



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

HSB Brf Björkbacken i Tyresö

Årsredovisning 2023



ryEoOB6iC-SkZDsuSTIR

Årsredovisning för
HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö
712400-0139

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-6 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8-9 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11-18 |
| Underskrifter | 19 |

Styrelsen för Brf Björkbacken i Tyresö (712400-0139) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-20. Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:130 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Björkbacksvägen / Björkbacksvägen 9-37. Bollmora 2:130 byggdes år 1964. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:131 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Björkbacksvägen 39-61. Bollmora 2:131 byggdes år 1964. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:132 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Björkbacksvägen 63-77 / Bollmoravägen 48-76. Bollmora 2:132 byggdes år 1964. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:133 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Björkbacksvägen 79-87 / Bollmoravägen 30-46. Bollmora 2:133 byggdes år 1964. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 383 | Lägenheter, bostadsrätt | 33 587 |
| 5 | Lokaler, hyresrätt | 409 |
| 198 | Antal p-platser | |
| 150 | Antal garage | |

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan för åren 2022 till 2027 som uppdateras löpande.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-04-20. På stämman deltog 76 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-05-15. På stämman deltog 29 medlemmar. Vid ordinarie stämma 2023-04-20 och extra stämma 2023-05-15 togs beslut att ändra föreningens stadgar. Nya stadgar registrerades 2023-07-20

| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|-------------------------|---------|------------|
| Fotdoktorn | 40 | 2024-03-31 |
| Rezdar Bakri | 123 kvm | 2025-09-30 |
| Tyresö Socialdemokrater | 123 kvm | 2025-10-31 |
| Röda Korset | 123 kvm | 2025-03-31 |

Gemensamhetsutrymmen

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

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn | Roll |
|-------------------|--|
| Amie Hemmen | Ordförande |
| Åke Boström | Kassör |
| Helene Prastorfer | Sekreterare |
| Eva Bergdahl | Vice sekreterare |
| Roland Larsson | Vice ordförande |
| Michael Järpenge | Ledamot |
| Magnus Karlsson | Ledamot - fr.om 2023-04-20 |
| Mohammad Sayadi | Ledamot - ersatt Govand Raoul 2024-01-25 |
| Roberto Mendoza | Ledamot - t.om 2023-04-20 |

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

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningen firma tecknas av av Roland Larsson, Amie Hemmen, Helene Prastorfer och Åke Boström, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Hans Bergsström (föreningsvald revisor) och Ingela Andersson (auktoriserad revisor, LR Bostadsrättsrevision, utsedd av HSB Riksförbund.)

Valberedningen har utgjorts av Jennie Uddenholm, Robert Johansson (avgått under året) och Ann-Christine Bjurhem.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År | Åtgärd |
|-----------|--|
| 2023 | Byte av elmätare i lägenheterna |
| 2023 | Spolning av alla avloppsstammar från lägenheterna |
| 2023 | Statusbesiktning av ett urval fönster i kök och sovrums |
| 2022 | Installation av 33 laddplatser |
| 2021-2022 | OVK samt rensning och injustering av ventilationen |
| 2020-2021 | Bastu och gym renoverades och fick en ny nödutgång |
| 2018-2020 | Utbyte av fönstervägg och balkongdörr i vardagsrum i samtliga lägenheter |

Större framtida planerade underhåll

| År | Åtgärd |
|-----------|---|
| 2023-2024 | Renovering av taken och installation av solceller på vissa fastigheter. |
| 2024 | Öppnandet av kallförrådet för förpackningsinsamling |
| 2024 | Införa sortering av matavfall |
| 2024 | Drevning runt fönster som är otäta |

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 7 procent.

Från och med 1 januari 2024 höjs avgifterna med 14 procent.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 509 st. Under året har 6 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 509 st. Vid lägenhetsköp ska ägarandelen vara minst 10 %

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

Fastighet

De stegar och takluckor, som våra hus var försedda med för uppstigning till taken, dömdes ut och fick nyttjandeförbud av fastighetsförvaltningen på grund av bristande säkerhetskrav. Under året tog vi bort stegar och takluckor och ersatte dem med en modern och godkänd typ.

Fasaden på tvättstugan uppvisade slitageskador och mindre sprickor. Dessa har reparerats och fasaden har putsats och infärgats.

Elmätarna i lägenheterna är en del av den individuella mätningen av elförbrukningen och ett antal av dem har krånglat. Modellen var gammal och reservdelar saknas. Samtliga elmätare har bytts mot en uppdaterad version som ger korrekta avläsningar och har en modern teknik.

