Medlemsinformation	1 882	914
	Juridiska åtgärder	0	75 625
	Inkassering avgift/hyra	1 029	458
	Hysesförluster	61	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	21 250
	Föreningskostnader	6 667	14 275
	Styrelseomkostnader	14 358	540
	Studieverksamhet	30 825	0
	Förvaltningsarvode	63 404	59 473
	Förvaltningsarvodena övriga	700	0
	Administration	21 671	3 895
	Korttidsinventarier	21 613	7 185
	Konsultarvode	57 766	137 689
	Föreningsavgifter	142	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 190
		247 363	326 493
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	113 902	37 514
	Sociala kostnader	35 779	11 784
		149 681	49 298
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	424 400	424 400
	Förbättringar	43 290	18 038
		467 690	442 438

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 936 833	34 636 833
	Nyanskaffningar	0	1 300 000
	Utgående anskaffningsvärde	35 936 833	35 936 833
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 617 328	-8 174 890
	Årets avskrivningar enligt plan	-467 690	-442 438
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 085 018	-8 617 328
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 851 815	27 319 505
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 221 000	1 221 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 276 000	31 276 000
	Taxeringsvärde mark	26 250 000	26 250 000
		57 526 000	57 526 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 526 000	57 526 000
		57 526 000	57 526 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	115 377	95 517
	Momsavräkning	13 448	14 567
	Klientmedel hos SBC	1 492 129	1 548 514
	Räntekonto hos SBC	1 047 214	1 042 520
		2 668 167	2 701 118
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Vattenintäkter	0	34 724
		0	34 724

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	557 124	500 000
	Reservering enligt stadgar	250 000	272 124
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-557 124	-215 000
	Vid årets slut	250 000	557 124

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Swedbank	2,160 %	10 955 000	5 477 500	2027-03-25
	Swedbank		0	5 477 500	Rörligt
	Swedbank	1,710 %	8 956 561	3 479 061	2025-03-25
	Swedbank		0	5 477 500	Rörligt
	Swedbank	2,936 %	3 000 000	3 000 000	2023-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		22 911 561	22 911 561	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 000 000	-22 911 561	
			19 911 561	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 911 561 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 451 000	24 451 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	12 405	3 765
	Avgifter och hyror	223 273	213 898
	El	0	2 634
	Snöröjning/Sandning	33 500	0
	Bredband	0	32 277
		269 178	252 574

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 planeras ett byte av ekonomisk förvaltning. Gällande underhåll kommer brunnarna att slamsugas under 2023. Överliggare mellan lägenheter kommer bytas under våren. Som energiförbättrande åtgärd planeras byte av lister i altandörrar och i förekommande fall även fönster.

Styrelsens underskrifter

Stockholm enligt elektronisk underskrift / 2023

Kristina Karlsson
Ordförande

Veronica Johansson
Ledamot

Martina Anita Hildegard Marx
Ledamot

Johan Daniel Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har avlämnats enligt elektronisk underskrift / 2023

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende