

Årsredovisning

BRF Björkarna

Org nr 716402-7810

Räkenskapsår 2022-07-01 -- 2023-06-30

KALLELSE

Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Dag: Måndagen den 27 november 2023

Tid: 19.00

Plats: Gröna huset

Dagordning

- 1) Val av ordförande
- 2) Upprättande av företeckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 5) Val av två rösträknare
- 6) Fråga om kallelsen till stämman behörigen skett
- 7) Fastställande av dagordningen
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorer
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och suppleant
- 17) Eventuellt val av valberedning
- 18) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30

Styrelsen för BRF Björkarna avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning - kostnadslagsindelad
Balansräkning
Tilläggsupplysningar
Revisionsberättelser

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

En bostadsrättsförening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som äkta förening.

Information om fastigheterna

Föreningen omfattar 65 bostadslägenheter fördelade på 8 två rum och kök, 26 tre rum och kök, 23 fyra rum och köksamt 8 fem rum och kök.

Fastighetsbeteckning: Vetekringlan 2 och Vetekärnan 2

Adress: Björkliden 102-178, Björkliden 235-285

Lägenhetsyta: 5 766 kvm

Bränsledebiteringsyta: 7 382 kvm

Inflyttningsår: 1983

Styrelse

Styrelsen och suppleanter

Arne Levstad	Ledamot
Mikael Tholander	Ledamot
Katarina Åstrand	Ledamot
Jens Lembke	Ledamot

Jennie Hultberg	Suppleant
Linda Arnell	Suppleant
Kenneth Karlsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Katarina Åstrand och Jens Lembke samt suppleanten Jennie Hultberg.


Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Vicevärd har varit Mikael Tholander.

Firmatecknare

Firman tecknas förutom av styrelsen, även av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Revisor har under året varit Bengt Arne Jonsson med Åsa Hjärtstrand som suppleant samt KPMG AB som auktoriserad revisionsfirma. 

Valberedning

Valberedningen har bestått av Inge Svensson.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Propola AB

Estate Concierge AB

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingenting

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Ingenting

Planerat underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret inte utfört något planerat underhåll.

Avgifter

Efter att styrelsen antagit resultatbudgeten för 2023/2024 finns det för närvarande inga planer på förändrade årsavgifter.

Förväntad framtida utveckling

Framtida åtgärder följer antagen underhållsplan.

Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	4 000 035	4 000 035	4 000 035	4 000 035
Resultat efter finansiella poster	-17 152	84 863	-1 634 576	-713 455
Soliditet %	3	3	3	8
Avgift per kvm	694	694	694	694

Eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 045 969	423 368	-705 693	84 863
Överföring föregående års resultat			84 863	-84 863
Avsättning till fond för yttre underhåll		413 422	-413 422	
Disposition fond yttre underhåll		0	0	
Årets resultat				-17 152
Belopp vid årets utgång	1 045 969	836 790	-1 034 251	-17 152

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättning till fonden för yttre underhåll enligt nedan baseras på föreningens underhållsplan.

Till föreningensstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor

Balanserat resultat	-1 034 251
Årets resultat	-17 152
Extra avsättning till underhållsfond	0
Avsättning till underhållsfond	-413 422
Uttag ur fond enligt underhållsplan	0
Att disponera	<u>-1 464 825</u>

Styrelsens förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>-1 464 825</u>
	<u>-1 464 825</u>

m

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 063 035	4 063 035
Övriga rörelseintäkter	2	107 780	247 121
Summa rörelseintäkter		4 170 815	4 310 156
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 919 808	-2 396 752
Övriga externa kostnader	4	-967 086	-924 674
Personalkostnader	5	-185 497	-193 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-480 972	-480 972
Övriga rörelsekostnader		-105 100	-49 633
Summa rörelsekostnader		-3 658 463	-4 045 206
Rörelseresultat		512 352	264 951
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-529 504	-180 087
Summa finansiella poster		-529 504	-180 087
Resultat efter finansiella poster		-17 152	84 864
Årets resultat		-17 152	84 864

MR

Balansräkning

	Not	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	24 154 547	24 635 519
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 154 547	24 635 519
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	0
Andra långfristiga fordringar		0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		24 154 547	24 635 519
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		25 837	86 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 000	37 043
Summa kortfristiga fordringar		45 837	123 724
Kassa och bank		2 568 049	2 289 849
Summa omsättningstillgångar		2 613 886	2 413 573
Summa tillgångar		26 768 433	27 049 092