Arbetet med att återställa våra skyddsrum har fortgått och vid kontroll har en särskilt sakkunnig person anmärkt på felaktiga genomföringar i väggarna på några ställen. Detta kommer att åtgärdas under våren 2024.

Stamspolning har genomförts av lägenheter och avloppsrör i mark.

Entrén till festlokalen var i dåligt skick och trappstegen hårt slitna. Dessa har åtgärdats och väggar och trappa har målats.

Renoveringen av våra tak har påbörjats och i samband med detta arbete kommer det att installeras solceller på några av föreningens hustak. Vindarna tilläggs isoleras samt att kopparplåtarna i takfoten justeras.

Mark

I år liksom tidigare år har vi varit tvungna att fälla några skadade och döda äldre träd. Viss återplantering har skett.

Årets väder bidrog till att växligheten frodades, vilket medförde att vi med hjälp av arborist, fick beskära ett antal träd för framkomlighetens skull.

Inför arbetet med att göra kallförrådet, vid garagelängan/Björkbacksvägen 45, till ny lokal för återvinning av förpackningar, har en vändplan för större lastfordon iordningställts.

Protokollförda lekplatsbesiktningar och marksyner har genomförts och anmärkningar åtgärdats.

Ekonomi

Som vi skrev förra året kom 2023 att påverkas av både inflation och räntehöjningar och vi höjde avgifterna med 7 %.

Föreningen beviljades elstöd med 659.064:- och bidrag för laddplatser med 306.940:- Bidraget för laddplatser har minskat anskaffningskostnaden för investeringen vilket framgår av not 8 men syns inte i resultaträkningen.

Fastighetsskötseln är på ungefär samma nivå som förra året. Reparationer minskar genom att iordningställandet av skyddsrummen hade en lägre nivå och ventilationskostnader efter genomförd OVK var låga. Det har uppstått en del vattenskador i lägenheter som har fallit på föreningen att iordningställa.

Uppvärmningskostnaderna har stigit mest beroende på yttertemperaturen och förmodligen förbrukning av varmvatten. 2024 har Vattenfall höjt taxorna med 17 %.

Kostnaden för bredband ökar men motsvaras av den intäkt vi boende betalar. Ökade konsultkostnader är den hjälp vi köper för takreovering och montering av solceller.

Räntekostnaderna ökade som förutspått men kompenseras till viss del av att vi fått ökade ränteintäkter.

Övrigt

Den 27 augusti var det dags för årets gårdsfest med aktiviteter för både vuxna och barn. Den startade med tipsrunda för dem som ville, med frågor anpassade för både vuxna och barn. Alla barn fick varsin glass som belöning efter tipsrundan och fick även välja en liten present. Även de vuxna som gick tipsrundan fick välja ett pris bland saker som föreningen fått till skänks.

Det bjöds på grillad korv med bröd, fika med kaffe, läsk, bullar och kakor. Tre presentkort á 200 kr gällande i matbutik, lottades ut på lägenhetsnumren till dem som deltog. Spontant blev det också lite allsång ackompanjerad på dragspel av Gunnar Olofsson.

Söndag 10 december inbjöds boende att fira in advent i festlokalen där de som slöt upp bjöds på glögg och pepparkakor, kaffe och lussebullar och trevlig samvaro.

Björkbacken-Nytt med allmän information om föreningen har delats ut i samtliga postboxar åtta gånger under året.

Föreningens hemsida har uppdaterats kontinuerligt om pågående projekt och andra aktualiteter.

Hemsidans webbadress: brfbjorkbacken.se

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Flerårsöversikt

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | Belopp i Tkr 2020-12-31 |
|---|------------|------------|------------|----------------------------|
| Nettoomsättning | 29 971 | 27 935 | 27 613 | 27 594 |
| Resultat efter finansiella poster | 4 333 | 3 598 | 2 027 | 5 136 |
| Soliditet % | 22,1 | 20,3 | 17,5 | 16 |
| Årsavgifter kr/kvm | 799 | 747 | 746 | 746 |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta | 4 023 | 4 102 | 4 510 | 4 616 |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta | 4 305 | 4 390 | 4 826 | 4 941 |
| Räntekänslighet % | 5 | 6 | 6 | 7 |
| Energikostnad kr/kvm | 229 | 224 | 221 | 209 |
| Sparande per kvm totalyta | 288 | 249 | 234 | 306 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%) | 86 | 88 | 89 | 90 |

