

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Björkbacken 1
Org nr: 793200-0370



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Björkbacken 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK och beloppen i anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, samt som hyresrätter upplåta lokaler.

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

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningen har en mycket låg belåning om ca 3 mkr vilket innebär att föreningen har en låg räntekostnad och låg räntekänslighet. En låg räntekänslighet innebär förenklat att stora variationer på låneräntan inte påverkar föreningens avgifter betydligt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 61% till 282%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras: Skulle dock föreningen haft lån som omförhandlades kommande år skulle dessa klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån, men inklusive nästa års amortering, har förändrats under året från 254 % till 282 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 175 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 626 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsavgifter

Föreningen äger fastigheterna Illern 1 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader inrymmande 72 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna inrymmer även 5 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1944.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	24	52,5 kvm
3 rum och kök	24	69,0 kvm
4 rum och kök	12	78,5 kvm
4 rum och kök	12	80,5 kvm

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Carport	13	
Antal p-platser	36	Samtliga parkeringsplatser är utrustade med motorvärmearuttag.

Total tomtarea	8 585 m ²
Total bostadsarea	4 824 m ²
Total lokalarea	290 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 290m²

Årets taxeringsvärde	55 143 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 143 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,84 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 191 tkr och planerat underhåll för 264 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Styrelsen har upprättat och följt upp föreningens underhållsplan för tiden t o m 2073. Underhållsfonden nyttjas för planerat underhåll, varmed förstås ersättning av investeringar och maskinerier, exempelvis fönster, tak, fjärrvärmecentral o s v. I underhållsplanen har beräkningar gjorts för 15 väsentliga återinvesteringar. För dessa har återanskaffningskostnaden beräknats med hänsyn till den teoretiska livslängden.

Avsättning till underhållsfonden görs enligt stadgarna. Avsättning till underhållsfonden sker årligen och ingår i årsavgiften. Avsatta medel förvaltas på bankkonto.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp i kr
Ventilmärkning	62 500
Utbyte pump samt larmuppkoppling	52 044
Termostater i trapphus	12 109
Dörrautomatik	102 242
Brytskydd mm	35 009

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Sved	Ordförande	2023
Per Westling	Sekreterare	2024
Therese Dahlgren	Ledamot	2023
Östen Bellstig	Ledamot	2023
Simon Dickens	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Lundstam	Suppleant	2024
Klaus Enzenhofer	Suppleant	2023

Adjungerad ledamot	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Toivo Thideman	Styrelsen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Urban Lidén	Auktoriserad revisor	2023
Jonas Eriksson	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Jonsberg	2023
Marie-Louise Gidlund	2023
Ove Fahlén	2023

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordföranden eller vice ordförande i förening med en annan styrelseledamot.

Styrelsen har under året haft –förutom årsmöte (2023-04-13) och konstituerande möte – fyra protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har föreningen konverterat tre lån till ett lån vilket bands på tre år t o m 2026-08-25, till räntan 4,50 %, Föreningens lån har amorterats med 135 000 kr.

En vattenskada uppenbarades och reparationer påbörjades i juni månad 2023. Vattenskadorna påverkar 4 st lägenheter. Föreningen har anlitat en entreprenör för reparationsarbeten och skadan täcks av föreningens försäkring. Vid bokslutet pågick reparationer. I bokslutet för 2023 har reserverats 100 000 kr för beräknad kostnad för självrisk och åldersavdrag.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften till ca 595 kr/m²/år, vilket motsvarar en höjning med ca 1,73 %, vilket ska gälla från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 585 kr/m²/år.