Balansräkning

	Not	2023-06-30	2022-06-30
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 045 969	1 045 969
Fond för yttre underhåll		836 790	423 368
Summa bundet eget kapital		1 882 759	1 469 337
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 034 251	-705 693
Årets resultat		-17 152	84 863
Summa fritt eget kapital		-1 051 403	-620 830
Summa eget kapital		831 356	848 507
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	4 567 200	0
Summa långfristiga skulder		4 567 200	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	20 685 550	25 522 750
Leverantörsskulder		262 061	226 124
Fastighetsavgift		0	46 048
Övriga skulder		1 560	27 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	420 706	378 028
Summa kortfristiga skulder		21 369 877	26 200 584
Summa eget kapital och skulder		26 768 433	27 049 091



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Avskrivningstider

Byggnader	100 år
Ventilation	20 år
Balansering värmesystem	25 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

Not 1 Nettoomsättning

	2023-06-30	2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 000 035	4 000 035
Hysesintäkter, parkeringsplatser	63 000	63 000
Summa	4 063 035	4 063 035

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsnät	100 800	100 800
Övriga intäkter	6 980	146 321
Summa	107 780	247 121

Not 3 Driftskostnader

	2023-06-30	2022-06-30
Reparation och planerat underhåll	454 636	824 869
Förvaltning Estate	231 641	291 513
Uppvärmning	625 047	646 804
El	56 880	42 542
Vatten	168 508	187 811
Sophämtning	202 555	218 271
Ekonomisk fastighetsförvaltning	167 148	164 333
Övriga förvaltningskostnader	13 393	20 609
Summa	1 919 808	2 396 752

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsförsäkring	145 860	136 297
Datakommunikation (fastighetsnät, kabel-TV)	249 041	211 817
Fastighetsskatt	554 060	554 060
Auktoriserad revision	18 125	22 500
Summa	967 086	924 674

Not 5 Personalkostnader

	2023-06-30	2022-06-30
Arvode styrelsen	95 061	96 510
Arvoden valberedning, föreningsrevisor, stämмоordförande	2 000	2 000
Ersättning vicevärd	24 000	24 000
Ersättning hemsida	4 800	4 800
Ersättning bredband	24 000	24 000
Övriga personalkostnader	0	2 257
Sociala kostnader	35 636	39 608
Summa	185 497	193 175

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivning byggnader	462 609	462 609
Avskrivning markanläggningar	18 363	18 363
Avskrivning byggnadsinventarier	0	0
Summa	480 972	480 972

IM

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

	2023-06-30	2022-06-30
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	37 434 821	37 434 821
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 434 821	37 434 821
Ingående avskrivningar	-12 799 302	-12 318 330
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Avskrivningar	-480 972	-480 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 280 274	-12 799 302
Utgående restvärde enligt plan	<u>24 154 547</u>	<u>24 635 519</u>
Taxeringsvärde	94 758 000	94 758 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärde	753 074	753 074
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	753 074	753 074
Ingående avskrivningar	753 074	753 074
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	753 074	753 074
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

M

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	2023-06-30	2022-06-30
SEB lånenr 30261674	3,95%	4 100 000	4 100 000
SEB lånenr 23898829	4,40%	5 981 500	6 051 500
SEB lånenr 23909391	4,15%	4 567 200	4 567 200
SEB lånenr 23937026	4,32%	4 590 950	4 717 950
SEB lånenr 24084213	4,42%	6 013 100	6 086 100
	Summa	25 252 750	25 522 750
Avgår kortfristig del		-20 685 550	-25 522 750
	Summa	4 567 200	0

Skulder som förfaller inom ett år skall redovisa som kortfristiga. Det är föreningens intention att lånen ska förlängas allteftersom de förfaller. Avtalad amortering uppgår till 270 000

Not 10 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	33 149 000	33 149 000
Summa ställda säkerheter	33 149 000	33 149 000
Ansvarsförbindelser	0	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Sociala avgifter	1 209	23 136
Upplupna räntor	85 700	20 172
Förutbetalda hyror och årsavgifter	256 186	253 819
Övriga upplupna poster	77 611	80 901
Summa	420 706	378 028

Linköping den 18 september 2023



Arne Levstad



Mikael Tholander



Katarina Åstrand



Jens Lembke

Linköping 2023- 11 - 07

KPMG AB



Daniel Önell
Auktoriserad revisor



Bengt Arne Jonsson
Av föreningsstämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Björkarna , org. nr 716402-7810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Björkarna för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



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 BRF Björkarna för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

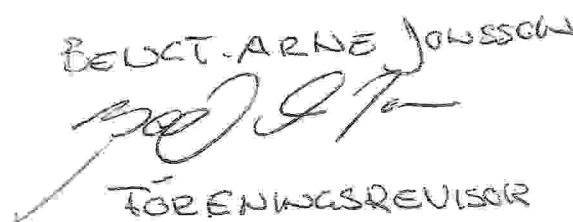
Linköping den 7 november 2023

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor

BEUCT-ARNE JOHANSSON

FÖRENINGSRVISOR