Nyckeltalen har beräknats utifrån brf yta 33 587 kvm och totalyta 35 946 kvm utifrån taxeringsbesked

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upp- låtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|--|-----------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 855 190 | 55 995 | 33 871 765 | -2 540 150 | 3 597 729 | 38 840 530 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | | | -317 805 | 317 805 | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 5 213 000 | -5 213 000 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 3 597 729 | -3 597 729 | |
| Årets resultat | | | | | 4 333 152 | 4 333 152 |
| Belopp vid årets utgång | 3 855 190 | 55 995 | 38 766 960 | -3 837 616 | 4 333 152 | 43 173 682 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|-------------------|
| <hr/> | |
| Föreningsstämman har att ta ställning till: | |
| Årets resultat | 4 333 152 |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | <u>-3 837 616</u> |
| Totalt | 495 536 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | -1 567 229 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | 5 213 000 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-4 636 843</u> |
| Summa | -495 536 |

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 29 971 428 | 27 935 491 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 1 085 393 | 438 751 |
| Summa rörelseintäkter | | 31 056 821 | 28 374 242 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -18 240 588 | -16 952 839 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -298 589 | -176 926 |
| Personalkostnader | 6 | -679 370 | -615 969 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | 7,8 | -4 939 155 | -5 052 864 |
| Summa rörelsekostnader | | -24 157 702 | -22 798 598 |
| Rörelseresultat | | 6 899 119 | 5 575 644 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 158 156 | 32 259 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 724 123 | -2 010 174 |
| Resultat efter finansiella poster | | 4 333 152 | 3 597 729 |
| Resultat före skatt | | 4 333 152 | 3 597 729 |
| Årets resultat | | 4 333 152 | 3 597 729 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 178 276 673 | 181 672 793 |
| Inventarier och installationer | 8 | 841 301 | 905 145 |
| Pågående nyanläggningar | 9 | 3 618 410 | 629 766 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 182 736 384 | 183 207 704 |
| Summa anläggningstillgångar | | 182 736 384 | 183 207 704 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 31 187 | 3 597 |
| Övriga fordringar inkl. klientmedel hos FÄ | 10 | 5 469 795 | 7 233 295 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 1 043 158 | 650 527 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 6 544 140 | 7 887 419 |
| <i>Kassa och bank</i> | 12 | 6 160 866 | 37 020 |
| Summa omsättningstillgångar | | 12 705 006 | 7 924 439 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 195 441 390 | 191 132 143 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| 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 | 13 | 38 766 960 | 33 871 765 |
| Summa bundet eget kapital | | 42 678 145 | 37 782 950 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -3 837 615 | -2 540 150 |
| Årets resultat | | 4 333 152 | 3 597 729 |
| Summa fritt eget kapital | | 495 537 | 1 057 579 |
| Summa eget kapital | | 43 173 682 | 38 840 529 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 110 112 811 | 110 689 331 |
| Summa långfristiga skulder | | 110 112 811 | 110 689 331 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | 14 | 34 492 625 | 36 758 605 |
| Leverantörsskulder | | 3 778 804 | 927 331 |
| Skatteskulder | | 42 649 | 15 839 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 20 085 | 103 180 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 3 820 734 | 3 797 328 |
| Summa kortfristiga skulder | | 42 154 897 | 41 602 283 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 195 441 390 | 191 132 143 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | Not | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 6 899 119 | 5 575 644 |
| Avskrivningar | | 4 939 155 | 5 052 864 |
| Erlagd ränta, ränteintäkter | | -2 565 968 | -1 977 914 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 9 272 306 | 8 650 594 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar | | -27 590 | -672 |
| Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar | | 520 100 | -384 861 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | | 2 851 253 | -712 894 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder | | -56 279 | 1 466 200 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 12 559 790 | 9 018 367 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i fastigheten | | -1 172 250 | - |
| Utökning av pågående arbete | | -2 988 644 | -629 766 |
| Inköp maskiner, inventarier och installationer (statligt bidrag, not 8) | | -306 940 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -4 467 834 | -629 766 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering lån | | -2 842 500 | -14 651 269 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -2 842 500 | -14 651 269 |
| Årets kassaflöde | | 5 249 456 | -6 262 668 |
| Likvida medel vid årets början | | 6 357 582 | 12 620 250 |
| Likvida medel vid årets slut (se not 12) | | 11 607 038 | 6 357 582 |

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.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

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 1 589 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, utrangeras 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:

| Materiella anläggningstillgångar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Stomme och grund | 100 år | 100 år |
| Fasad/balkonger | 60 år | 60 år |
| Fönster dörrar och portar | 50-60 år | 50-60 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 |
| Takluckor | 40 år | 40 år |
| Laddstolpar | 10 år | 10 år |

Installationen av laddstolpar slutfördes senhösten 2022.