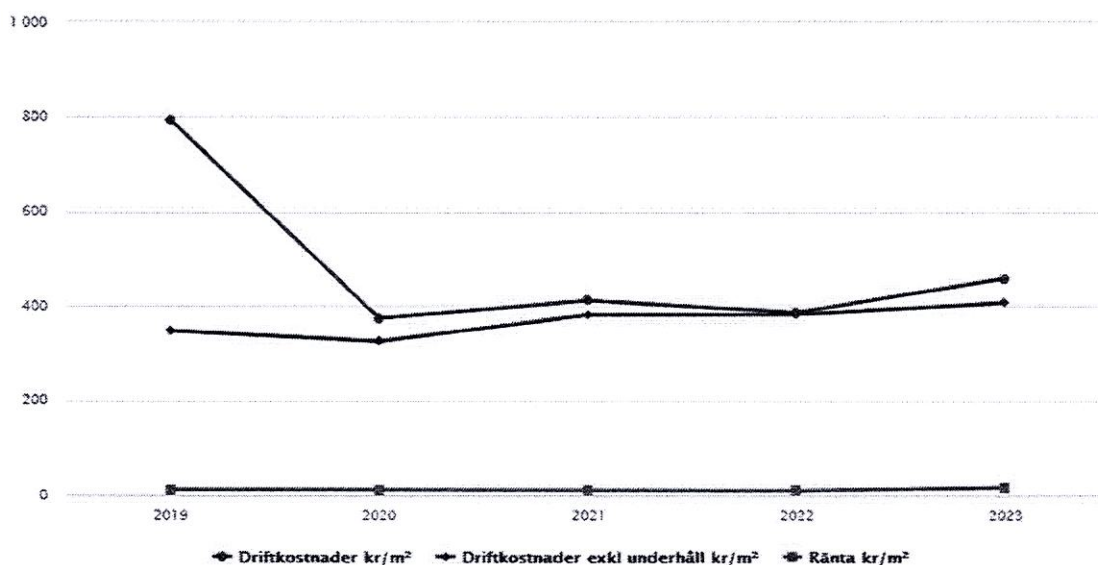
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 080 145	2 940 660	2 908 492	2 610 584	2 544 221
Rörelsens intäkter	3 248 038	3 113 407	3 076 259	2 799 588	2 748 575
Resultat efter finansiella poster	450 522	642 774	481 114	415 484	-1 796 303
Årets resultat	450 522	642 774	481 114	415 484	-1 796 303
Resultat exkl avskrivningar	625 564	817 816	656 156	590 526	-1 628 761
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-74 436	165 046	25 526	-9 474	-2 114 623
Balansomslutning	6 436 549	6 078 975	5 700 595	5 660 942	5 188 939
Årets kassaflöde	534 651	541 831	310 462	525 220	-1 924 995
Soliditet %	36	30	21	13	6
Likviditet %	390	66	254	143	168
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	92	92	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	614	589	588	534	521
Driftkostnader kr/kvm	459	387	412	374	794
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	408	383	382	326	348
Energikostnad kr/kvm	186	174	181	151	167
Underhållsfond kr/kvm	408	323	199	107	38
Reservering till underhållsfond kr/kvm	137	128	123	117	95
Sparande kr/kvm	174	164	159	164	128
Ränta kr/kvm	16	10	11	11	11
Skuldsättning kr/kvm	631	658	693	728	763
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	669	697	735	772	809
Räntekänslighet %	1,1	1,2	1,2	1,4	1,6



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 700	1 650 000	-552 030	642 774
Disposition enl. årsstämmobeslut			642 774	-642 774
Reservering underhållsfond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-263 904	263 904	
Årets resultat				450 522
Vid årets slut	94 700	2 086 096	-345 352	450 522

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	90 744
Årets resultat	450 522
Årets fondreservering/avsättning	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	263 904
Summa	105 170

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **105 170**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 080 145	2 940 660
Övriga rörelseintäkter	Not 3	167 893	172 747
Summa rörelseintäkter		3 248 038	3 113 407
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 349 055	-1 978 877
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 179	-174 360
Personalkostnader	Not 6	-119 496	-111 783
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-175 042	-175 042
Summa rörelsekostnader		-2 798 773	-2 440 063
Rörelseresultat		449 265	673 345
Finansiella poster			
Återbäring Länsförsäkringar		14 993	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 589	21 353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 325	-51 924
Summa finansiella poster		1 257	-30 571
Resultat efter finansiella poster		450 522	642 774
Årets resultat		450 522	642 774

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 327 290	3 502 332
Summa materiella anläggningstillgångar		3 327 290	3 502 332
Summa anläggningstillgångar		3 327 290	3 502 332
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar, skattekonto		1 053	929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	236 814	239 032
Summa kortfristiga fordringar		237 927	239 961
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	2 871 333	2 336 682
Summa kassa och bank		2 871 333	2 336 682
Summa omsättningstillgångar		3 109 259	2 576 643
Summa tillgångar		6 436 549	6 078 975

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	94 700	94 700
Fond för yttre underhåll	2 086 096	1 650 000
Summa bundet eget kapital	2 180 796	1 744 700
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-345 353	-552 030
Årets resultat	450 522	642 774
Summa fritt eget kapital	105 170	90 744
Summa eget kapital	2 285 966	1 835 443
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 048 750
Summa långfristiga skulder		3 048 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	180 000	3 363 750
Leverantörsskulder	14 189	181 656
Skatteskulder	4 963	0
Övriga skulder	Not 12	307 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	594 901
Summa kortfristiga skulder	1 101 834	4 243 531
Summa eget kapital och skulder	6 436 549	6 078 975

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	450 522	642 774
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	175 042	175 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	625 564	817 816
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	2 034	-11 590
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	42 052	-84 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	669 651	721 831
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-135 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-135 000	-180 000
Årets kassaflöde	534 651	541 831
Likvidamedel vid årets början	2 336 682	1 794 851
Likvidamedel vid årets slut	2 871 333	2 336 682
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	45
Standardförbättringar	Linjär	20
Carport	Linjär	16

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 821 536	2 701 440
Hyror, lokaler	149 044	137 340
Hyror, p-platser	109 565	101 880
Summa nettoomsättning	3 080 145	2 940 660

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	141 216	139 488
Övriga lokalintäkter	360	360
Övriga ersättn., pant- och överlåtelseavgifter, (avgift andrahandsuthyrn. 2023)	25 784	26 468
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-7
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgift, (avgift andrahandsuthyrning, 2022)	540	6 438
Summa övriga rörelseintäkter	167 893	172 747

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-263 904	-22 770
Reparationer	-191 304	-217 594
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 838	-116 798
Försäkringspremier	-92 277	-85 781
Kabel- och digital-TV	-154 318	-142 309
Serviceavtal, GP	-17 494	0
Obligatoriska besiktningar, lekplats, OVK	-13 925	-1 925
Bevakningskostnader	-8 288	-10 846
Snö- och halkbekämpning	-84 622	-63 630
Förbrukningsinventarier	-15 116	-6 898
Vatten	-177 316	-168 046
Fastighetsel	-110 059	-107 806
Uppvärmning	-661 280	-616 107
Sophantering och återvinning	-132 331	-125 591
Förvaltningsarvode drift	-304 984	-292 776
Summa driftskostnader	-2 349 055	-1 978 877

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-90 009	-88 083
IT-kostnader	-531	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 901	-14 788
Övriga förvaltningskostnader	-30 224	-46 318
Inkasso	-14	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 771	-20 038
Tidskrifter och facklitteratur	-1 537	-2 311
Bankkostnader	-3 193	-2 640
Summa övriga externa kostnader	-155 179	-174 360

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön	-5 712	0
Styrelsearvoden	-41 500	-39 000
Sammanträdesarvoden	-13 800	-18 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-31 500	-31 525
Övriga kostnadsersättningar	-12 200	-8 570
Pensionskostnader	-200	352
Sociala kostnader	-14 584	-14 290
Summa personalkostnader	-119 496	-111 783

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-30 007	-30 007
Avskrivningar tillkommande utgifter	-145 035	-145 035
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-175 042	-175 042

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 099 000	2 099 000
Mark	94 000	94 000
Standardförbättringar	18 584 472	18 584 472
Carport	730 482	730 482
	21 507 954	21 507 954
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 507 954	21 507 954

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-995 530	-965 522
Standardförbättringar	-16 649 532	-16 534 517
Carport	-360 560	-330 540
	-18 005 622	-17 830 580
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-30 007	-30 007
Standardförbättringar	-115 015	-115 015
Carport	-30 020	-30 020
	-175 042	-175 042
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 180 664	-18 005 622