Aktivering och redovisning av avskrivningar har skett 2023 efter att föreningen erhållit utbetalt investeringsbidrag från Naturvårdsverket eftersom bidraget ska reducera tillgångens anskaffningsvärde.

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

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 26 835 338 | 25 086 527 |
| Elintäkter | 1 079 100 | 1 024 488 |
| Hyror lokaler och förråd | 400 987 | 356 856 |
| Hyror p-platser och garage | 1 464 628 | 1 467 620 |
| IT/Bredband | 191 375 | - |
| Summa | 29 971 428 | 27 935 491 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 88 294 | 83 790 |
| Gemensamhetsutrymmen | 8 800 | 7 200 |
| Laddstolpar elbilar m.fl ej moms | 57 821 | |
| Avgift för andrahandsuthyrning | 6 965 | 6 398 |
| Övernattningsslägenhet | 45 733 | 60 000 |
| P-intäkter, momsfri | 172 136 | 233 809 |
| Statliga bidrag, elstöd | 659 064 | - |
| Övrigt | 46 580 | 47 554 |
| Summa | 1 085 393 | 438 751 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 637 176 | 578 018 |
| Städning | 473 145 | 574 325 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 156 264 | 135 516 |
| Trädgårdsskötsel | 2 423 569 | 2 469 850 |
| Snöröjning | 361 830 | 208 977 |
| Reparationer | 906 197 | 1 374 197 |
| El | 1 847 900 | 1 894 609 |
| Uppvärmning | 4 701 693 | 4 407 160 |
| Vatten | 1 687 353 | 1 745 025 |
| Sophämtning | 818 101 | 748 106 |
| Försäkringspremie | 551 154 | 535 149 |
| Fastighetsavgift bostäder | 608 587 | 581 777 |
| Fastighetsskatt lokaler | 87 110 | 87 110 |
| Övriga fastighetskostnader | 82 255 | 125 691 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 359 722 | 169 596 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 340 675 | 324 219 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 31 960 | 63 445 |
| Panter och överlåtelser | 70 657 | 52 238 |
| Teknisk förvaltning enligt avtal | 328 570 | 304 204 |
| Teknisk förvaltning utöver avtal | 109 470 | 113 030 |
| Juridiska åtgärder | 5 873 | 27 053 |
| Medlemsavgifter HSB och Bostadsrätterna | 62 760 | 107 580 |
| Övriga externa tjänster | 21 338 | 8 159 |
| | 16 673 359 | 16 635 034 |
| Underhåll | | |
| Bostäder | 781 875 | - |
| Gemensamma utrymmen | 319 554 | 158 750 |
| VVS | 330 650 | 159 055 |
| Fasader | 126 250 | - |
| Mark | 8 900 | - |
| | 1 567 229 | 317 805 |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | 18 240 588 | 16 952 839 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Porto / Telefon / Datokommunikation | 3 449 | 1 791 |
| Konsultarvode | 223 750 | 28 979 |
| Besiktning- och utredningskostnader | - | 61 500 |
| Revisionarvode | 71 265 | 84 656 |
| Övrigt | 125 | - |
| Summa | 298 589 | 176 926 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode styrelse och valberedning | 560 553 | 510 749 |
| Löner | 3 000 | 2 881 |
| Arvode intern revisor | 26 250 | 26 579 |
| Sociala kostnader | 89 567 | 75 760 |
| | 679 370 | 615 969 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 241 197 115 | 241 197 115 |
| Aktivering takluckor | 1 172 221 | - |
| Utgående anskaffningsvärde | 242 369 336 | 241 197 115 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Vid årets början | -59 524 323 | -54 963 279 |
| Årets avskrivning enligt plan | -4 568 340 | -4 561 044 |
| Justering av avskrivningar stambyte | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -64 092 663 | -59 524 323 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 178 276 673 | 181 672 792 |
| I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 2 025 000 | 2 025 000 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 359 764 000 | 359 764 000 |
| Mark | 154 947 000 | 154 947 000 |
| | 514 711 000 | 514 711 000 |
| Bostäder | 506 000 000 | 506 000 000 |
| Lokaler | 8 711 000 | 8 711 000 |
| | 514 711 000 | 514 711 000 |