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 327 290	3 502 332
------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 073 463	1 103 470
Mark	94 000	94 000
Standardförbättringar	1 819 925	1 934 940
Carport	339 902	369 922

Taxeringsvärden

Bostäder	54 400 000	54 400 000
Lokaler	743 000	743 000
Totalt taxeringsvärde	55 143 000	55 143 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 468 000</i>	<i>40 468 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 675 000</i>	<i>14 675 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	21 324	11 402
Förutbetalda försäkringspremier	97 690	92 277
Förutbetalda driftkostnader	2 235	2 033
Förutbetalt förvaltningsarvode	76 246	95 215
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 319	38 106
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 814	239 032

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, SBAB	2 464 160	2 054 926
Företagskonto, Swedbank	407 173	281 756
Summa kassa och bank	2 871 333	2 336 682

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	3 228 750	3 363 750
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-180 000	-180 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-3 183 750
Långfristig skuld vid årets slut	3 048 750	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2023-08-25	255 000,00	-247 500,00	7 500,00	0,00
SWEDBANK		2023-08-25	330 000,00	-315 000,00	15 000,00	0,00
SWEDBANK		2023-08-25	2 778 750,00	-2 711 250,00	67 500,00	0,00
SWEDBANK	4,50%	2026-08-25	0,00	3 273 750,00	45 000,00	3 228 750,00
Summa			3 363 750,00	0,00	135 000,00	3 228 750,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inga lån som förfaller under 2024. Under 2023 har föreningen konverterat tre lån till ett lån som bands på tre år till räntan 4,50 %, amorteringstakten är fortsatt 180 000 kr per år.

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	304 938	320 995
Övriga skulder	0	110
Clearing	2 843	0
Summa övriga skulder	307 781	321 105

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	13 318	3 813
Upplupna driftskostnader	24 344	8 800
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 847	0
Upplupna elkostnader	12 995	24 783
Upplupna värmekostnader	172 294	77 955
Upplupna kostnader för renhållning	3 206	2 775
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	264 897	258 894
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	594 901	377 020

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 959 600	6 959 600

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

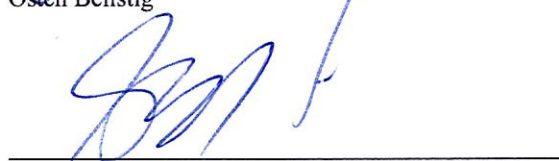
Styrelsens underskrifter

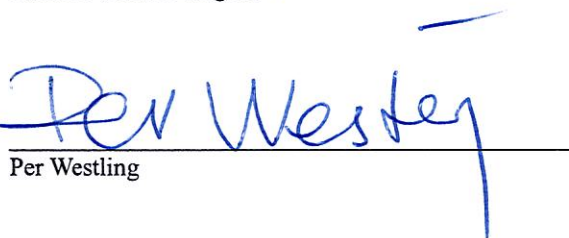
Östersund 2024-02-27
Ort och datum


Niklas Sved



Östen Bellstig


Therese Östlin Dahlgren



Simon Dickens


Per Westling

Östersund 2024-02-27
Ort och datum


Jonas Eriksson
Förtroendevald revisor

ÖSTERSUND 2024-03-27
Ort och datum


Urban Lidén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

BRF Björkbacken Nr 1 (Orgnr: 793200-0370)

Undertecknad har i egenskap av vald intern revisor granskat av BRF Björkbacken Nr 1 räkenskaper och förvaltning inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2023-01-01 -2023-12-31.

Granskning av förvaltningen har under året skett genom jag har tagit del av mail växlingar på pågående ärenden samt tagit del av styrelsen protokollen.

Räkenskaperna har jag tagit del av och fått lika materia som den påskrivande revisor. Då räkenskaperna granskas av extern revisor och när den berättelsen skrivs förutsätts att denna revision utfaller nöjaktigt.

Jag har endast gjort en översiktlig granskning av räkenskaperna och inte funnit något värt att anmärka på.

En positiv notering är att styrelsen lämnar en förenklad årsredovisning som är mer lättläst för geneman.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

Därför föreslår jag att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Östersund 2024-02-16



Jonas Eriksson

Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkbacken nr 1

Org.nr 793200-0370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkbacken nr 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 nr 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Östersund den 27 mars 2024



Urban Lidén
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

BILAGA

i sammandrag

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

UPPLYSNINGAR OM FÖRENINGEN

Bostadsyta 72 lägenheter	4.824 m ²	Lokaler 5 st	290 m ²
Parkeringar	36 platser	Carport	13 platser
Taxeringsvärde	55.143.000 kr		

VÄSENTLIGASTE HÄNDELSERNA

Föreningens lån har amorterats med 135.000 kr.

Styrelsen arbetar med följande definitioner.

Reparation är en teknisk åtgärd för att återställa en maskin eller installation/anläggning i brukbart skick. **Reparation** är en driftkostnad.

Underhåll är ett utbyte av en maskin eller installation/anläggning, eller en ny funktion. För att genomföra **underhåll** eller **ny funktion** används medel i **Underhållsfonden**.

Under 2023 har **Underhållsfonden** nyttjats följande åtgärder; märkning av **ventiler** med dokumentation i form av specifikationer för varje lägenhet samt ritningsunderlag, utbyte av **evakueringspump** för Stadsbäcken som strömmar genom pannrummet, montering av **termostater** på radiatorer i trapphus, utbyte av **dörrautomatik** från hydraulisk drift till elektrisk, montering **brytskydd** på källardörrar till källaringångar.

Föreningen har drabbats av en vattenskada som berör 4 lägenheter. Kostnaden blir betydande vad avser självrisk och åldersavdrag. Beloppet är okänt, men för 2023 har reserverats 100.000 kronor.

EKONOMI

Årsavgift har utgått med **595 kr/m²**.

Låneskulden **per m²** är 631 kronor

Total låneskuld 3.228.750 kronor

Föreningens lån i Swedbank har bunden ränta 4,5% t o m 2026-08-25

I SBAB har föreningen ett placeringskonto om 2.000.000 kr med ränta 4,14% bunden t o m 2024-10-02, samt ett transaktionskonto med f n 3,5% ränta.

HISTORIK kronor	2019	2020	2021	2022	2023
Omsättning	2.748.000	2.799.000	3.076.000	3.113.000	3.248.000
Överskott	485.000	663.000	639.000	665.000	714.000
Skuld/m2	763	728	693	658	638

UNDERHÅLLSPLAN

Underhållsplanen upptar stora kända underhållsåtgärder.

Kostnaden för varje enskild åtgärd har t o m 2023 räknats upp med konsumentprisindex från det år underhållsåtgärden senast genomfördes.

För resterade tid fram till beräknat genomförandeår, har kostnaden räknats upp med 1,5%, motsvarande den genomsnittliga inflationen de senaste 20 åren.

Av årsavgiften avsätts årligen ett belopp som beräknas täcka framtida underhåll, 1% av årets taxeringsvärde. Avsättningen sätts in på ett bankkonto.

HISTORIK	2019	2020	2021	2022	2023
Behållning 1/1 tkr	1.991	195	547	1.020	1.650
Avsättning tkr	486	600	630	653	700
lanspråktaget tkr	2.282	-247	- 158	- 23	- 263
Behållning 31/12 tkr	195	547	1.020	1.650	2.086

Avsatta medel förvaltas på räntebärande konto i bank.

RÄNTEKÄNSLIGHET

Föreningens lån uppgår till **3.228.000** kr och omsättningen till **3.248 .000 kr**.

Räntekänsligheten är 0,99, vilket betyder att om räntan stiger 1%, behöver årsavgifterna höjas 0 ,99%.

AVGIFTER

Styrelsen bedömer, att behovet av förändring av årsavgiften för de närmaste åren begränsas till att täcka ökade driftkostnader. Kostnader för framtida underhållsåtgärder torde ha säkrats med planerade avsättningar till underhållsfonden.