Not 8 Inventarier och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| -Vid årets början | 3 425 865 | 3 425 865 |
| -Aktivering laddstolpar (från pågående nyanläggning) | 613 880 | - |
| -Statligt bidrag laddstolpar | -306 940 | - |
| Utgående anskaffningsvärde | 3 732 805 | 3 425 865 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| -Vid årets början | -2 520 720 | -2 028 900 |
| -Årets avskrivning | -370 784 | -491 820 |
| Utgående ack. avskrivningar | -2 891 504 | -2 520 720 |
| Redovisat värde vid årets slut | 841 301 | 905 145 |

Not 9 Pågående nyanläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| Vid årets början | 629 766 | - |
| Investeringar | 2 988 644 | 629 766 |
| Redovisat värde vid årets slut | 3 618 410 | 629 766 |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto hos Fastighetsägarna | 5 446 172 | 6 320 562 |
| Skattekonto | - | 757 778 |
| Övriga fordringar | 23 623 | 154 955 |
| | 5 469 795 | 7 233 295 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Försäkring | 92 306 | 89 626 |
| Bredband | 178 315 | 4 834 |
| Trädgårdsskötsel | 516 209 | 466 612 |
| Kabel-TV | 34 690 | 34 507 |
| Bevakningskostnader | 28 328 | 25 256 |
| Fastighetsförvaltning | 66 900 | - |
| Fastighetsskötsel | 36 576 | - |
| Ekonomisk förvaltning | 85 210 | - |
| Övriga förutbetalda kostnader | 4 624 | 29 692 |
| | 1 043 158 | 650 527 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|------------------|
| SHB Placeringskonto | 304 819 | - |
| SHB Checkräkningskonto | 1 237 493 | 967 |
| SBAB konto | 4 618 554 | 36 053 |
| | 6 160 866 | 37 020 |
| | | |
| Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran) | 5 446 172 | 6 320 562 |
| | | |
| Summa Egna bankkonton och avräkningskontot | 11 607 038 | 6 357 582 |

Not 13 Fond för yttre underhåll

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 33 871 765 | 29 952 619 |
| Reservering enligt stadgar | 5 213 000 | 5 213 000 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -317 805 | -1 293 854 |
| | 38 766 960 | 33 871 765 |

Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Konvertering /slutbetalning | Ränta | 2023-12-31 | Amortering /Upplåning | 2022-12-31 |
|---------------|--------------------------------|-------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| Handelsbanken | 2026-10-30 | 3,86% | 10 481 250 | | 10 481 250 |
| Handelsbanken | 2026-09-30 | 3,92% | 12 500 000 | | 12 500 000 |
| Handelsbanken | 2027-09-30 | 0,68% | 7 500 000 | | 7 500 000 |
| Handelsbanken | 2023-09-01 | 2,34% | - | -6 980 000 | 6 980 000 |
| 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% | - | -5 516 250 | 5 516 250 |
| 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% | 487 810 | -70 000 | 557 810 |
| Handelsbanken | 2025-09-01 | 2,69% | 3 275 000 | -400 000 | 3 675 000 |
| Handelsbanken | 2025-09-30 | 2,70% | 693 750 | -100 000 | 793 750 |
| Handelsbanken | 2023-09-30 | 2,45% | - | -797 692 | 797 692 |
| 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 | 2025-09-30 | 2,70% | 867 859 | -130 000 | 997 859 |
| Handelsbanken | 2023-09-30 | 2,46% | - | -6 348 864 | 6 348 864 |
| Handelsbanken | 2025-09-30 | 2,78% | 848 920 | -120 000 | 968 920 |
| Handelsbanken | 2023-10-30 | 2,46% | - | -3 575 000 | 3 575 000 |
| 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 | 2,69% | 3 075 000 | | 3 075 000 |
| Handelsbanken | 2025-09-30 | 2,72% | 48 388 | -520 000 | 568 388 |
| Handelsbanken | 2025-09-30 | 2,80% | 1 875 000 | | 1 875 000 |
| Handelsbanken | 2027-09-30 | 4,47% | 33 916 105 | 33 916 105 | - |
| | | | 144 605 436 | -2 842 500 | 147 447 936 |

Klassificering skulder till kreditinstitut

| | | |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 34 492 625 | 36 758 605 |
| Långfristig skuld | 110 112 811 | 110 689 331 |
| | 144 605 436 | 147 447 936 |

Fyra 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 2 025 000 kr som styrelsen planerar att göra under 2024.