BRF BJÖRKBACKEN NR 1 UNDERHÅLL/FÖRBÄTTR.ATG		ÅR	
	Fasadbeklädnad	1979	1 363 466
Lelles Plåt & Vent	Takomläggning	1990	782 000
Hallström & Nisses Nord AB	Tvättstugor, ombyggnad	1992	862 901
Attacus Mark & Maskin AB	Grundisolering, byte avloppsstammar	1994	1 450 686
Attacus Mark & Maskin AB	Ombyggnad kör- och parkeringsytor	1994	1 030 963
	Anläggning 2 parkeringsplatser	2011	43 515
Attacus Bygg AB	Badrum, renovering, byte avloppsledn.	1995	3 560 208
Danielssons Bygg AB	Grovtvättstuga, ombyggnad	1996	120 499
Jämtlandsbyggen AB	Isolering vindsbjälklag	1996	233 950
Jämtlandsbyggen AB	Landgångar vindar	1996	59 550
Attacus Bygg AB	Balkonger; ren. plattor, byte räcken	1997	464 451
Attacus Bygg AB	Balkonger; ren. plattor, byte räcken	1998	322 519
Attacus Bygg AB	Tamburdörrar, låssystem; byte	1998	516 328
Nordins Ei AB	Motorvärmareuttag; byte	1998	146 654
Attacus Bygg AB	Fönster, byte	2000	2 910 900
LundMach AB	Källsorteringsanläggning	2001	462 558
Attacus Bygg AB	Pannrum, nyanläggning golv	2002	68 750
	Uteplats, nyanläggning	2002	53 247
Attacus Bygg AB	Källarförråd, om- & nybyggnad	2003	1 289 911
Attacus Bygg AB	Snörasskydd	2003	21 094
Attacus Bygg AB	Ombyggnad skyddsrum	2004	165 985
Attacus Bygg AB	Anläggning lekplats	2004	100 000
Högboms Ei AB	Installation bredband	2004	77 977
Högboms Ei AB	Elsanering	2005	2 035 028
Attacus Bygg AB	Matkällare, om- och nybyggnad	2005	407 181
Attacus Bygg AB	Entrétag	2007	150 000
Energisystem AB	Fjärrvärmväxlare	2008	190 000
Gården & Persson AB	Dörrautomatik	2009	138 495
	Ombyggnad 3 entréplan	2010	76 664
Attacus Rör & Energi AB	Radiatorventiler, termostater	2011	337 533
Attacus Rör & Energi AB	Kulvert till hus D	2012	330 124
Attacus Rör & Energi AB	Kulvert till hus A och hus B	2013	555 534
Östersunds kommun	Planbesked	2013	71 740
Attacus Rör & Energi AB	Ombyggnad del av kulvertar till hus A/B	2013	171 602
Bragator Hus & Bygg AB	Ombyggnad broar	2015	139 460
Gården & Persson AB	Nyckelsystem Iloq	2015	432 025
Sandå AB	Målning tak (10 års garanti)	2016	518 750
Sandå AB	Renovering 56 skorstenar	2016	146 875
Marklunds Ei	Utbyte tvättstugemaskiner	2015-18	708 000
NCC	Renovering balkonger	2019	2 186 250
NCC	Byte hänrännor, stuprör	2019	376 000
Plåtspecialisten	Plåtinklädnad gavlar	2020	140 475
Plåtspecialisten	Snörasskydd	2020	106 875
Bragator Hus & Bygg AB	Handl., ö gavel B, fundament, p-ficka	2021	198 842
Marklunds Ei/GP	Motorvärmare, dörrautomatik	2021	42 958
	TOTALT		25 568 523
Bergström & Eriksson	BYGGNADER byggnadskostnad	1944	1 799 000
Östersunds kommun	Markförvärv	1944	94 000
Attacus Bygg Ab	CARPORT byggnadskostnad	2006	202 600
Bragator Bygg Ab	CARPORT byggnadskostnad	2013	527 882
	<i>totalt carport</i>		730 482