Not 15 Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| El | 234 325 | 240 000 |
| Värme (682 tkr ligger som lev sk ist för uppl kostn år 2023) | - | 652 000 |
| Snöröjning | 124 109 | - |
| Grovsophämtning | 2 325 | - |
| Städning | 34 478 | - |
| Intern revisor | 25 000 | 25 000 |
| Extern revisor | 65 050 | 50 000 |
| Sociala avgifter | 28 816 | 71 711 |
| Ränta | 543 189 | 262 396 |
| Avgifter och hyror | 2 763 442 | 2 496 221 |
| | 3 820 734 | 3 797 328 |

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar, skulder till kreditinstitut</i> | | |
| | 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

Från och med 1 januari 2024 höjs avgifterna med 14 procent

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Amie Hemmen
Styrelseordförande

Roland Larsson
Styrelseledamot

Eva Bergdahl
Styrelseledamot

Åke Boström
Styrelseledamot

Mohammad Sayadi
Styrelseledamot

Helene Prastorfer
Styrelseledamot

Michael Järpenge
Styrelseledamot

Magnus Karlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av respektive revisors elektroniska underskrift

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
LR Bostadsrättsrevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 bilägs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 17:30

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 17.04.2024 15:03

DOCUMENT ID:

SkZDsuSTIR

ENVELOPE ID:

ryEoOB6LC-SkZDsuSTIR

DOCUMENT NAME:

81866 ÅR 2023 - 2024-04-17 För signering.pdf

23 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|---------------|--|
| HANS BERGSTRÖM hgbconsulting43@gmail.com | Signed Authenticated | 17.04.2024 15:53 17.04.2024 15:37 | eID Medium | Swedish BankID (DOB: 1949/04/01) +46734482777 |
| AMIE HEMMEN amie@brfbjorkbacken.se | Signed Authenticated | 18.04.2024 09:15 18.04.2024 09:10 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1948/11/08) IP: 83.227.44.129 |
| Mikael Järpenge micke@brfbjorkbacken.se | Signed Authenticated | 18.04.2024 09:34 18.04.2024 09:31 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1971/07/30) IP: 172.226.49.8 |
| Åke Jonas Boström ake.b@brfbjorkbacken.se | Signed Authenticated | 18.04.2024 09:49 18.04.2024 09:30 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1954/03/29) IP: 185.242.25.102 |
| MAGNUS KARLSSON magnus@brfbjorkbacken.se | Signed Authenticated | 18.04.2024 17:39 18.04.2024 17:38 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1971/10/25) IP: 83.227.18.229 |
| HELENE PRASTORFER helene@brfbjorkbacken.se | Signed Authenticated | 18.04.2024 21:37 18.04.2024 21:35 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1969/08/07) IP: 83.227.20.193 |
| MOHAMMAD SAYADY TAKHTEHKAR mahtab.sayady@gmail.com | Signed Authenticated | 18.04.2024 22:15 17.04.2024 15:33 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1962/07/22) IP: 85.194.46.175 |
| Lars Roland Larsson roland@brfbjorkbacken.se | Signed Authenticated | 19.04.2024 09:00 19.04.2024 08:42 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1946/04/12) IP: 83.227.23.108 |
| EVA BERGDAHL eva@brfbjorkbacken.se | Signed Authenticated | 21.04.2024 13:31 21.04.2024 13:30 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1944/03/07) IP: 90.129.212.208 |

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

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|--|
| INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se |  Signed Authenticated | 22.04.2024 17:30 17.04.2024 23:02 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1972/05/07) IP: 31.208.185.210 |

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

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

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den från föreningen valda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att upplösa föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar (utsedd av HSB Riksförbund)

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 revisionsred 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt 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 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 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.

STOCKHOLM den dag som framgår av den digitala signaturen

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
LR Bostadsrättsrevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Bergström
Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 19:58

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 22.04.2024 17:59

DOCUMENT ID:

rJZAOKWVWA

ENVELOPE ID:

Sy0_KZVbA-rJZAOKWVWA

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Björkbacken i Tyresö RB 2023 (1).pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| HANS BERGSTRÖM hgbconsulting43@gmail.com | Signed Authenticated | 22.04.2024 18:09 22.04.2024 18:08 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1949/04/01) IP: 37.120.232.141 |
| INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se | Signed Authenticated | 22.04.2024 19:58 22.04.2024 19:58 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1972/05/07) IP: 31.208.185.210 |

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

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